

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Lauda N°	282-2018 AT
Consortado	Sayonara Zulian	Atendente	
Grupo	450	Cota(s)	370
Endereço	Rodovia BR 101, n.755 (garagem 12)		
Bairro	Varzea do Ranchinho	Município	Camboriú
		Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

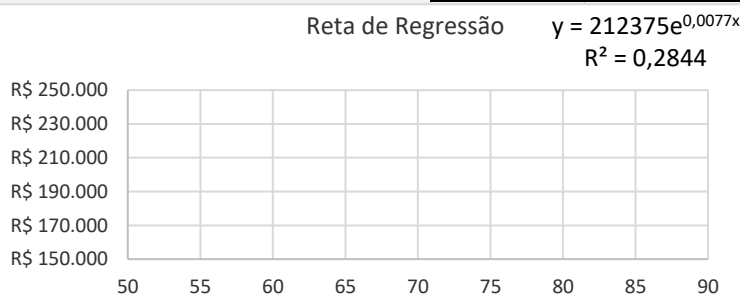
Apartamento residencial, com 2 quartos, 1 suíte, situado em via paralela à BR 101.
 Apartamento sem mobília, nunca habitado.
 Possui uma vaga de garagem com cobertura.

croqui	Padrão	médio
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	não
	Telefone	sim
	Ilum. Pública	sim
	Guias/ Sarjetas	sim
	Pavimentação	sim
	Passeios	sim
	Transp. Coletivo	sim
	Comércio local	não
	Correio	não
	Escola/Igreja	sim
	Hospital	não
	Recreação	não
	Indústria	não

			Laudo Nº	282-2018 AT
Forma	Regular	Topografia	Plano	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	2	
Área Averbada (m²)	57,20	Suíte	1	
Idade Aparente (anos)	4	Banheiros	1	
Padrão Construtivo	Médio	Vagas de garagem coberta	1	
Estado de Conservação	Novo	Churrasqueira	Sim	

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto		
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Gesso com sanca		
Sala	Cerâmica	Tinta Vinílica	Gesso com sanca		
Dormitórios	Cerâmica	Tinta Vinílica	Gesso com sanca		
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Gesso com sanca		
Churrasqueira	Cerâmica	Tinta Vinílica	Gesso com sanca		
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Varzea do Ranchinho	MP Imóveis	047-3347.1447	R\$ 432.919,00	81,00	5344,68
Bairro Varzea do Ranchinho	Imobiliária Nobile	047-3056.6005	R\$ 330.000,00	57,00	5789,47
Bairro Varzea do Ranchinho	Jair Granado Imoveis	047-99670.4640	R\$ 400.000,00	83,00	4819,28
Bairro Varzea do Ranchinho	Hélio Henrique Mariano	047-3065.0662	R\$ 321.568,00	81,00	3969,98
Bairro Varzea do Ranchinho	Baptista Antônio S.	047-3363.0000	R\$ 456.885,00	81,00	5640,56
					R\$ 5.112,79

Modelo de regressão linear	$y = b \cdot e^{ax}$
a=	0,0077
b=	212374,98
Média pela regressão =	5782,93
Coef de Determinação =	28,80%
Coef de Variação =	14,45%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Construída (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 5.782,93	57,20	0,85	0,82	R\$ 230.556,08
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 184.444,86	

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". Imóvel registrado sob matrícula de n. 17.305 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camboriú/SC. 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 Avaliado pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 22 de Setembro de 2023

 Raul Schuchovsky Neto
 Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D



Entrada do Condomínio (com guarita)



Pátio do Estacionamento



Visão inversa do pátio do estacionamento



Bloco do apartamento



Sala (cozinha ao fundo) (foto batida de costas para a varanda/churrasqueira)



Visão inversa da sala (foto batida de costas para a cozinha)



Cozinha



Varanda/churrasqueira



Entrada dos quartos (e do banheiro a esquerda)



Banheiro



Quarto 01 (suíte)



Banheiro suite (quarto 01)



Visão inversa da suíte (quarto 01)



Quarto 02



Entrada no bloco do apartamento



Vaga do apartamento