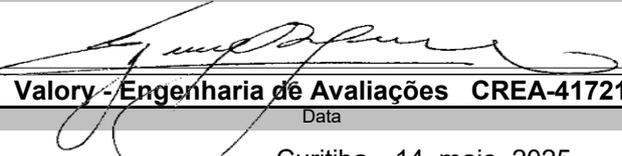


1 - Cliente			CPF
JANDIRA MARCON			845.071.609-87
2 - Endereço		n°	Complemento
RUA GENERAL JUAREZ TÁVORA		416	LOTE 43
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	DESCANSO	SC	89910-000



3 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa		Médio	Entre novo e regular	5
Terreno				
Area (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
440,00	100,00%	11,00	Regular	Mista
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	186,85	0,00	186,85	
			0,00	
		TOTAL	186,85	

4 - AVALIAÇÃO	
Valor Sugerido Para Garantia	
R\$ 660.000,00	(Seiscentos e Sessenta Mil Reais)
Valor Sugerido Para Liquidação Forçada	
R\$ 462.000,00	(Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data	
Curitiba - 14 maio, 2025	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	186,85	186,85	-	-	186,85	186,85
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	186,85	186,85	-	-	186,85	186,85
<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\$	318,18 /m ²	x	440,00	m ² = R\$	140.000,00
Construção	R\$	2.782,98 /m ²	x	186,85	m ² = R\$	520.000,00
					Total	R\$ 660.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 – O imóvel avaliado enquadra-se como residência de padrão médio. Para essa tipologia, o mercado apresenta volume moderado de ofertas, velocidade de venda regular e liquidez igualmente regular, com tendência de estabilidade desses indicadores. Considerando a localização, o contexto econômico regional, as limitações técnicas e de uso, o potencial de venda e o tempo estimado de absorção pelo mercado, adotou-se um redutor de 30% sobre o valor de mercado para fins de liquidação forçada, conforme prática usual em avaliações sob essa condição.

9.2 – Não foram realizadas investigações formais quanto à veracidade ou correção dos documentos fornecidos. As observações foram realizadas de forma visual, sem o uso de instrumentos de medição de precisão, e as informações obtidas foram consideradas de boa-fé. Caso algum dos dados ou premissas utilizados na avaliação venha a ser corrigido, alterado ou invalidado, os valores apresentados deverão ser revistos.

9.3 – Em comum acordo com o contratante, não foi realizada vistoria presencial atualizada do imóvel. As imagens constantes neste laudo referem-se à vistoria realizada em maio de 2022. Para fins desta avaliação, considerou-se que o imóvel mantém o mesmo padrão construtivo anteriormente verificado, com idade aparente de 5 anos e estado de conservação classificado entre “novo” e “regular”, adotando-se tal condição como referência técnica (situação paradigma).

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

	Amostra n.º 1				Data	mai-25
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua República					
	Bairro: Centro		Cidade: Descanso		UF:	SC
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:			
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):		248,82	
	N.º dormitórios:		N.º Suítes:		N.º vagas:	
	Valor total (R\$): R\$ 130.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		522,47	
	Fonte/ telefone: Imobiliária Strapasson - Tel.: 49 3621-0726 Status: Oferta					
	Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias.					

	Amostra n.º 2				Data	mai-25
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Dois de Julho					
	Bairro: Centro		Cidade: Descanso		UF:	SC
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:			
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):		500,00	
	N.º dormitórios:		N.º Suítes:		N.º vagas:	
	Valor total (R\$): R\$ 260.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²):		520,00	
	Fonte/ telefone: Imobiliária Strapasson - Tel.: 49 3621-0726 Status: Oferta					
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.					

	Amostra n.º 3				Data	mai-25
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Ângelo Bedin					
	Bairro: Forcellini		Cidade: Descanso		UF:	SC
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:			
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):		375,00	
	N.º dormitórios:		N.º Suítes:		N.º vagas:	
	Valor total (R\$): R\$ 150.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²):		400,00	
	Fonte/ telefone: Imobiliária Strapasson - Tel.: 49 3621-0726 Status: Oferta					
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.					

