

RSN ENGENHARIA

NOME ENIDIR LEONOR ZANINI **CPF** 346.608.879-87
GRUPO - **COTA** -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RUA CORONEL FAGUNDES, 950
BAIRRO SANTA TEREZA **CIDADE** VIDEIRA **UF** SC
CEP 89560-384 **COMPLEMENTO**
MATRÍCULA 12.722 **REGISTRO** RGI DE VIDEIRA/SC

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 300.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 210.000,00

OBSERVAÇÕES

- Conforme matrícula imobiliária, a edificação possui área construída averbada de 92,34 m², a qual foi integralmente considerada nos cálculos avaliatórios.
- O imóvel não possui identificação numérica visível no local. Sua localização foi confirmada com base no laudo de avaliação anterior e nas confrontações constantes da documentação apresentada.
- Não foi possível realizar vistoria interna da edificação. Dessa forma, as características internas consideradas neste laudo baseiam-se exclusivamente em observações externas, na documentação disponibilizada e nas informações obtidas durante a diligência, podendo eventual divergência influenciar os valores apurados nesta avaliação.

FOTO FACHADA



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engenheiro Civil CREA - SP. 78196/D
Curitiba, 08 de Julho de 2026

1 - Cliente			CPF
ENIDIR LEONOR ZANINI			346.608.879-87
2 - Endereço		nº.	Complemento
RUA CORONEL FAGUNDES		950	LOTE 110
Bairro	Município	UF	CEP
SANTA TEREZA	VIDEIRA	SC	89560-384



3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Casa		Médio-baixo	Reparos Simples	40
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
408,50	100,00%	11,75	Regular	Declive
Construção				
Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total	
Casa	92,34	0,00	92,34	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL			92,34	

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total	
R\$ 300.000,00	(Trezentos Mil Reais)
Valor de Liquidez Forçada	
R\$ 210.000,00	(Duzentos e Dez Mil Reais)

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721 Data Curitiba - 8 julho, 2026	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

[illegible]

ESQUADRIAS

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO			Nº. DE BLOCOS
ANDAR TIPO			
COBERTURA			Nº. DE ELEVADORES / BLOCO
MEZANINO			

Infra Estrutura / Equipamentos

Piscina		Festa/Gin./Jogos		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Trata-se de um terreno com topografia em declive, situado em meio de quadra, inserido no zoneamento ZMC, contendo edificação de uso residencial correspondente a uma casa.

Matrícula: 12.722 - RGI de Videira / SC

Ind. Fiscal: -

Outros: -

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
Ocupação principal		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
Residencial		Médio		Médio		Reduzido	

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A		Centros de Ensino	A		Shopping Center	C
Comércio Local	A		Parque / Clube	B		Indústria	C
Pólo Comercial	B		Hospital	A		Praia	-

7 - PARTICULARIDADES

Risco ambiental		Favela		Local turístico	
Vista do mar		Histórico de alagamento		Ruídos	
Córrego		Rua de feira		Outros	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	92,34	92,34	-	-	92,34	92,34
					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais	92,34	92,34	-	-	92,34	92,34
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						
Avaliação						
Terreno	R\$	455,56 /m ²	x	450,00	m ² = R\$	205.000,00
Construção	R\$	1.028,81 /m ²	x	92,34	m ² = R\$	95.000,00
				Total	R\$	300.000,00

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
9.1 – Trata-se de um terreno contendo edificação de uso residencial averbada. Para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta volume médio de ofertas, velocidade de vendas regular e liquidez compatível com o segmento, com tendência de manutenção desses indicadores. Assim, considerando a localização do imóvel, a conjuntura econômica da região, eventuais limitações técnicas, o potencial de comercialização e o tempo estimado de absorção pelo mercado, adotou-se o valor médio de mercado, com aplicação de redutor de 30% para fins de liquidação forçada. 9.2 – Não foram realizadas diligências destinadas à verificação da autenticidade, veracidade ou regularidade da documentação apresentada. A vistoria foi realizada por inspeção visual, sem a utilização de instrumentos de medição, sendo as informações obtidas consideradas verdadeiras e prestadas de boa-fé. Caso qualquer dado, área ou premissa adotada nesta avaliação se revele incorreto ou venha a ser alterado, os valores apurados poderão e deverão ser revistos. 9.3 – Conforme matrícula imobiliária, a edificação possui área construída averbada de 92,34 m², a qual foi integralmente considerada nos cálculos avaliatórios. 9.4 – O imóvel não possui identificação numérica visível no local. Sua localização foi confirmada com base no laudo de avaliação anterior e nas confrontações constantes da documentação apresentada. 9.5 – Não foi possível realizar vistoria interna da edificação. Dessa forma, as características internas consideradas neste laudo baseiam-se exclusivamente em observações externas, na documentação disponibilizada e nas informações obtidas durante a diligência, podendo eventual divergência influenciar os valores apurados nesta avaliação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1										Data		jul-26	
Empreendimento: Unidade Isolada													
Endereço:		Rua Júlio Dal Pizzol, s/n											
Bairro:		Santa Tereza				Cidade:		Videira		UF:		SC	
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)				0,00		Área de Terreno (m²)				463,53			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				539,34			
Fonte/ telefone:		Orsatto Imóveis				- Tel.:		49 99920-3663		Status:		Oferta	
Terreno em active, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZRP2.													



