

## PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

	<b>Lauda Nº</b>	<b>323-2020 AT</b>
<b>Solicitante</b>	Ademilar Consórcio de Investimentos Imobiliários	
<b>Consoiciado</b>	Celio Zilves	
<b>Grupo</b>	ND	<b>Cota(s)</b> ND
<b>Endereço</b>	Rua Antonio Gomes de Oliveira, 89.	
<b>Bairro</b>	Iriirú	<b>Município</b> Joinville
	<b>Estado</b>	Santa Catarina



**Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)**

Imóvel residencial de médio/alto padrão em região residencial/comercial de médio/alto padrão. Denominado Lote 05 da Quadra A do Loteamento Florencio. Sobre o terreno foi contruída uma edificação em alvenaria com área total de 294,12m². Inscrição Imobiliária: 13.31.10.41.2794-000.

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

			Lauda Nº	323-2020 AT
Área Total do terreno (m <sup>2</sup> )	360	Dimensões	12 x 30	
Forma	Retangular	Topografia	Plano/Aclive	
Imóvel (barracão, casa, outro)	Casa	Estado do imóvel (ótimo,bom,ru)	Bom	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	2	
Área Construída (m <sup>2</sup> )	294,12	Suíte	1	
Área Averbada (m <sup>2</sup> )	294,12	B.W.C.	3	
Idade Aparente (anos)	5	Vagas de garagem	2	
Padrão Construtivo	Médio/Alto	Dependência de Empregada	NA	
Estado de Conservação	Muito Bom	Sala Comercial	NA	

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto		
Salas	Porcelanato	Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta		
Dormitórios	Piso Vinílico	Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta		
Cozinha	Porcelanato	Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta		
B.W.C.	Porcelanato	Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta		
Sala Comercial	NA	NA	NA		
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m <sup>2</sup>
Bairro Iriú - Venda 01	Anagê		R\$ 560.100,00	416,00	1346,39
Bairro Iriú - Venda 02	Anagê		R\$ 398.000,00	667,00	596,70
Bairro Iriú - Venda 03	Anagê		R\$ 530.000,00	849,00	624,26
Bairro Iriú - Venda 04	Vivareal		R\$ 350.000,00	390,00	897,44
Bairro Iriú - Venda 05	Vivareal		R\$ 320.000,00	539,00	593,69
				média	R\$ 811,70

Modelo de regressão linear	$y = ax+b$
a=	156,29
b=	342192,07

Média pela regressão	R\$ 1.106,82
Coef de Determinação	77,28%
Coef de Variação	19,95%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.106,82	360,00	1	1	R\$ 398.455,71
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 318.764,57	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.647,12	294,12	R\$ 778.570,9344		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	In. Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	8	6,6	0,934350053	R\$ 727.457,79
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 581.966,24	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área contruída	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 398.455,71	727.457,79	0,96	R\$ 1.080.876,96
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 864.701,57	

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 1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, matrícula número: 56.697.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Joinville, Inscrição Imobiliária: 13.31.10.41.2794-000.</p> <p><b>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.</b></p>

