

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

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

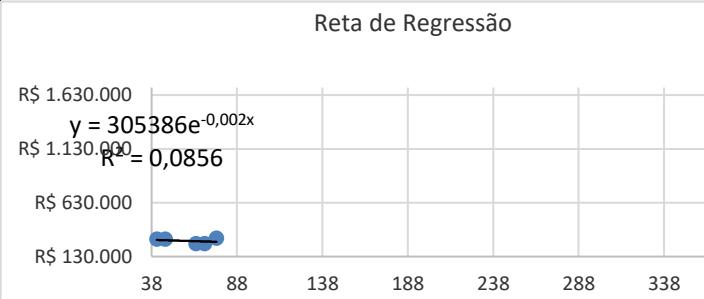
croqui	Padrão	médio
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	sim
	Telefone	sim
	Illum. Pública	sim
	Guias/ Sarjetas	sim
	Pavimentação	sim
	Passeios	sim
	Transp. Coletivo	sim
	Comércio local	não
	Correio	não
	Escola/Igreja	sim
	Hospital	não
	Recreação	não
	Indústria	não

Forma	Regular	Topografia	Plano	Laudo Nº	100-2019 AT
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	R\$ 394.800,92
80%				

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, entenda-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

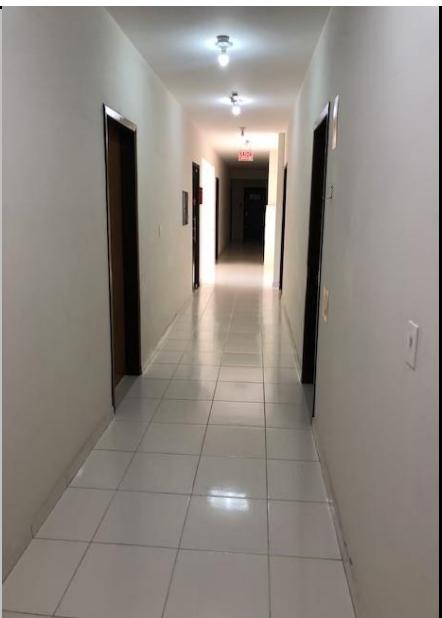


Visão inversa

Entrada e banheiros a esquerda



Entrada da parte comercial



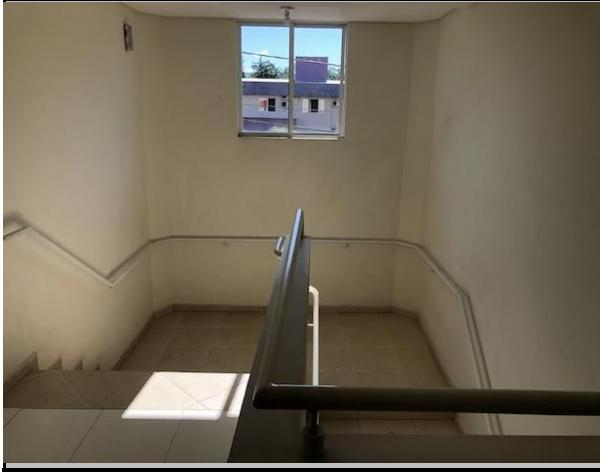
Corredor da sala



Banheiros



Cozinha



Escada acesso ao pavimento da sala