	Amostra n.º 4				Data	mai-25
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Humberto de Campos					
	Bairro: Centro		Cidade: Descanso		UF:	SC
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:			
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):		350,00	
	N.º dormitórios:		N.º Suítes:		N.º vagas:	
	Valor total (R\$): R\$ 85.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²):		242,86	
	Fonte/ telefone: Imobiliária Strapasson - Tel.: 49 3621-0726 Status: Negociado					
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.					

	Amostra n.º 5				Data	mai-25
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Ângelo Bedin					
	Bairro: Forcellini		Cidade: Descanso		UF:	SC
	Tipo: Terreno		Padrão de construção:			
	Estado de conservação: Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Construída (m²): 0,00		Área de Terreno (m²):		360,00	
	N.º dormitórios:		N.º Suítes:		N.º vagas:	
	Valor total (R\$): R\$ 125.000,00		Valor unitário de terreno (R\$/m²):		347,22	
	Fonte/ telefone: Imobiliária Strapasson - Tel.: 49 3621-0726 Status: Oferta					
	Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.					

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 GENERAL JUAREZ TÁVORA, 416 - LOTE 43	440,00	186,85	-	0,955	1	5	0	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua República	248,82	-	0,00	1,000	0	0	0	130.000,00	522,47	0,80	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	375,81	375,81
2	Rua Dois de Julho	500,00	-	0,00	1,000	0	0	0	260.000,00	520,00	0,80	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	408,13	408,13
3	Rua Ângelo Bedin	375,00	-	0,00	1,000	0	0	0	150.000,00	400,00	0,80	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	307,44	307,44
4	Rua Humberto de Campos	350,00	-	0,00	1,000	0	0	0	85.000,00	242,86	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	243,18	243,18
5	Rua Ângelo Bedin	360,00	-	0,00	1,000	0	0	0	125.000,00	347,22	0,80	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	261,56	261,56
Unitário seco médio										406,51											319,22	319,22

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
Total			10

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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

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%
Intervalo de confiança			25,76%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

CUB Sinduscon Santa Catarina - Maio de 2025 - Residências Baixo e Médio = R\$ 2.651,31/m² / R\$ 3.180,15/m². Neste valor não serão acrescidos outros custos.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	319,22
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	414,99
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	223,46

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	319,22	
Desvio Padrão	71,33	
Coeficiente de Variação	22,35%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	368,03	15,29%
Limite Inferior (R\$/m²)	285,79	-10,47%
Intervalo de Confiabilidade	25,76%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	440,00
Quota do Terreno(m²)	440,00
Unitário (R\$/m²)	319,22
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	140.458,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 318,18

Valor Sugerido p/ Garantia Terreno (R\$) 140.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	5	b	186,85	2.915,73	0,955	R\$ 520.287,96
TOTAL						520.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	140.000,00
Valor das Edificações (R\$)	520.000,00
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA - TOTAL	660.000,00

Cliente JANDIRA MARCON			CPF 845.071.609-87
Endereço RUA GENERAL JUAREZ TÁVORA		n. 416	Complemento LOTE 43
Bairro CENTRO	Município DESCANSO	UF SC	CEP 89910-000



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Sala de Estar



Sala de Estar

Cliente			CPF
JANDIRA MARCON			845.071.609-87
Endereço		n.º	Complemento
RUA GENERAL JUAREZ TÁVORA		416	LOTE 43
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	DESCANSO	SC	89910-000



Sacada



Cozinha



Sala de Jantar



Dormitório



Dormitório



Dormitório

Cliente			CPF
JANDIRA MARCON			845.071.609-87
Endereço		n°	Complemento
RUA GENERAL JUAREZ TÁVORA		416	LOTE 43
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	DESCANSO	SC	89910-000



Bwc Social



Lavanderia



Lavanderia



Churrasqueira



Fundos



Garagem

Cliente		CPF	
JANDIRA MARCON		845.071.609-87	
Endereço		nº.	Complemento
RUA GENERAL JUAREZ TÁVORA		416	LOTE 43
Bairro	Município	UF	CEP
CENTRO	DESCANSO	SC	89910-000

