

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Lauda Nº	26-2018 AT
Consoiciado	Adrailton Levis Zuse		
Cliente	Original		
Grupo(s)	580	Cota(s)	1958
Endereço	Rua Presidente Costa e Silva, 236.		
Bairro	Rio Hern	Município	Schroeder
		Estado	SC

Fone: (47)99163-8081



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel Comercial/Residencial de médio/baixo padrão em região Comercial/Residencial de médio/baixo padrão. Edificação em alvenaria de 2 pavimentos com área total de 380m². Primeiro Pavimento - Sala comercial com 180m². Segundo pavimento - 2 apartamentos de 100m² cada (1 dormitório, 1 suíte, sala, cozinha, Lavanderia e Bwc).

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	26-2018 AT
Área total do terreno (m ²)	1410,76	Dimensões	24 x 45,20 x 33 x 58,40	
Forma	Irregular	Topografia	Plano	

Tipo/finalidade da construção	Comercial/Residencial	Dormitórios	2
Área Construída (m ²)	380,0000	Suite	3
Área Averbada (m ²)	0,0000	B.W.C.	6
Idade Real (anos)	0	Vagas de garagem	3
Idade Aparente (anos)	Novo	Dependência de Empregada	0
Padrão	Médio/Baixo	Salas Comerciais	1
Estado de Conservação	Bom		

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	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
Sala Comercial	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta

Pesquisa de Mercado - Casa					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Rio Hern	Waldenir Imóveis	(47)3374-2020	R\$ 532.000,00	#####	808,510638
Bairro Rio Hern	Waldenir Imóveis	(47)3374-2020	R\$ 599.000,00	#####	1761,764706
Bairro Rio Hern	Waldenir Imóveis	(47)3374-2020	R\$ 300.000,00	#####	500,000000
				Média	R\$ 1.023,43

	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.023,43	1410,7600	1	0,78	R\$ 1.126.169,63
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 900.935,70	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno			Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.126.169,63			R\$ 1.126.169,63
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%			R\$ 900.935,70

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 Guaramirim, matrícula número: 23.460.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Schroeder.</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, 7 de Novembro de 2023

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D