

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Laudo Nº	52-2019 AT
Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.				
Consoiciado	Ivanir de Fátima Mendes Ouriques Fritzen				
Grupo(s)	440	Cota(s)	203		
Endereço	Rua Oswaldo Klein, 420				
Bairro	Guamiranga	Município	Guaramirim	Estado	SC



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel residencial em terreno com 6.020 m2, localizado no Bairro Guamiranga na cidade de Guaramirim/SC. Terreno contem parte plana, onde está edificada casa em alvenaria, e parte dos fundos com aclive acentuado e parcial vegetação. A casa conta com 2 quartos sendo 1 suíte, sala, cozinha e churrasqueira na área externa anexo a garagem.

croqui	Padrão	
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	sim
	Telefone	sim
	Illum. Pública	não
	Guias/ Sarjetas	sim
	Pavimentação	não
	Passeios	sim
	Transp. Coletivo	sim
	Comércio local	sim
	Correio	sim
	Escola/Igreja	sim
	Hospital	sim
	Recreação	sim
	Indústria	não

Área Total do terreno (m²)	6020	Dimensões	Laudo N°	52-2019 AT
Forma	Retangular	Topografia	Plano com aclive acentuado	
Imóvel (barracão, casa, outro)	casa	Estado do imóvel (ótimo, bom, r	ruim	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Dormitórios	2	
Área Construída (m²)	80,00	Suíte	1	
Área Averbada (m²)	0,00	B.W.C.	2	
Idade Aparente (anos)	17	Vagas de garagem	2	
Padrão Construtivo	médio	Dependência de Empregada	não	
Estado de Conservação	médio			

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso		Revest. da parede	Revest. do teto	
Sala	Cerâmica		Tinta	Alvenaria	
Dormitórios	Cerâmica		Tinta	Alvenaria	
Cozinha	Cerâmica		Tinta	Alvenaria	
B.W.C.	Cerâmica		Cerâmica	Alvenaria	
Área de Serviços	Cerâmica		Cerâmica	Alvenaria	
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
	Guara Imóveis		R\$ 1.450.000,00	5241,00	276,66
Rio Branco	Guara Imóveis		R\$ 580.000,00	2000,00	290,00
Rio Branco	Guara Imóveis		R\$ 1.695.000,00	7100,00	238,73
Rio Branco	Guara Imóveis		R\$ 950.000,00	5876,00	161,67
				média	R\$ 230,14

Modelo de regressão linear	$y = ax+b$		
a=	193,17	Média pela regressão	R\$ 225,13
b=	192441,11	Coef de Determinação	70,72%
		Coef de Variação	20,96%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 193,17	6020,00	0,6	0,78	R\$ 544.217,96
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 435.374,36	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.934,53	80,00	R\$ 234.762,4000		
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	In. Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
65	26	50,0	0,5	R\$ 117.381,20
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 93.904,96	

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área contruída		Valor Sugerido para Garantia
R\$ 544.217,96	117.381,20		R\$ 661.599,16
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 529.279,32	

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 sob matrícula de n. 17.319 no Ofício de Registro de Imóveis de Guaramirim/SC
Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademilar Administradora de Consórcios S/A, entenda-se que

Curitiba, 29 de Junho de 2025

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D



Visão frontal da casa



Visão dos fundos da casa



Visão dos fundos para a frente da casa e terreno



lateral fundos do terreno



Fundos do terreno



Início do aclave a trás da casa



Visão da entrada da casa (cozinha e sala)



Quarto 1 - Suíte



Sala



Quarto 2



Cozinha



Banheiro corredor



Churrasqueira



Banheiro quarto 1



Área de Serviços