

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.			Lauda N°	42-2020 AT2
Consortado	Mario Cesar Alves da Silva				
Cliente	Original				
Grupo(s)	440	Cota(s)	558		
Endereço	Rua Izoel Ribeiro, 312.				
Bairro	Serraria	Município	São José	Estado	SC
Fone	(48)99923-8944				



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

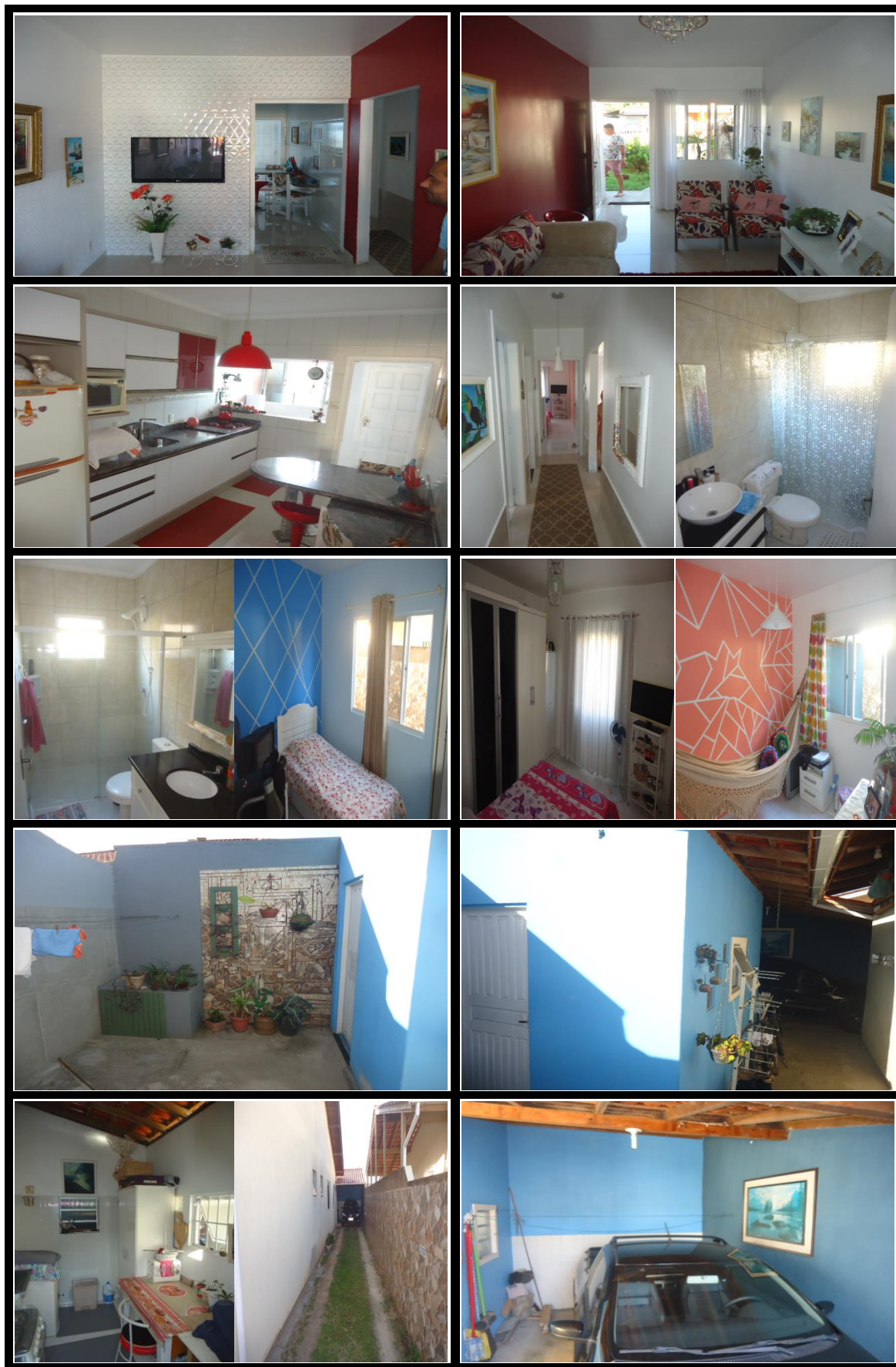
Terreno residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial de médio/baixo padrão. Denominado Casa Geminada 02 do Residencial Simão.

