

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

					Laudo Nº	457/21
Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.				Atendente	Simone
Consortado	Ademir Sobral De Jesus / Cassiano Caron Sobral CPF: 558.541.508-59/033.047.149-01					
Grupo(s)	Cota(s)					
Endereço	PR 506 - Rua Alfredo Straub 5035 (25°11'57.15 S 49°08'30.46 W)					
Bairro	Cachoeirinha	Município	Bocaiuva do Sul	Estado	Paraná	



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Chácara com dois tanques, e 4 edificações em alvenaria. As edificações possuem área aproximada de 210 m², 168 m², 144 m² e 24 m². Possui rio que passa dentro da chácara e área de plantio de pinus com aproximadamente 8200 árvores.

Considerações sobre habitabilidade e garantia.

Informamos que o imóvel apresenta condições de habitabilidade imediata.

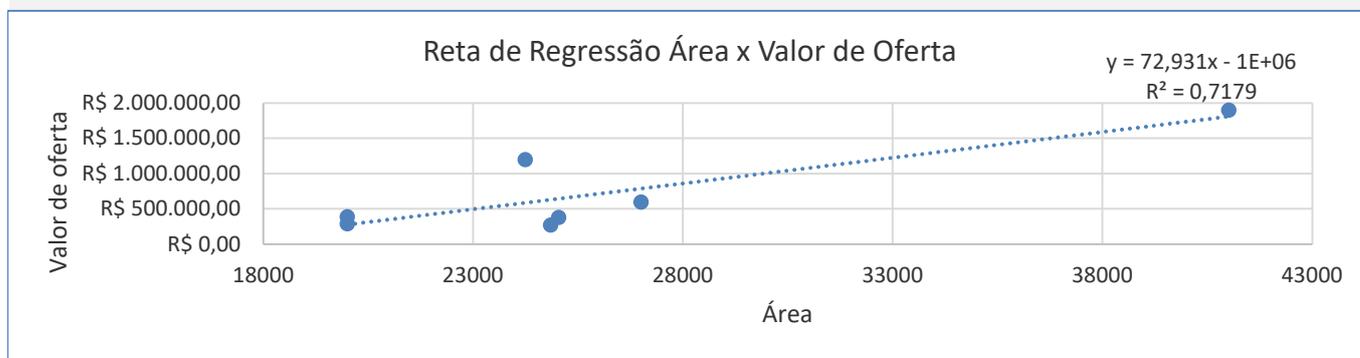
Consideramos que se trata de uma garantia compatível com a operação de Alienação Fiduciária.

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	sim
		Correio	sim
		Escola/Igreja	sim
		Hospital	sim
		Recreação	sim
Indústria	não		
Zoneamento	ZR - Zona Rural		

Área Total do terreno (m ²)	85208	Dimensões do terreno	Laudo N° 457/21		
Forma	irregular		50,70x67,7x37,4x32,7x11,5x24,5x32x18,1x71,6x33,1x71,4x62,7x75,6x109,3x79,7x84,9x19,1x20x534,42		
Área Privativa do terreno (m ²)	85208		Topografia plano/levemente ondulado		
Pesquisa de Mercado/Fonte: www.vivareal.com.br, www.imovelweb.com.br, www.zapimoveis.com.br e www.chavesnamao.com.br					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
PR 506 - Mandassaia	Josafat Kutenski	99940-2067	R\$ 595.000,00	27000	22,04
Estr. do Papanduva - Cachoeirinha	Ademir Cordeiro Im	3658-1921	R\$ 380.000,00	25038	15,18
Estr. para Rio Branco	Ademir Cordeiro Im	3658-1921	R\$ 390.000,00	20000	19,50
Rua Orlando Ubaldino Carrão	Ademir Cordeiro Im	3658-1921	R\$ 1.900.000,00	41.013	46,33
Estrada para Cachoeirinha	Ademir Cordeiro Im	3658-1921	R\$ 1.200.000,00	24242	49,50
PR 506	Rc2 Imóveis	99948-3572	R\$ 290.000,00	20000	14,50
Estrada Municipal Cachoeirinha	Moriá Imóveis	3325-0404	R\$ 270.000,00	24.851	10,86
				média	R\$ 25,42

