

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Lauda Nº	122-2016
Consoiciado	Miqueas dos Santos		
Cliente	Original		
Grupo(s)	420	Cota(s)	292 / 907
Endereço	Rua André Ciriaco Testoni dos Santos, SN.		
Bairro	Kreuer	Município	São João Batista
		Estado	SC

Fone: (48)8443-2571 / 3265-5144



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel residencial de baixo padrão em região residencial/comercial de baixo padrão, denominado Lote 10 do Quadra O do Loteamento Popular Marquinhos. Sobre o terreno foi contruída uma casa com área total de 167 m², inacabada.

croqui		Padrão	Baixo	Água	Sim	
	Zoneamento			Luz	Sim	
	Comércio local	Sim		Esgoto	Sim	
	Correio	Sim		Telefone	Sim	
	Escola	Sim		Illum. 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)	590,13	Dimensões	23,55 x 25,27 x 11,51 x 24,72 x 12,31
Forma	Irregular	Topografia	Plano/Declive
Laudo Nº 122-2016			
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	167,0000	Suíte	0
Área Averbada (m ²)	0,0000	B.W.C.	3
Idade Real (anos)	10	Vagas de garagem	0
Idade Aparente (anos)	10	Dependência de Empregada	0
Padrão	Baixo	Salas Comerciais	0
Estado de Conservação	Ruim		

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

Pesquisa de Mercado - Terreno					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Kraquer - Venda 01	Idelar Imóveis	(48)3265-5656	R\$ 220.000,00	360,0000	611,1111
Bairro Kraquer - Venda 02	Idelar Imóveis	(48)3265-5656	R\$ 140.000,00	343,0000	408,1633
Bairro Kraquer - Venda 04	Idelar Imóveis	(48)3265-5656	R\$ 110.000,00	300,3000	366,3004
				Média	R\$ 461,86

R\$ 461,86	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
	590,1300	1	0,9	R\$ 245.300,77
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 196.240,61	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck					
Valor CUB	Área Construída (m ²)	Valor Imóvel Novo (Vn)			
R\$ 2.725,79	167,00	R\$ 455.206,93			
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia	
65	15	80	0,2	R\$ 91.041,39	
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada		
80%			R\$ 72.833,11		

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 245.300,77	R\$ 91.041,39	0,8	R\$ 269.073,72
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 215.258,98	

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 Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São João Batista, matrícula número: 13.658.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de São João Batista, Inscrição Imobiliária: 01.02.048.0817.001.001.</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 Avaliado pode variar em função de diversos fatores.</p>

Curitiba, 23 de Agosto de 2016

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D