

## PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

|             |                                                  |           |          |          |                |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------|----------|----------|----------------|
|             |                                                  |           |          | Laudo N° | 213-2022 AT    |
| Solicitante | Ademilar Consórcio de Investimentos Imobiliários |           |          |          |                |
| Consortiado | Valdineia Costa                                  |           |          |          |                |
| Grupo       | 590                                              | Cota(s)   | 1010     |          |                |
| Endereço    | Rua Jorge José Kelss, SN.                        |           |          |          |                |
| Bairro      | Forquilhas                                       | Município | São José | Estado   | Santa Catarina |



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

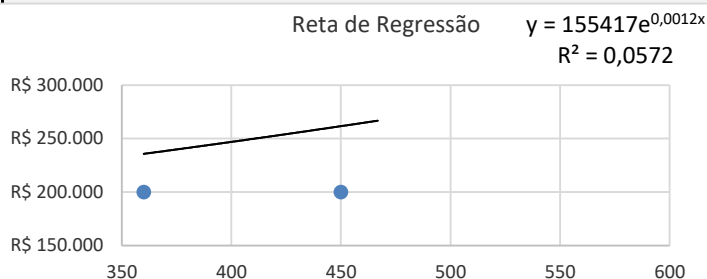
Terreno residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial médio/baixo padrão.  
 Terreno denominado Lote 64 do Loteamento Santa Catarina II, com área de total de 300m², sem benfeitorias sobre o mesmo.  
 Matrícula: 23.558, conforme Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José.  
 Inscrição Imobiliária: 01.2.449.0087.001.168.

| croqui | Padrão           | Médio/Baixo |
|--------|------------------|-------------|
|        | Água/Luz         | Sim         |
|        | Luz              | Sim         |
|        | Esgoto           | Sim         |
|        | Telefone         | Sim         |
|        | Ilum. Pública    | Sim         |
|        | Guias/ Sarjetas  | Não         |
|        | Pavimentação     | Sim         |
|        | Passeios         | Não         |
|        | Transp. Coletivo | Sim         |
|        | Comércio local   | Sim         |
|        | Correio          | Sim         |
|        | Escola/Igreja    | Sim         |
|        | Hospital         | Sim         |
|        | Recreação        | Sim         |
|        | Indústria        | Sim         |

|                                |             |            |            |             |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Forma                          | Retangular  | Topografia | Laudo N°   | 213-2022 AT |
| Tipo/finalidade da construção  | Residencial | Situação   | Desocupado |             |
| Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | 300,00      | Testada    | 12         |             |

| Localização                  | Informante | Fone | Valor de venda | Área   | R\$/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|------------|------|----------------|--------|--------------------|
| Bairro Forquilhas - São José | Styllo     |      | R\$ 320.000,00 | 466,80 | 685,52             |
| Bairro Forquilhas - São José | Styllo     |      | R\$ 200.000,00 | 360,00 | 555,56             |
| Bairro Forquilhas - São José | Styllo     |      | R\$ 310.000,00 | 379,00 | 817,94             |
| Bairro Forquilhas - São José | Styllo     |      | R\$ 200.000,00 | 450,00 | 444,44             |
|                              |            |      |                |        | R\$ 625,87         |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Modelo de regressão linear | $y = b \cdot e^{ax}$ |
| a=                         | 0,0012               |
| b=                         | 155417,03            |
| Média pela regressão =     | 733,20               |
| Coef de Determinação =     | 5,33%                |
| Coef de Variação =         | 25,81%               |



| Custos de Reprodução                |                                   |              |                                        |                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Valor Unitário Médio                | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Fat. Deprec. | Fator de Homogeneização                | Valor Sugerido para Garantia |
| R\$ 679,53                          | 300,00                            | 1            | 0,95                                   | R\$ 193.667,33               |
| Coeficiente para Liquidação Forçada |                                   |              | Valor Sugerido para Liquidação Forçada |                              |
| 80%                                 |                                   |              | <b>R\$ 154.933,87</b>                  |                              |

| 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 Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José, matrícula número: 23.558. Inscrição Imobiliária: 01.2.449.0087.001.168.</p> <p><b>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.</b></p> |

Curitiba, 28 de Abril de 2025

 Raul Schuchovsky Neto  
 Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D



Vista Frente Esquerda



Vista Frente Direita



Vista Rua Esquerda



Vista Rua Direita



Vista Frente Rumo Lado Esquerdo



Vista Frente Rumo Lado Direito



Vista Rumo Lado Esquerdo para Centro



Vista Rumo Lado Direito para Centro



Vista Frente



Vista Fundos



Vista Fundos Lado Esquerdo



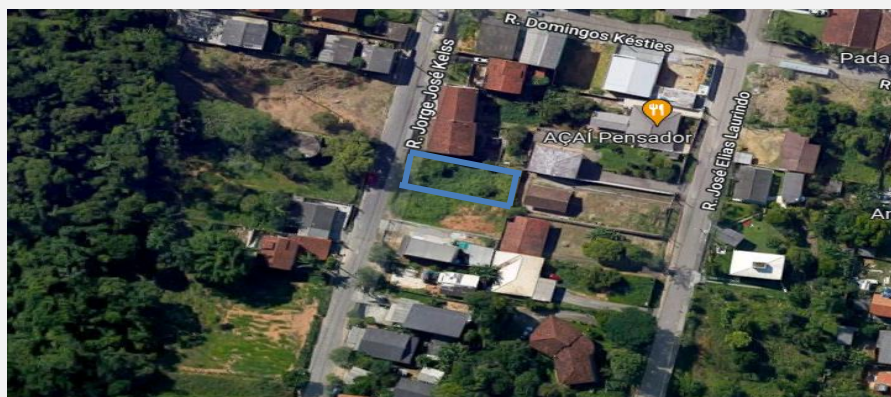
Vista Fundos Lado Direito



Vista Frente Esquerda



Vista Frente Direita



Vista Aérea Google