

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademilar Consórcio de Investimentos Imobiliários	Lauda Nº	152-2020 AT
Consortiado	Erinaldo Silva		
Grupo	-	Cota(s)	-
Endereço	Rua Laura Rebelo, 807		
Bairro	Espinheiros Itajaí	Município	Itajaí
		Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel residencial de dois pavimentos, com 3 apartamentos para locação no Bairro Espinheiros na cidade de Itajaí/SC. Imóvel composto por 3 apartamentos, 2 no primeiro pavimento e 1 no térreo, e o espaço térreo da direita será transformada em garagem.

Os 3 apartamentos com 3 quartos, apenas 1 banheiro em cada, com aproximadamente 300m2 de área total construída.

Rachaduras estruturais constatadas em todo o imóvel.

Imóvel localizado da lado esquerdo da Rd404 - em uma antiga comunidade residencial de baixa renda.

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

			Laudo Nº	152-2020 AT
Forma	Regular	Topografia	Plano	
Tipo/finalidade da construção	Residencial - locação	Dormitórios	9	
Área Construída (m²)	354,94	Suite	Não	
Área do Terreno (m²)	240,00	Banheiros	3	
Padrão Construtivo	Baixo	Vagas de garagem	Sim	
Estado de Conservação	Médio	Churrasqueira	-	

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Reboco Pintado
Área de serviços	Cerâmica	Tinta	Reboco Pintado
Sala	Cerâmica	Tinta	Reboco Pintado
Quartos	Cerâmica	Tinta	Reboco Pintado
Varanda	Cerâmica	Tinta	Reboco Pintado
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Reboco Pintado

Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
			R\$ 450.000,00	120,00	3750,00
			R\$ 365.000,00	76,00	4802,63
			R\$ 300.000,00	43,00	6976,74
			R\$ 350.000,00	48,00	7291,67
					R\$ 5.705,26

Modelo de regressão linear	$y = b \cdot e^{ax}$
a=	0,0045
b=	262791,86
Média pela regressão =	3629,57
Coef de Determinação =	89,40%
Coef de Variação =	29,97%

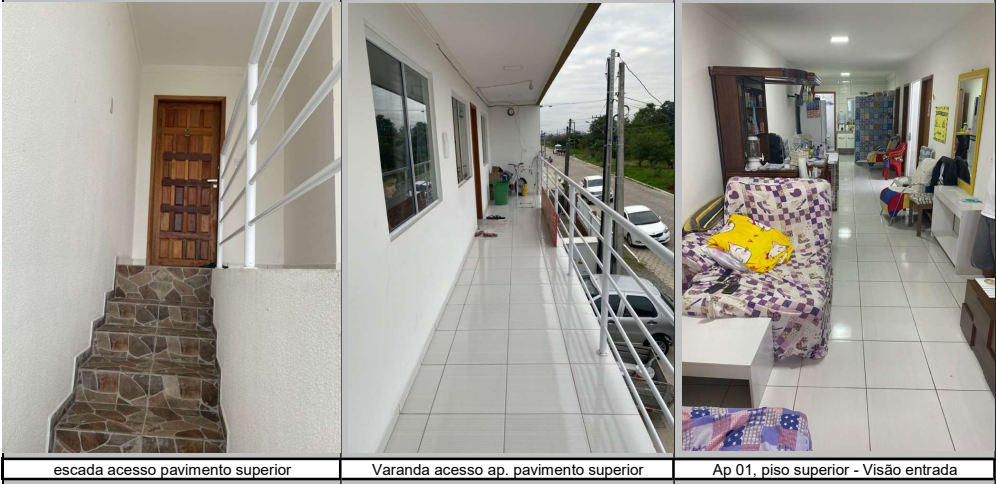


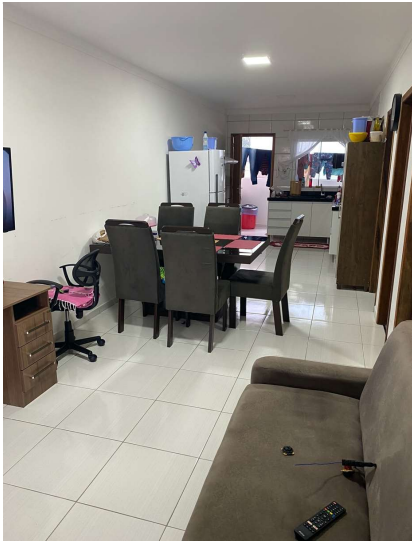
Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Construída (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 3.629,57	354,94	0,7	0,7	R\$ 631.256,62
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 505.005,30	

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". Imóvel registrado sob matrícula de n.67.385 no 2o Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/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, 18 de Junho de 2025

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D





Ap 02, piso superior - Visão da entrada



Ap 02, piso superior - Sala tv



Ap 02, piso superior - Quarto 01



Ap 02, piso superior - Banheiro



Ap 02, piso superior - Cozinha



Ap 02, piso superior - Quarto 02



Ap 02, piso superior - Área de serviços



Ap 03, Térreo Visão da entrada



Ap 03, Térreo - Quarto 01



Ap 03, Térreo - Quarto 02



Ap 03, Térreo - Cozinha



Ap 03, Térreo - Banheiro



Ap 03, Térreo - Quarto 03



Ap 03, Térreo - Área de serviços



Rachaduras estruturais



Rachaduras estruturais



Rachaduras estruturais



Rachaduras estruturais