

RSN ENGENHARIA

NOME	Maykon Marcos	CPF	009.231.989-03
GRUPO	ND	COTA	ND

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Lucídio Ferreira Neves, 412.

BAIRRO Morro do Meio **CIDADE** Joinville **UF** Santa Catarina

COMPLEMENTO Edificação Multifamiliar

MATRÍCULA 23.341 **REGISTRO** 2º Ofício do Registro de Imóveis da
Comarca de Joinville/SC

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 482.306,02

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 337.614,21

OBSERVAÇÕES

As informações contidas na documentação fornecida estão de acordo com o vistoriado no local e estimado via satélite - Google Maps. Ainda, as áreas (construída e terreno) foram retiradas da Matrícula. Sobre o terreno de 360 m² foi contruída uma edificação multifamiliar em alvenaria, sendo um apartamento de 110 m² no térreo e um apartamento de 110 m² no pavimento superior, perfazendo uma área total construída de 220 m².

FOTO FACHADA



Raul Schuchovsky Neto
Engenheiro Civil CREA 84374/D Pr

Curitiba, 08 de Outubro de 2026.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Laudo N°	646-2026
Consortiado	Maykon Marcos				
Grupo	ND	Cota(s)	ND		
Endereço	Rua Lucídio Ferreira Neves, 412.				
Bairro	Morro do Meio	Município	Joinville	Estado	Santa Catarina



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Terreno residencial de médio/baixo padrão em região residencial/comercial de médio/baixo padrão. Denominado Lote 05 da Quadra 13 do Loteamento Parque Residencial Lagoinha II, com uma área de 360 m². Sobre o terreno foi contruída uma edificação multifamiliar em alvenaria, sendo um apartamento de 110 m² no térreo e um apartamento de 110 m² no pavimento superior, perfazendo uma área total construída de 220 m². Inscrição Imobiliária: 09.13.33.20.5281.0000.

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 Nº	646-2026
Área Total do terreno (m²)	360	Dimensões	12 x 30	
Forma	Retangular	Topografia	Plano	
Imóvel (barracão, casa, outro)	Edificação Multifamiliar	Estado do imóvel (ótimo,bom,ruim)	Ruim	
Tipo/finalidade da construção	Residencial	Suíte	0	
Área Construída (m²)	220,00	Dormitórios	4	
Área Averbada (m²)	0,00	B.W.C.	2	
Idade Aparente (anos)	30	Vagas Cobertas / Descobertas	2	
Padrão Construtivo	Médio/Baixo	Sala Comercial	NA	
Estado de Conservação	Regular	Área Churrasqueira	NA	

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso		Revest. da parede	Revest. do teto	
Cozinha	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Área de serviços	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Sala	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Quartos	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Área Varanda	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Banheiros	Piso Cerâmico		Reboco / Tinta	Laje / Forro Plástico	
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
Bairro Morro do Meio - Joinville	TEM Imóveis	(47)3801-2752	R\$ 183.000,00	360,00	508,33
Bairro Morro do Meio - Joinville	Ellos Imóveis	(47)3433-3948	R\$ 230.000,00	390,00	589,74
Bairro Morro do Meio - Joinville	Ellos Imóveis	(47)3433-3948	R\$ 214.000,00	352,27	607,49
Bairro Morro do Meio - Joinville	Amancio Neg. Imob.	(47)9991-6690	R\$ 230.000,00	374,00	614,97
Bairro Morro do Meio - Joinville	TEM Imóveis	(47)3801-2752	R\$ 350.000,00	518,00	675,68
					R\$ 599,24

Modelo de regressão linear	$y = ax+b$				
a=	0,0034	Média pela regressão		R\$	574,38
b=	61848,16	Coef de Determinação			94,49%
		Coef de Variação			8,99%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 586,81	360,00	1	0,96	R\$ 202.802,62
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada		
80%		R\$ 162.242,10		

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB - R-8	Área Construída (m²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		Fator de Homogenização
R\$ 2.482,89	220,00	R\$ 546.235,8000		1
Vida útil imóvel (Anos)	% Vida Útil	In. Ross-Heideck	Coef. Depreciação	Valor Sugerido para Garantia
60	50	48,8	0,51169	R\$ 279.503,40
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada		
80%		R\$ 223.602,72		

