

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Lauda Nº	80-2020 AT
Consoiciado	Mario Cesar Alves da Silva		
Cliente	Original		
Grupo(s)	440	Cota(s)	558
Endereço	Rua Antonio Jose de Souza, 951.		
Bairro	Sertão do Maruim	Município	São José
Fone	(48)99923-8944	Estado	SC



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Apartamento residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial de médio/alto padrão. Denominado Apartamento 102 do Residencial Cossines. Apartamento possui uma vaga de garagem.

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	

|

|

|



			Laudo Nº	80-2020 AT
Tipo / finalidade	Residencial	Dormitórios		2
Área construída (m ²)	65,2747	Suíte		0
Área privativa (m ²)	59,86	B.W.C.		1
Área Comum (m ²)	5,41	Dependência de Empregad		0
Fração ideal do terreno (%)	25,30222	Vagas de Garagem		1
Idade Imóvel (anos)	6	Elevador(s)		0
Idade Aparente (anos)	5	Padrão Construtivo		Médio/Baixo
Estado de Conservação	Bom	Garagem Unid. / (m2)	ND	ND

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestimento da Parede	Revestimento do Teto
Sala	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					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Sertão do Maruim - Venda 1	Tony Moveis		R\$ 190.000,00	50,000000	3800,000000
Bairro Sertão do Maruim - Venda 2	Tony Moveis		R\$ 255.000,00	50,000000	5100,000000
Bairro Sertão do Maruim - Venda 3	Tony Moveis		R\$ 320.000,00	55,000000	5818,181818
				Média	R\$ 4.906,06

Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área(m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 4.906,06	59,8600	0,9	0,8	R\$ 211.447,29
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 169.157,83	

Observações
<p>O presente trabalho foi realizado com vistoria "in loco", seguindo as normas da A.B.N.T. para avaliações.</p> <p>O Método utilizado foi o de Comparação com Dados de Mercado, e se enquadra como "Parecer Técnico".</p> <p>O Fator de Depreciação foi adotado em virtude da pesquisa de mercado ter sido feita com imóveis de padrão superior ao imóvel em questão.</p> <p>Imóvel registrado no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São José, matrícula número: 115.858 (Apartamento e Garagem).</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de São José, Inscrição Imobiliária: 04.01.175.0048.1.002.</p> <p>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.</p>

Curitiba, 28 de Julho de 2023

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D

Venda 01



Venda 02



Venda 03



Venda 04