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	72,93
b=	-1179856,53

Média pela regressão =	R\$ 59,08
Coef de Determinação =	71,79%
Coef de Variação =	62,20%



Valor Final da Avaliação			
Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator de Homogeneização	Valor de Mercado Sugerido para Garantia
R\$ 25,42	85208	0,8	R\$ 1.732.462,33
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor de Mercado Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 1.385.969,86	

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".
O Fator de Depreciação foi adotado em virtude da pesquisa de mercado ter sido feita com imóveis de padrão superior ao imóvel em questão.
Imóvel registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiuva do Sul, matrícula número 2.592.
Registrado no CAR com PR-4103107-D9D7FF42C866465180348193B0D64E4D e INCRA 701.041.010.367-3.
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, 26 de outubro de 2021.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

Lucio Nicolau dos S. Carneiro
Eng. Civil CREA PR - 38226/D

Ilustrações Fotográficas



vista do terreno



logradouro - entrada



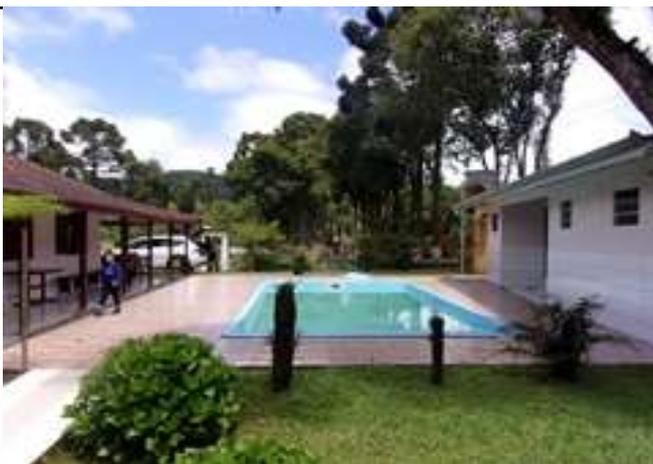
logradouro - entrada



entrada



edificação 1 - casa



edificação 1 - casa

Ilustrações Fotográficas



edificação 1 - casa/sala



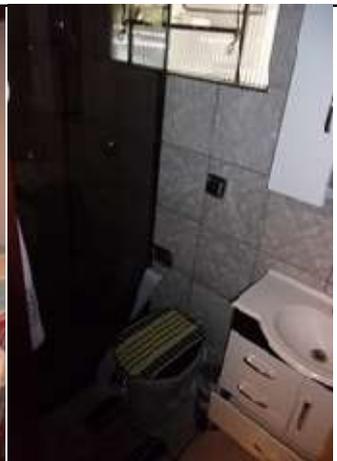
edificação 1 - casa/sala e cozinha



edificação 1 - casa/suíte 1



edificação 1 - casa/suíte 2



fundos da casa/lago 1



fundos da casa/lago 1

Ilustrações Fotográficas



lago 1



lago 1



rio próximo do lago 1



rio próximo do lago 1



rio próximo do lago 1



rio próximo do lago 1

Ilustrações Fotográficas



cerca limite do terreno



cerca limite do terreno



vista do lago 1



vista para os fundos da chácara



edificação 2 - casa do caseiro



edificação 3 - depósito 1

Ilustrações Fotográficas



edificação 4 - depósito 2



galpão - criação de animais



lago 2



lago 2



lago 2



lago 2

Ilustrações Fotográficas



vista para os fundos do terreno



vista para os fundos do terreno



vista para os fundos do terreno



vista para os fundos do terreno



bosque com pinus



bosque com pinus