

## PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante				Lauda Nº	194-2016 AT
Consortado	Adriana Zapella de França Moreira				
Cliente	Original				
Grupo(s)	420 / 420	Cota(s)	279 / 1677		
Endereço	Rua Carlos Zenke, 118.				
Bairro	Rau	Município	Jaraguá do Sul	Estado	SC

Fone:(47)99943-9950



**Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)**

Imóvel residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial de médio/baixo padrão, denominado Lote 122 do Loteamento Helena 2.

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	



			<b>Laudo Nº</b>	<b>194-2016 AT</b>
Área total do terreno (m²)	300	Dimensões	12 x 25	
Forma	Retangular	Topografia	Plano	

Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	4
Área Construída (m²)	147,0000	Suite	0
Área Averbada (m²)	0,0000	B.W.C.	2
Idade Real (anos)	20	Vagas de garagem	2
Idade Aparente (anos)	20	Dependência de Empregada	0
Padrão	Médio/Baixo	Salas Comerciais	0
Estado de Conservação	Bom		

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Forro Plástico / Sem Laje
Dormitórios	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Forro Plástico / Sem Laje
Cozinha	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Forro Plástico / Sem Laje
B.W.C.	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Forro Plástico / Sem Laje

Pesquisa de Mercado - Terreno					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
Bairro Rau - Venda 01	Vivenda		R\$ 525.000,00	598,0000	877,9264
Bairro Rau - Venda 02	Vivencilar		R\$ 320.000,00	364,0000	879,1209
Bairro Rau - Venda 03	Vivencilar		R\$ 280.000,00	312,0000	897,4359
Bairro Rau - Venda 04	Vivencilar		R\$ 362.000,00	325,0000	1113,8462
				Média	R\$ 942,08

	Área Terreno (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 942,08	300,0000	1	0,9	R\$ 254.362,23
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 203.489,78	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.901,00	147,00	R\$ 426.447,00		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	Índice Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	31	50	0,5	R\$ 213.223,50
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 170.578,80	

Custos de Reprodução		
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 254.362,23	R\$ 213.223,50	R\$ 467.585,73
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%		R\$ 374.068,58

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 Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul, matrícula número: 38.905.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul.</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, 19 de Fevereiro de 2025

Raul Schuchovsky Neto  
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D