

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.	Laudo Nº	321-2018 AT
Consoiciado	Dirceu Cardoso dos Santos		
Cliente	Cliente RSN		
Grupo(s)	NA	Cota(s)	NA
Endereço	Rua Tuiuti, 4.198.		
Bairro	Aventureiro	Município	Joinville
Fone	(47)98423-2277	Estado	SC



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel comercial/residencial de médio/baixo padrão em região comercial/residencial de médio/baixo padrão. Sobre o terreno foram construídas 3 benfeitorias, uma residencia com 240m² (sala comercial de 120 m² no térreo e apartamento de 120 m² com suíte + 2 dormitórios no segundo pavimento), uma edificação comercial e residencial (Sala comercial no primeiro pavimento 140m² e um apartamento duplex de 210 m² no segundo e terceiro pavimentos), a terceira edificação não foi considerada no laudo por estar em situação precária e em sua maioria, ser somente uma cobertura em condição ruim.

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	321-2018 AT
Área total do terreno (m ²)	602,44	Dimensões	32,80x6,07x9,97x29,50x30	
Forma	Irregular	Topografia	Plano	

Tipo/finalidade da construção	Comercial/Residencial	Dormitórios	4
Área Construída (m ²)	590,0000	Suíte	2
Área Averbada (m ²)	0,0000	B.W.C.	7
Idade Real (anos)	15	Vagas de garagem	5
Idade Aparente (anos)	15	Dependência de Empregada	0
Padrão	Médio/Baixo	Salas Comerciais	2
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/Forro Plástico
Dormitórios	Piso Cerâmico/Piso laminado	Reboco/Tinta	Laje/Forro Plástico
Cozinha	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Laje/Forro Plástico
B.W.C.	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Laje/Forro Plástico
Sala Comercial	Piso Cerâmico / Concreto	Reboco/Tinta	Laje/Forro Plástico

Pesquisa de Mercado - Terreno					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Aventureiro - Venda 01	Viva Real		R\$ 370.000,00	360,0000	1027,7778
Bairro Aventureiro - Venda 02	Viva Real		R\$ 420.000,00	373,0000	1126,0054
Bairro Aventureiro - Venda 03	Viva Real		R\$ 320.000,00	360,0000	888,8889
				Média	R\$ 1.014,22

	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garant
R\$ 1.014,22	602,4400	1	0,9	R\$ 549.908,20
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 439.926,56	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck " Residência "				
Valor CUB	Área Construída (m2)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.774,29	240,00	R\$ 665.829,60		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garanti
65	23	35	0,65	R\$ 432.789,24
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 346.231,39	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck " Edificação Comercial/Residencial "				
Valor CUB	Área Construída (m2)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 1.895,72	350,00	R\$ 663.502,00		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garanti
65	23	30	0,7	R\$ 464.451,40
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 371.561,12	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída		
R\$ 549.908,20	897240,64	Valor Sugerido para Garanti	
Coeficiente para Liquidação Forçada		R\$ 1.447.148,84	
80%		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
		R\$ 1.157.719,07	

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 1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, matrícula número: 31.198.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Joinville, Inscrição Imobiliária: 12.01.41.01.0045.005.</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, 21 de Junho de 2024

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D