Curitiba, 22 de Setembro de 2023



Vista Frente Esquerda



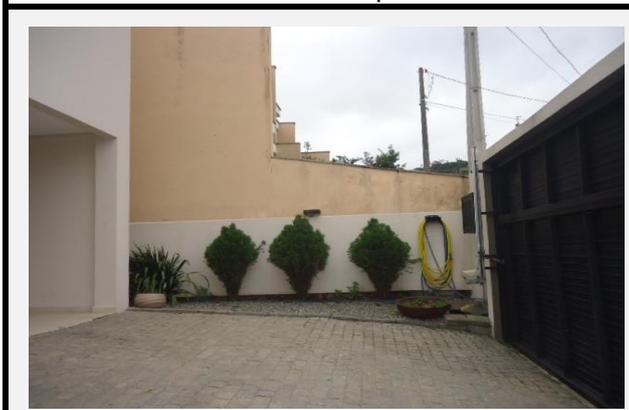
Vista Frente Direita



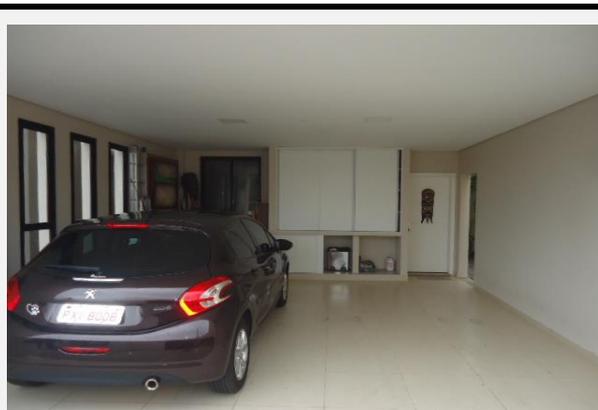
Vista Rua Esquerda



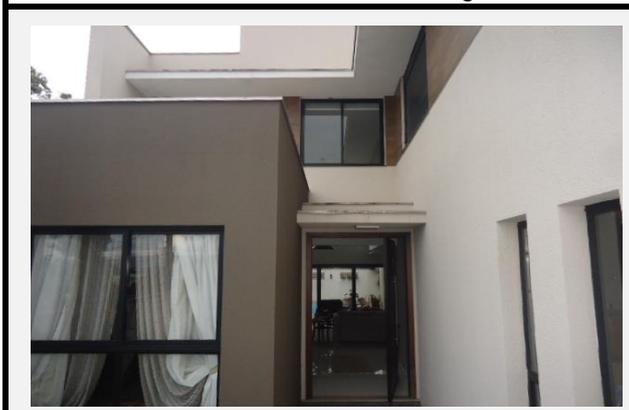
Vista Rua Direita



Vista Frente Entrada Garagem



Vista Garagem



Vista Entrada Principal Casa



Vista Sala



Vista BWC Social



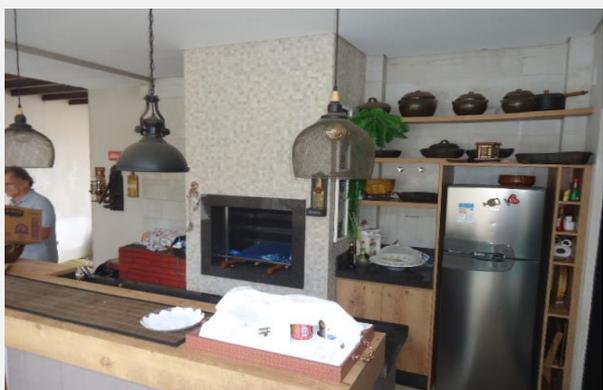
Vista Sala



Vista Cozinha



Vista Cozinha para Sala



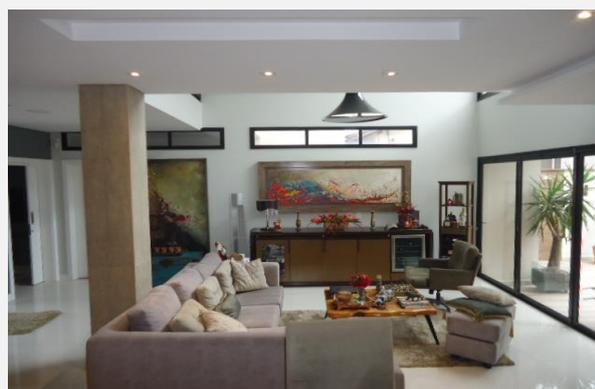
Vista Area Churrasqueira



Vista Area Piscina



Vista Fundos Casa



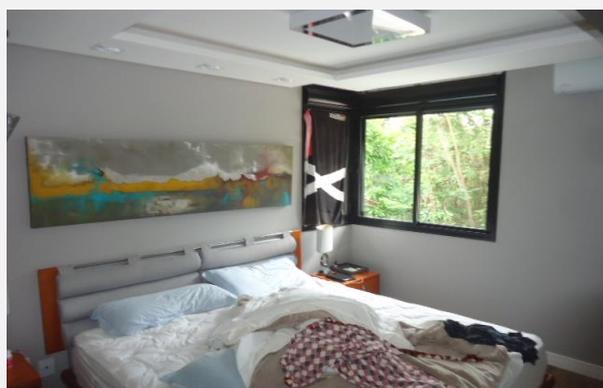
Vista Sala



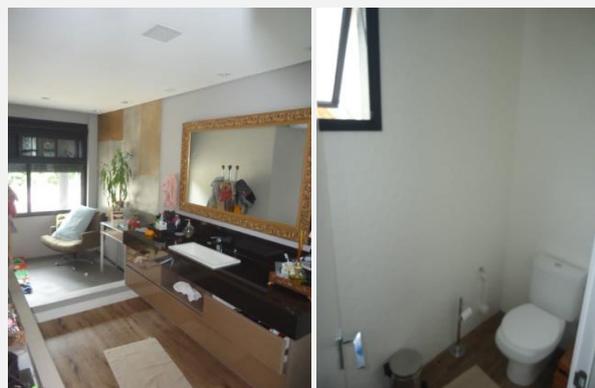
Vista Lavanderia



Vista Corredor Quartos



Vista Suíte



Vista BWC Suíte



Vista Quarto 1



Vista Quarto 2



Vista BWC Social



Vista Lateral