croqui	Padrão	Médio/Baixo	Água	Sim
	Zoneamento		Luz	Sim
	Comércio local	Sim	Esgoto	Sim
	Correio	Sim	Telefone	Sim
	Escola	Sim	Ilum. Pública	Sim
	Igreja	Sim	Guias/ Sarjetas	Sim
	Hospital	Sim	Pavimentação	Sim
	Recreação	Sim	Passeios	Sim
	Indústria	Sim	Transp. Coletivo	Sim

|

|

|



Área total do terreno (m ²)	180,275	Dimensões	Laudo N°	42-2020 AT2
Forma	Retangular	Topografia		ND
				Plano

Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	2
Área Construída (m ²)	95,9000	Suite	1
Área Averbada (m ²)	77,1500	B.W.C.	2
Idade Real (anos)	13	Vagas de garagem	1
Idade Aparente (anos)	10	Dependência de Empregada	0
Padrão	Médio/Baixo	Salas Comerciais	NA
Estado de Conservação	Bom		

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta
Dormitórios	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta
Cozinha	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta
B.W.C.	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta

Pesquisa de Mercado - Terreno					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Serraria - Venda 01	Imobiliária Drumond	(48)3375-8008	R\$ 550.000,00	156,0000	3525,6410
Bairro Serraria - Venda 02	Imobiliária Drumond	(48)3375-8008	R\$ 530.000,00	180,0000	2944,4444
Bairro Serraria - Venda 03	Imobiliária Drumond	(48)3375-8008	R\$ 490.000,00	218,0000	2247,7064
Bairro Serraria - Venda 04	Imobiliária Drumond	(48)3375-8008	R\$ 680.000,00	400,0000	1700,0000
				Média	R\$ 2.604,45

	Área Terreno (m2)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 2.604,45	180,2750	1	0,9	R\$ 422.565,17
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 338.052,14	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m2)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.109,76	95,90	R\$ 202.325,98		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	20	15	0,85	R\$ 171.977,09
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 137.581,67	

Custos de Reprodução		
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 422.565,17	R\$ 171.977,09	R\$ 594.542,26
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%		R\$ 475.633,81

Observações
O presente trabalho foi realizado com vistoria "in loco", seguindo as normas da A.B.N.T. para avaliações. O Método utilizado foi o de Comparação com Dados de Mercado, e se enquadra como "Parecer Técnico". O Fator de Depreciação foi adotado em virtude da pesquisa de mercado ter sido feita com imóveis de padrão superior ao imóvel em questão. Imóvel registrado no Registro de Imóveis da Comarca de São José, matrícula número: 73.033. Registrado na Prefeitura Municipal de Joinville, Inscrição Imobiliária: 02.04.301.0259.1.002. Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademilar Administradora de Consórcios S/A, entenda-se que o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliando pode variar em função de diversos fatores.

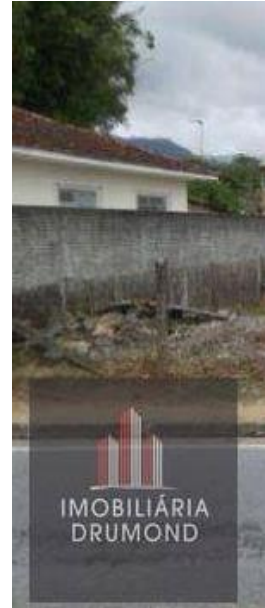
Curitiba, 28 de Julho de 2023

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D

Venda 01



Venda 02



Venda 03



Venda 04