Amostra n.º 2										Data		jul-26	
Empreendimento: Unidade Isolada													
Endereço:		Rua Júlio Dal Pizzol, s/n											
Bairro:		Santa Tereza				Cidade:		Videira		UF:		SC	
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)				0,00		Área de Terreno (m²)				460,00			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				586,96			
Fonte/ telefone:		Imóveis Camila				- Tel.:		49 3566-6053		Status:		Oferta	
Terreno em active, meio de quadra, contendo construção sem valor comercial. Zoneamento: ZRP2.													



Amostra n.º 3										Data		jul-26	
Empreendimento: Unidade Isolada													
Endereço:		Rua Wilmar G. Argenton, s/n											
Bairro:		Vinhedo I				Cidade:		Videira		UF:		SC	
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)				0,00		Área de Terreno (m²)				392,00			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				714,29			
Fonte/ telefone:		Dovale				- Tel.:		49 3566-3116		Status:		Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZRP3.													



Amostra n.º 4										Data		jul-26	
Empreendimento: Unidade Isolada													
Endereço:		Rua Ricardo Brandalise, s/n											
Bairro:		Cibrazém				Cidade:		Videira		UF:		SC	
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)				0,00		Área de Terreno (m²)				531,00			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				527,31			
Fonte/ telefone:		Imóveis Videira LTDA				- Tel.:		49 3324-4500		Status:		Oferta	
Terreno em leve active, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZRP3.													



Amostra n.º 5										Data		jul-26	
Empreendimento: Unidade Isolada													
Endereço:		Rua Rosário, s/n											
Bairro:		São Cristovão				Cidade:		Videira		UF:		SC	
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)				0,00		Área de Terreno (m²)				316,35			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 169.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				534,22			
Fonte/ telefone:		Imóveis Camila				- Tel.:		49 3566-6053		Status:		Oferta	
Terreno em active, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZRP3.													

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 CORONEL FAGUNDES, 950 - LOTE 110	450,00	92,34	-	0,364	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Júlio Dal Pizzol, s/n	463,53	-	0,00	1,000	0	0	0	250.000,00	539,34	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	441,66	441,66
2	Rua Júlio Dal Pizzol, s/n	460,00	-	0,00	1,000	0	0	0	270.000,00	586,96	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	480,19	480,19
3	Rua Wilmar G. Argenton, s/n	392,00	-	0,00	1,000	0	0	0	280.000,00	714,29	0,85	1,00	0,98	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	515,23	515,23
4	Rua Ricardo Brandalise, s/n	531,00	-	0,00	1,000	0	0	0	280.000,00	527,31	0,85	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	419,34	419,34
5	Rua Rosário, s/n	316,35	-	0,00	1,000	0	0	0	169.000,00	534,22	0,85	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	417,07	417,07
Unitário seco médio										580,42										454,70	454,70

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 apresentada 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			10,86%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

O custo unitário foi obtido com base no CUB previsto na ABNT NBR 12.721:2006, referente à tipologia R1-B, no valor de R\$ 12.838,78/m², relativo ao mês-base de junho de 2026, divulgado pelo Sinduscon Florianópolis.

Para a determinação da depreciação física da edificação, adotou-se o método de Ross-Heidecke, considerando a idade aparente da edificação, seu estado de conservação e a vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	454,70
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	591,11
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	318,29

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	454,70
Desvio Padrão	42,28
Coefficiente de Variação	9,30%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	483,63
Limite Inferior (R\$/m²)	434,26
Intervalo de Confiabilidade	10,86%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	408,50
Quota do Terreno(m²)	450,00
Unitário (R\$/m²)	454,70
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	204.614,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	455,56
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	205.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	40	e	92,34	2.838,78	0,364	R\$ 95.416,39
	0	a	0,00	0,00	1,000	R\$ 0,00
TOTAL						95.416,39

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R\$)	205.000,00
Valor das Edificações (R\$)	95.000,00
VALOR TOTAL	300.000,00

Cliente ENIDIR LEONOR ZANINI			CPF 346.608.879-87
Endereço RUA CORONEL FAGUNDES		n.º 950	Complemento LOTE 110
Bairro SANTA TEREZA	Município VIDEIRA	UF SC	CEP 89560-384



Logradouro



Logradouro



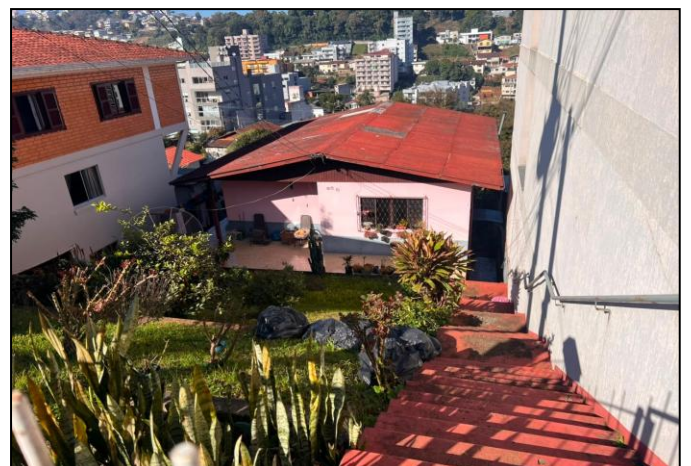
Fachada



Fachada



Fachada



Vista da Edificação

Cliente		CPF	
ENIDIR LEONOR ZANINI		346.608.879-87	
Endereço	nº.	Complemento	
RUA CORONEL FAGUNDES	950	LOTE 110	
Bairro	Município	UF	CEP
SANTA TEREZA	VIDEIRA	SC	89560-384

