

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Laudo Nº	50-2020 AT
Solicitante	Ademilar Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	
Consortado	Luiz Fernando Ribeiro Guimaraes				
Grupo(s)	460	Cota(s)	476		
Endereço	Rua dos Ipes, n.172				
Bairro	Avai	Município	Guaramirim	Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
<p>Construção de imóvel residencial unifamiliar, de 2 pavimentos e aproximadamente 350m2 de área construída. Construção da casa sendo realizada em terreno com 360m2 com testada de 16 metros. Imóvel localizado em rua sem saída de condomínio aberto no bairro Avai, na cidade de Guaramirim/SC.</p>

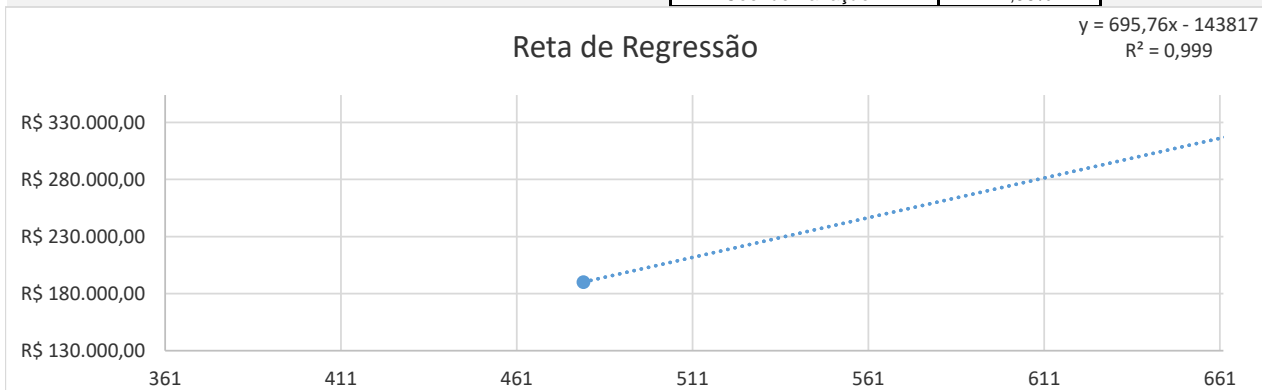
	croqui	Padrão	-
		Água/Luz	Sim
		Luz	Sim
		Esgoto	Sim
		Telefone	Sim
		Ilum. Pública	Não
		Guias/ Sarjetas	Não
		Pavimentação	Sim
		Passeios	Não
		Transp. Coletivo	Sim
		Comércio local	Não
		Correio	Sim
		Escola/Igreja	Sim
	Hospital	Não	
	Recreação	Não	
	Indústria	Sim	

		Laudos N°	50-2020 AT
Área Total do terreno (m²)	361,74	Topografia	Plana
Forma	Regular	Testada	16,54
Situação	Esquina		

Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
Bairro Avai, Guaramirim	Guara Imóveis	047-3373.4618	R\$ 190.000,00	480,00	395,83
Bairro Avai, Guaramirim	Guara Imóveis	047-3373.4618	R\$ 424.000,00	810,00	523,46
Bairro Avai, Guaramirim	Guara Imóveis	047-3373.4618	R\$ 424.000,00	822,00	515,82
				Média	R\$ 478,37

Modelo de regressão linear	$y = ax+b$
a=	695,76
b=	-143817,14

Média pela regressão =	R\$ 470,00
Coef de Determinação =	99,90%
Coef de Variação =	14,96%



Valor do Terreno			
Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 470,00	361,74	0,9	R\$ 153.016,02
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 122.412,82	

Valor Final da Medição de Obras			
Valor do Terreno	Valor Edificação	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 153.016,02	R\$ 159.922,22	1	R\$ 312.938,24
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 250.350,59	

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 matrículas de n. 26.254 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 o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliado pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 26 de Agosto de 2024

Raul Schuchovsky Neto
 Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D

^a Medição de obra de Luiz Fernando Ribeiro Guimarães.

Este trabalho foi baseado no cronograma físico-financeiro fornecido pela empresa responsável pela execução da obra.

Etapa da Obra	% corresp.	\$ corresp.	% exec.	\$ exec.	CUB corres.	\$CUB
Serviços Preliminares	3,94%	R\$ 17.780,00	100%	R\$ 17.780,00	9,139367646	1.945,43
Infraestrutura	6,77%	R\$ 30.494,62	100%	R\$ 30.494,62	15,67500244	1.945,43
Supraestrutura	13,85%	R\$ 62.420,00	100%	R\$ 62.420,00	32,08545155	1.945,43
Paredes e Painéis	9,33%	R\$ 42.044,16	100%	R\$ 42.044,16	21,61175678	1.945,43
Esquadrias	6,58%	R\$ 29.675,50	0%	R\$ 0,00	15,25395414	1.945,43
Vidros e plasticos	3,55%	R\$ 16.019,50	0%	R\$ 0,00	8,234426322	1.945,43
Coberturas	8,15%	R\$ 36.740,00	0%	R\$ 0,00	18,885285	1.945,43
Impermeabilizações	0,59%	R\$ 2.671,85	0%	R\$ 0,00	1,373398169	1.945,43
Revestimentos internos	11,70%	R\$ 52.729,20	0%	R\$ 0,00	27,10413636	1.945,43
Forros	2,48%	R\$ 11.160,00	0%	R\$ 0,00	5,736520975	1.945,43
Revestimentos Externos	5,31%	R\$ 23.944,80	30%	R\$ 7.183,44	12,30823006	1.945,43
Pintura	3,87%	R\$ 17.423,30	0%	R\$ 0,00	8,956014866	1.945,43
Pisos	8,68%	R\$ 39.110,85	0%	R\$ 0,00	20,10396159	1.945,43
Acabamentos	2,86%	R\$ 12.907,13	0%	R\$ 0,00	6,634589782	1.945,43
Instalações elétricas e tele	5,30%	R\$ 23.870,00	0%	R\$ 0,00	12,26978097	1.945,43
Instalações Hidraulicas	3,44%	R\$ 15.490,00	0%	R\$ 0,00	7,962249991	1.945,43
Inst. Hidrosanit. Pluv.	1,08%	R\$ 4.870,00	0%	R\$ 0,00	2,503302612	1.945,43
Louças e Metais	2,19%	R\$ 9.860,00	0%	R\$ 0,00	5,068288245	1.945,43
Complementos	0,33%	R\$ 1.500,00	0%	R\$ 0,00	0,771037765	1.945,43
Outros Serviços	0,00%	R\$ 0,00	0%	R\$ 0,00	0	1.945,43

TOTAL:	100%	R\$ 450.710,91	35,48%	R\$ 159.922,22	231,6767553
---------------	------	----------------	--------	----------------	-------------

Total Geral:	Total Gasto:	Total Gasto CUB
R\$ 450.710,91	R\$ 159.922,22	82,20

Área total destinada a uso (m2)	350,35	Custo estimado por m2	R\$ 1.286,46
Observadas as etapas concluídas, as em andamento e as serem executadas, conclui-se que a obra tem de sua totalidade concluída. Esta empresa não se responsabiliza por erros de valores e percentuais que possam constar no cronograma físico-financeiro fornecido pela empresa responsável pela execução.			35,48%
Custo estimado por m²:	R\$ 1.286,46		
Custo estimado (até o momento) por m²:	R\$ 456,46		

Curitiba, 26 de Agosto de 2024

Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA-Pr 84374/D



