

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Laudo Nº	100-2019 AT
Solicitante	Ademilar Consórcio de investimentos imobiliários				
Consortado	Ciro Marcelino Pereira				
Grupo	440	Cota(s)	304		
Endereço	Rua Bernardo Dorbusch, 190				
Bairro	Vila Baependi	Município	Jaraguá do Sul	Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

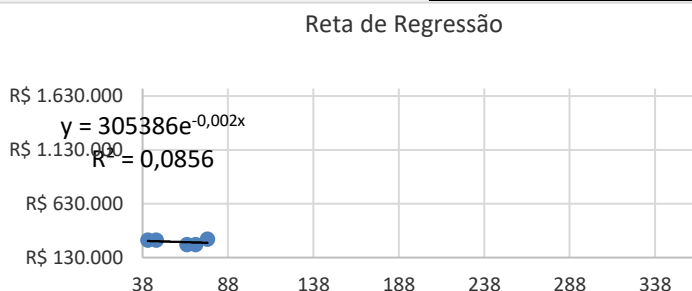
2 salas comerciais localizadas em imóvel misto (residencial e comercial) no Bairro Vila Baependi em Jaraguá do Sul.
 Parte comercial no primeiro pavimento do prédio e residencial nos andares superiores.
 Acesso à parte comercial sem elevador, salas integradas e com boa localização (anexo ao centro)
 Imóvel conta com estacionamento em frente e nos fundos.

croqui		Padrão	médio
	Água/Luz	sim	
	Luz	sim	
	Esgoto	sim	
	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	

Forma	Regular	Topografia	Laudo Nº	100-2019 AT
				Plano
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Banheiros		2
Área Privativa (m ²)	137,41	Estacionamento		Sim
Padrão Construtivo	Médio			
Estado de Conservação	Bom			

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto		
Banheiros	Cerâmica	Tinta vinílica	Gesso		
Sala	Cerâmica	Tinta vinílica	Gesso		
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Centro, Jaraguá do Sul	Imobiliária Dual	047-3371.0099	R\$ 290.000,00	41,00	7073,17
Bairro Centro, Jaraguá do Sul	Splendore Imóveis	047-3275.4477	R\$ 300.000,00	76,00	3947,37
Bairro Centro, Jaraguá do Sul	Imobiliária Beta	047-3501.1000	R\$ 250.000,00	64,00	3906,25
Bairro Centro, Jaraguá do Sul	Vivenda Imóveis	047-3372.1122	R\$ 290.000,00	46,00	6304,35
Bairro Centro, Jaraguá do Sul	Vivenda Imóveis	047-3372.1122	R\$ 250.000,00	69,00	3623,19
					R\$ 4.970,87

Modelo de regressão linear	$y = b \cdot e^{ax}$
a=	-0,0018
b=	305386,38
Média pela regressão =	1744,65
Coef de Determinação =	8,97%
Coef de Variação =	32,12%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Construída (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 4.970,87	137,41	0,85	0,85	R\$ 493.501,15
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 394.800,92	

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".
Imóveis registrados sob matrículas de ns. 84.878 e 84.880 no Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC.
Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademilar Administradora de Consórcios S/A, entendendo-se que o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliado pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 25 de Junho de 2024

 Raul Schuchovsky Neto
 Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D



Visão da primeira entrada



Visão do comprimento



Sala ao final da ultima foto



Visão levemente lateral da foto ao lado



Visão inversa



Entrada e banheiros a esquerda



Entrada da parte comercial



Corredor da sala



Banheiros



Cozinha



Escada acesso ao pavimento da sala