

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Lauda Nº	49-2021 AT2
Solicitante	Ademilar Consórcio de Investimentos Imobiliários				
Consortado	Posto Córrego Grande				
Grupo	ND	Cota(s)	ND		
Endereço	Rua Luiz da Costa Freysleben , 224.				
Bairro	Itaquacu	Município	Florianópolis	Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Terreno residencial de médio/alto padrão em região comercial/residencial de médio/alto padrão. Denominados lotes 11, 12 e 13 da quadra 11, do loteamento Jardim Itaguaçu. Terreno Matrícula: 39.947, conforme registro no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, com área total de 1148,80 m². Sobre o terreno foi construída um edificação em alvenaria com área total de 333,51 m², conforme quadro de áreas do projeto de 19/04/2010 mais uma Edícula nos fundos com área de Churrasqueira e Garagem com 120 m². Inscrição Imobiliária 51.67.079.0245.001-561.

croqui	Padrão	Médio/Alto
	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

			Laudo N°	49-2021 AT2
Área Total do terreno (m²)	1148,8	Dimensões	Indefinido	
Forma	Irregular	Topografia	Plano	
Imóvel (barracão, casa, outro)	Casa	Estado do imóvel (ótimo, bom, r	Bom	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	2	
Área Construída (m²)	453,51	Suíte Master	2	
Área Averbada (m²)	0,00	Suíte	1	
Idade Aparente (anos)	10	BWC	7	
Padrão Construtivo	Médio/Alto	Vagas de garagem	3	
Estado de Conservação	Bom	Galpão Comercial	NA	

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso		Revest. da parede	Revest. do teto	
Salas	Porcelanato		Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta	
Dormitórios	Piso Laminado /Piso Cerâmico		Reboco/Tinta	Laje/Gesso/Tinta	
Cozinha	Porcelanato		Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta	
B.W.C.	Porcelanato		Piso Cerâmico	Laje/Gesso/Tinta	
Edícula	Piso Cerâmico		Reboco/Tinta	Laje/Forro	
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
Bairro Itaguaçu - Florianópolis	Imovel Web		R\$ 535.000,00	432,00	1238,43
Bairro Itaguaçu - Florianópolis	Imovel Web		R\$ 950.000,00	431,00	2204,18
Bairro Itaguaçu - Florianópolis	Imovel Web		R\$ 1.100.000,00	296,00	3716,22
Bairro Itaguaçu - Florianópolis	Imovel Web		R\$ 2.100.000,00	5669,00	370,44
				média	R\$ 1.882,31

Modelo de regressão linear	$y = b \cdot E_{ax}$
a=	0,00017515
b=	771927,46

Média pela regressão	R\$ 1.842,84
Coef de Determinação	67,84%
Coef de Variação	76,17%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.842,84	1148,80	1	1	R\$ 2.117.049,72
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 1.693.639,78	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.934,53	453,51	R\$ 1.330.838,7003		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	In. Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	15	11,2	0,822464208	R\$ 1.094.567,20
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 875.653,76	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área contruída	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 2.117.049,72	1.094.567,20	0,8	R\$ 2.569.293,54
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 2.055.434,83	

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 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Matrícula número: 39.947. Inscrição Imobiliária: 51.67.079.0245.001 - 561. 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.

