

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Lauda N°	166-2016 AT
Consoiciado	Severino do Nascimento		
Cliente	Original		
Grupo(s)	370	Cota(s)	81 e 82
Endereço	Rua Vereador Nestor dos Santos, 253..		
Bairro	Cordeiros	Município	Itajaí
		Estado	SC
Fone: (47)9943-1763			



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial de médio/baixo padrão, denominado Lote 20 da Quadra B do Jardim Votorantin IV.

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Padrão</th> <th style="width: 25%;">Médio/Baixo</th> <th style="width: 25%;">Água</th> <th style="width: 25%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zoneamento</td> <td></td> <td>Luz</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Comércio local</td> <td>Sim</td> <td>Esgoto</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Correio</td> <td>Sim</td> <td>Telefone</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Escola</td> <td>Sim</td> <td>Ilum. Pública</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Igreja</td> <td>Sim</td> <td>Guias/ Sarjetas</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Hospital</td> <td>Sim</td> <td>Pavimentação</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Recreação</td> <td>Sim</td> <td>Passeios</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td>Indústria</td> <td>Sim</td> <td>Transp. Coletivo</td> <td>Sim</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Padrão	Médio/Baixo	Água		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																				
Padrão	Médio/Baixo	Água																																																							
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																																																						



			Lauda Nº	166-2016 AT
Área total do terreno (m ²)	272,4	Dimensões	12 x 22,7	
Forma	Retangular	Topografia	Plano	
Tipo/finalidade da construção				
Residencial		Dormitórios	2	
Área Construída (m ²)	176,7100	Suíte	1	
Área Averbada (m ²)	176,7100	B.W.C.	3	
Idade Real (anos)	15	Vagas de garagem	2	
Idade Aparente (anos)	15	Dependência de Empregada	0	
Padrão	Médio/Baixo	Salas Comerciais	0	
Estado de Conservação	Bom			

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

Pesquisa de Mercado - Terreno					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Cordeiros - Venda 01	Viva Imóveis		R\$ 360.000,00	250,0000	1440,0000
Bairro Cordeiros - Venda 02	Chessa Imóveis		R\$ 245.000,00	250,0000	980,0000
Bairro Cordeiros - Venda 03	Chessa Imóveis		R\$ 300.000,00	200,0000	1500,0000
Bairro Cordeiros - Venda 04	Chessa Imóveis		R\$ 370.000,00	336,0000	1101,1905
				Média	R\$ 1.255,30

	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.255,30	272,4000	1	0,9	R\$ 307.748,76
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 246.199,01	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m ²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.752,32	176,71	R\$ 486.362,47		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	23	55	0,45	R\$ 218.863,11
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 175.090,49	

Custos de Reprodução		
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 307.748,76	R\$ 218.863,11	R\$ 526.611,87
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%		R\$ 421.289,50

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 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, matrícula número: 31.476.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Itajaí, Inscrição Imobiliária: 003.140.03.0310.0000.</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, 27 de Setembro de 2023

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D