

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

					Laudo N°	209-2021 AT	
Solicitante	Ademilar Consórcio de Investimentos Imobiliários						
Consortiado	Denner Heidemann						
Grupo	670 - 520 - 400	Cota(s)	2841 - 1280 - 290				
Endereço	Rua Santo Inácio, 685						
Bairro	Lot. Costa Azul I	Município	Jaguaruna	Estado	Santa Catarina		



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Terreno residencial de médio/baixo padrão em região comercial/residencial de médio/baixo padrão. Terreno denominado Lote 27 da Quadra 52, do Loteamento Costa Azul I. Matrícula: 5.743, conforme registro no Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna, com área total de 300 m². Sobre o terreno foi construída uma edificação em alvenaria, com 126,25 m². Inscrição Imobiliária: 19.01.052.0027.001.

croqui	Padrão	Médio/Baixo
	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	Sim	

			Lauda N°	209-2021 AT
Área Total do terreno (m ²) 50%	300	Dimensões	12 x 25	
Forma	Retangular	Topografia	Plano	
Imóvel (barracão, casa, outro)	Casa	Estado do imóvel (ótimo, bom, r	Bom	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	4	
Área Construída (m ²)	126,25	Suíte	0	
Área Averbada (m ²)	0,00	B.W.C.	2	
Idade Aparente (anos)	10	Vagas de garagem	1	
Padrão Construtivo	Médio/Baixo	Dependência de Empregada	NA	
Estado de Conservação	Bom	Galpão Comercial	NA	

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto		
Salas	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta	Forro Plástico		
Dormitórios	Piso Cerâmico	Reboco/Tinta/Madeira	Forro Plástico		
Cozinha	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Forro Plástico		
B.W.C.	Piso Cerâmico	Piso Cerâmico	Forro Plástico		
Sala Comercial	NA	NA	NA		
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Bairro Lot Costa Azul I - Jaguaruna	Bem Reside		R\$ 115.000,00	325,00	353,85
Bairro Lot Costa Azul I - Jaguaruna	Bem Reside		R\$ 120.000,00	312,00	384,62
Bairro Lot Costa Azul I - Jaguaruna	Bem Reside		R\$ 125.000,00	312,00	400,64
Bairro Lot Costa Azul I - Jaguaruna	Bem Reside		R\$ 320.000,00	360,00	888,89
Bairro Lot Costa Azul I - Jaguaruna	Bem Reside		R\$ 320.000,00	360,00	888,89
				média	R\$ 583,38

Modelo de regressão linear	y = ax+b
a=	4338,14
b=	-1248070,23

Média pela regressão	R\$ 177,90
Coef de Determinação	99,97%
Coef de Variação	39,65%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 380,64	300,00	1	1	R\$ 114.191,89
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 91.353,51	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m ²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.486,69	126,25	R\$ 313.944,6125		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	In. Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	15	11,2	0,799371261	R\$ 250.958,30
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 200.766,64	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área contruída	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 114.191,89	250.958,30	1	R\$ 365.150,19
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 292.120,15	

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 Registro de Imóveis da Comarca de Jaguarunã, matrícula número: 5.743.</p> <p>Inscrição Imobiliária: 19.01.052.0027.001.</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, 29 de Junho de 2025



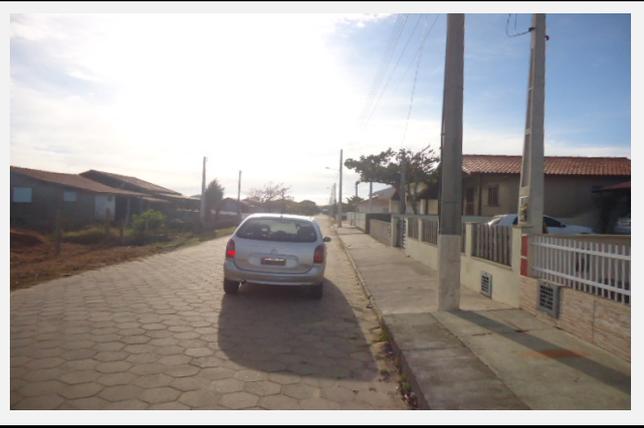
Vista Frente Esquerda



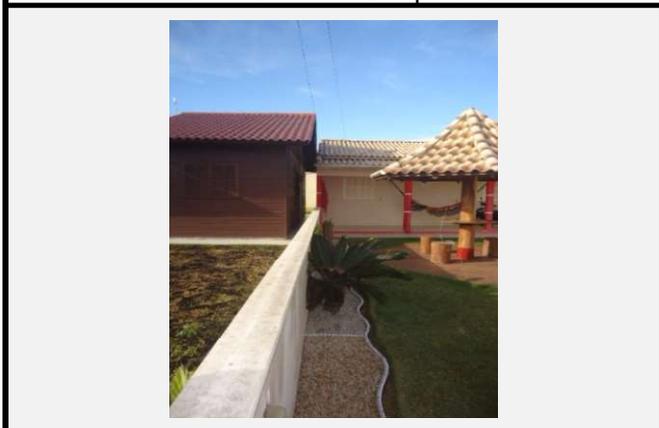
Vista Frente Direita



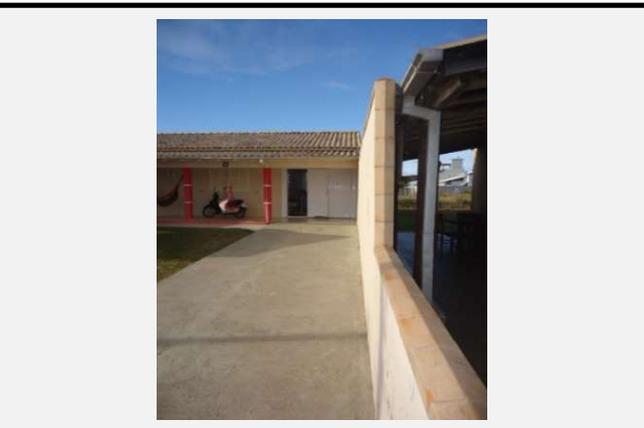
Vista Rua Lado Esquerdo



Vista Rua Lado Direito



Vista Rumo Lado Esquerdo



Vista Rumo Lado Direito



Vista Frente Rumo Lado Esquerdo



Vista Frente Rumo Lado Direito



Vista Varanda



Vista Vaça Garagem



Vista Churrasqueira



Vista BWC Social



Vista Cozinha



Vista Sala



Vista Dormitório 1



Vista Dormitório 2



Vista Dormitório 3



Vista Dormitório 4



Vista Fundos Lado Esquerdo



Vista Fundos Lado Direito



Vista Fundos Casa Esquerda



Vista Fundos Casa Direita



BWC Edícula



Vista Interna Edícula