Curitiba, 29 de Junho de 2025



Vista Frente Esquerda



Vista Frente Direita



Vista Rua Lado Esquerdo



Vista Rua Lado Direito



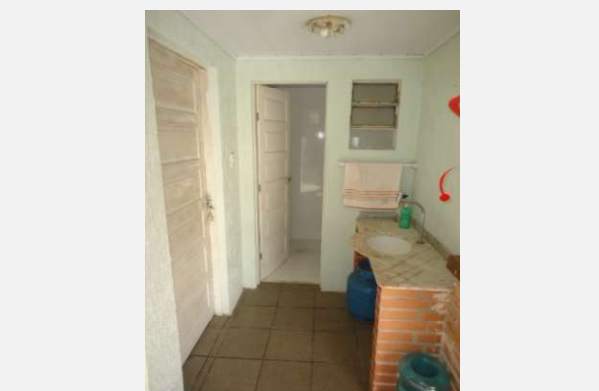
Vista Edícula Fundos



Vista Churrasqueira Esquerda



Vista Churrasqueira Direita



Vista BWC Churrasqueira



Vista Frente



Vista Cozinha



Suíte Master Pavimento Térreo



Closet / BWC Suíte Master



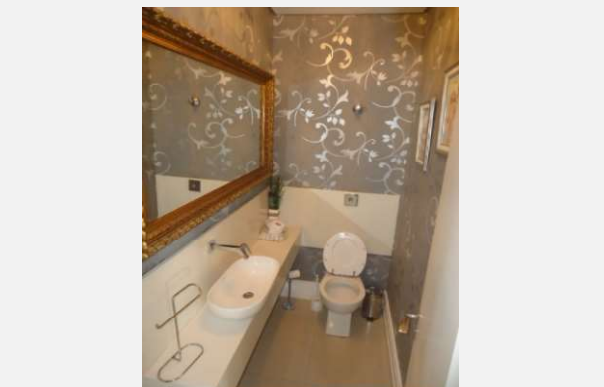
Vista Sala Jantar



Vista Sala Estar / Lareira



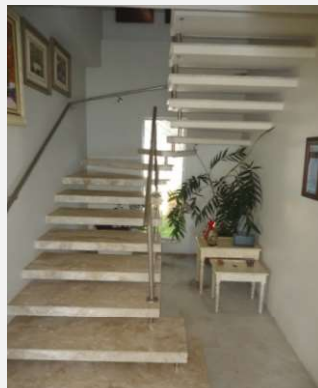
Vista Sala TV



Vista BWC Social



Vista Home Office



Vista Acesso 2º Pavimento



Vista Dormitório 01



Vista BWC Social 2º Pavimento



Vista Dormitório 2



Vista Suíte 2º Pavimento



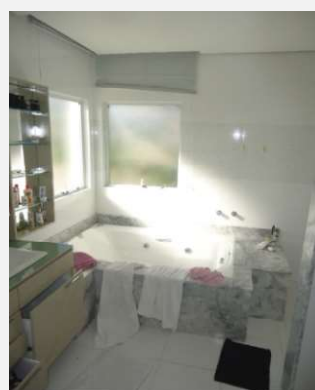
Vista BWC Suíte 2º Pavimento



Vista Suíte Master 2º Pavimento



Vista Closet Suíte Master 2º Pavimento



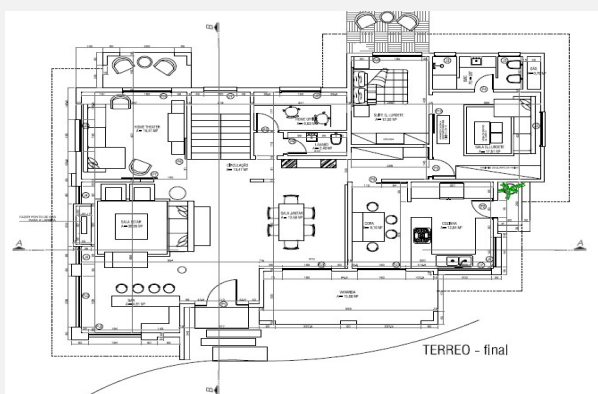
Vista BWC Suíte Master 2º Pavimento



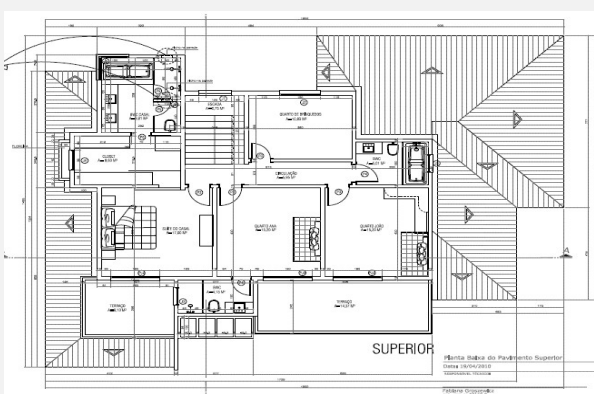
Vista Varanda Externa



Vista Varanda Externa



Vista Projeto Terreo



Vista Projeto Superior



Vista Frente Esquerda



Vista Frente Direita