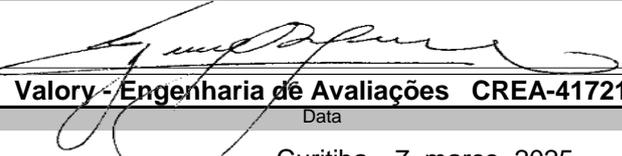


1 - Cliente			CPF
<b>EDINOR ZIMKOVICZ SOARES - GRUPO: 550 - COTA: 575</b>			<b>030.905.599-78</b>
2 - Endereço		nº.	Complemento
<b>RUA PIONEIRO CARLOS HABLE</b>		<b>156</b>	<b>ÁREA B</b>
Bairro	Município	UF	CEP
<b>VILA NOVA</b>	<b>MAFRA</b>	<b>SC</b>	<b>89304-581</b>



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
<b>Casa</b>		<b>Médio-baixo</b>	<b>Novo</b>	<b>0</b>
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>300,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,00</b>	<b>Irregular</b>	<b>Plana</b>
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	<b>0,00</b>	<b>187,65</b>	<b>187,65</b>	
			<b>0,00</b>	
		<b>TOTAL</b>	<b>187,65</b>	

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Sugerido Para Garantia	
<b>R\$ 490.000,00</b>	<b>(Quatrocentos e Noventa Mil Reais )</b>
Valor Sugerido Para Liquidação Forçada	
<b>R\$ 340.000,00</b>	<b>(Trezentos e Quarenta Mil Reais )</b>

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 <b>Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721</b> Data	
Curitiba - 7 março, 2025	



8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	-	-	187,65	187,65	<b>187,65</b>	<b>187,65</b>
					-	-
					-	-
					-	-
<b>Totais</b>	-	-	<b>187,65</b>	<b>187,65</b>	<b>187,65</b>	<b>187,65</b>
<p>As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização  As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo</p>						
Valor Sugerido Para Garantia						
Terreno	R\$	500,00 /m <sup>2</sup>	x	300,00	m <sup>2</sup> = R\$	150.000,00
Construção	R\$	1.811,88 /m <sup>2</sup>	x	187,65	m <sup>2</sup> = R\$	340.000,00
					Total	R\$ <b>490.000,00</b>

## 9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de terreno contendo residência em fase de obras e para esta tipologia de imóvel o mercado apresenta um baixo volume de ofertas, baixa velocidade de vendas e baixa liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 30% para liquidação forçada.

9.2 – Não foram realizadas verificações sobre a conformidade dos documentos fornecidos. As observações “in loco” foram feitas sem o uso de instrumentos de medição, sendo as informações obtidas consideradas de boa-fé. Caso algum dado ou hipótese utilizada para a avaliação seja posteriormente considerado incorreto ou alterado, os valores da avaliação poderão e deverão ser reconsiderados.

9.3 – Conforme o laudo anterior de concessão, está sendo construída uma residência com edícula no local. De acordo com o alvará e o projeto, a área construída total será de 187,65 m<sup>2</sup>, distribuída entre: casa (pavimento térreo – garagem; pavimento superior – sala, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro social e cozinha) e edícula (churrasqueira, área de serviço e depósito). Conforme vistoria anterior realizada, a obra encontrava-se com aproximadamente 28,64% de execução. Como não foi possível realizar a vistoria interna, o percentual atual estimado foi calculado em 60%.

9.4 – O orçamento apresentado, no valor de R\$ 290.000,00 (R\$ 1.545,43/m<sup>2</sup>), é insuficiente para atender ao mercado atual. Dessa forma, utilizamos o CUB para residenciais de padrão baixo, que está em R\$ 2.990,37/m<sup>2</sup>.

9.5 – O valor estimado para o imóvel pronto é de R\$ 710.000,00.

9.6 – A matrícula do imóvel informa que ele está localizado na Rua Pioneiro Carlos Hable, mas não especifica o número da edificação. A localidade também não possui numeração predial. A localização foi confirmada por meio do geoportal da prefeitura municipal.

9.7 – Não foi possível realizar uma vistoria interna no imóvel. Assim, as informações presentes neste laudo são baseadas em observações externas do imóvel.

**Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre a Ademicon e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	mar-25			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Benemérito Antônio Hable					
	Bairro:	Vila Nova	Cidade:	Mafra	UF:	SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			399,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas			
	Valor total (R\$)	R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²)			601,50
	Fonte/ telefone:	Imóveis Lis	- Tel.:	47 3012-3412	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento ZR1.					
	<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	mar-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Benemerito Martim Schafascheck					
	Bairro:	Vila Nova	Cidade:	Mafra	UF:	SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			473,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas			
	Valor total (R\$)	R\$ 215.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			454,55
	Fonte/ telefone:	Imóveis Lis	- Tel.:	47 3012-3412	Status:	Oferta
	Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias. Zoneamento ZR1.					
	<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	mar-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Ariolando Becker					
	Bairro:	Vila Nova	Cidade:	Mafra	UF:	SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			300,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas			
	Valor total (R\$)	R\$ 170.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			566,67
	Fonte/ telefone:	Residence Imóveis	- Tel.:	47 98452-5079	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento ZR1.					
	<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	mar-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Pioneira Elvira Cassias Hening					
	Bairro:	Vila Nova	Cidade:	Mafra	UF:	SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			408,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas			
	Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			563,73
	Fonte/ telefone:	Infinity Mafra	- Tel.:	47 99626-6149	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR2.					
	<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	mar-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua João Heyse Sobrinho					
	Bairro:	Restinga	Cidade:	Mafra	UF:	SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):			0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)			322,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas			
	Valor total (R\$)	R\$ 170.000,00	Valor unitário de terreno (R\$/m²)			527,95
	Fonte/ telefone:	Residence Imóveis	- Tel.:	47 98452-5079	Status:	Oferta
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento ZR1.					

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial	
Aval.	RUA PIONEIRO CARLOS HABLE, 156 - ÁREA B	300,00	187,65	-	1,000	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Benemérito Antônio Hable	399,00	-	0,00	1,000	0	0	0	240.000,00	601,50	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	563,54	563,54	
2	Rua Benemérito Marim Schafascheck	473,00	-	0,00	1,000	0	0	0	215.000,00	454,55	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	435,01	435,01	
3	Rua Ariolando Becker	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	566,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	512,31	512,31	
4	Rua Pioneira Elvira Cassias Hening	408,00	-	0,00	1,000	0	0	0	230.000,00	563,73	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	509,05	509,05	
5	Rua João Heysé Sobrinho	322,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	527,95	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	486,34	486,34	
Unitário seco médio										542,88											501,25	501,25

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	As características foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3
<b>Total</b>			<b>10</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>10,82%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residenciais Padrão Baixo (R1 = 2.990,37m²), no mês de Janeiro de 2025.

Fonte: <http://sinduscon-fpolis.org.br/>

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

**HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	501,25
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	651,62
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	350,87

**SANEAMENTO TERRENO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	501,25	
Desvio Padrão	46,57	
Coefficiente de Variação	9,29%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	533,11	6,36%
Limite Inferior (R\$/m²)	478,89	-4,46%
Intervalo de Confiabilidade	10,82%	

**FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO**

Área Total do terreno(m²)	300,00
Quota do Terreno(m²)	300,00
Unitário (R\$/m²)	501,25
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	150.375,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 500,00

**Valor Sugerido p/ Garantia Terreno (R\$) 150.000,00**

**FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	0	a	187,65	2.990,37	1.000	R\$ 561.142,93
<b>TOTAL</b>						<b>560.000,00</b>

% de Obra Executada 60,00%

**FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL**

Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	150.000,00
Valor das Edificações (R\$)	340.000,00
<b>VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA - TOTAL</b>	<b>490.000,00</b>

Cliente <b>EDINOR ZIMKOVICZ SOARES - GRUPO: 550 - COTA: 575</b>		CPF <b>030.905.599-78</b>	
Endereço <b>RUA PIONEIRO CARLOS HABLE</b>		nº. <b>156</b>	Complemento <b>ÁREA B</b>
Bairro <b>VILA NOVA</b>	Município <b>MAFRA</b>	UF <b>SC</b>	CEP <b>89304-581</b>



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente <b>EDINOR ZIMKOVICZ SOARES - GRUPO: 550 - COTA: 575</b>		CPF <b>030.905.599-78</b>
Endereço <b>RUA PIONEIRO CARLOS HABLE</b>	nº. <b>156</b>	Complemento <b>ÁREA B</b>
Bairro <b>VILA NOVA</b>	Município <b>MAFRA</b>	UF <b>SC</b>
		CEP <b>89304-581</b>