Custos de Reprodução			
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área contruída	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 202.802,62	279.503,40	1	R\$ 482.306,02
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%		R\$ 337.614,21	

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 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, matrícula número: 23.341. Inscrição Imobiliária: 09.13.33.20.5281.0000. Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademicon Administradora de Consórcios S/A, entenda-se que o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliando pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 08 de Outubro de 2026

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1			Data	08/10/2026
	Empreendimento:	Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Eduardo Koenig, SN.			
	Bairro:	Morro do Meio	Cidade:	Joinville	UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	NA	
	Estado de conservação	NA	Idade Aparente (anos):	NA	
	Área Construída (m²)	NA	Área de Terreno (m²)	360,00	
	N.º dormitórios:	NA	N.º Suítes:	NA	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 183.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 508,33	
	Fonte/ telefone:	Tem Imóveis	- 47 3801-2752	Status:	Venda
Terreno sem benfeitorias. https://www.temimoveis.net/imovel/4010837/terreno-venda-joinville-sc-morro-do-meio					
	Amostra n.º 2			Data	08/10/2026
	Empreendimento:	Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Blandina Schmoeller Pereira, SN.			
	Bairro:	Morro do Meio	Cidade:	Joinville	UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	NA	
	Estado de conservação	NA	Idade Aparente (anos):	NA	
	Área Construída (m²)	NA	Área de Terreno (m²)	390,00	
	N.º dormitórios:	NA	N.º Suítes:	NA	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 589,74	
	Fonte/ telefone:	Ellos Imóveis	- 47 3433-3948	Status:	Venda
Terreno sem benfeitorias. https://ellosimoveis.com.br/imovel/terreno-morro-do-meio-joinville-venda-rs-230000?id=7340&ref=02785001					
	Amostra n.º 3			Data	08/10/2026
	Empreendimento:	Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Argemiro Petry, SN.			
	Bairro:	Morro do Meio	Cidade:	Joinville	UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	NA	
	Estado de conservação	NA	Idade Aparente (anos):	NA	
	Área Construída (m²)	NA	Área de Terreno (m²)	352,27	
	N.º dormitórios:	NA	N.º Suítes:	NA	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 214.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 607,49	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Vila Nova	- 47 3439-1070	Status:	Venda
Terreno sem benfeitorias. https://ellosimoveis.com.br/imovel/terreno-morro-do-meio-joinville-venda-rs-214000?id=7340&ref=02784001					
	Amostra n.º 4			Data	08/10/2026
	Empreendimento:	Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Osni Câmara da Silva, SN.			
	Bairro:	Morro do Meio	Cidade:	Joinville	UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	NA	
	Estado de conservação	NA	Idade Aparente (anos):	NA	
	Área Construída (m²)	NA	Área de Terreno (m²)	374,00	
	N.º dormitórios:	NA	N.º Suítes:	NA	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 614,97	
	Fonte/ telefone:	Amancio Neg. Imobiliários	- 47 9991-6690	Status:	Venda
Terreno sem benfeitorias. https://imoveisamancio.com.br/imoveisdetalhe?id=6a1a3af73157e28476e2c2ae					
	Amostra n.º 5			Data	08/10/2026
	Empreendimento:	Unidade Isolada			
	Endereço:				
	Bairro:	Morro do Meio	Cidade:	Joinville	UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	NA	
	Estado de conservação	NA	Idade Aparente (anos):	NA	
	Área Construída (m²)	NA	Área de Terreno (m²)	518,00	
	N.º dormitórios:	NA	N.º Suítes:	NA	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 675,68	
	Fonte/ telefone:	Tem Imóveis	- 47 3801-2752	Status:	Venda
Terreno sem benfeitorias. https://www.temimoveis.net/imovel/3244022/terreno-venda-joinville-sc-morro-do-meio					



Vista Frente Imóvel



Vista Rua Lucídio Ferreira Neves Esquerda



Vista Rua Lucídio Ferreira Neves Direita



Vista Rumo Lado Esquerdo



Vista Rumo Lado Direito



Vista Rumo Lado Esquerdo para Centro



Vista Rumo Lado Direito para Centro



Vista Lateral Esquerda / Frente



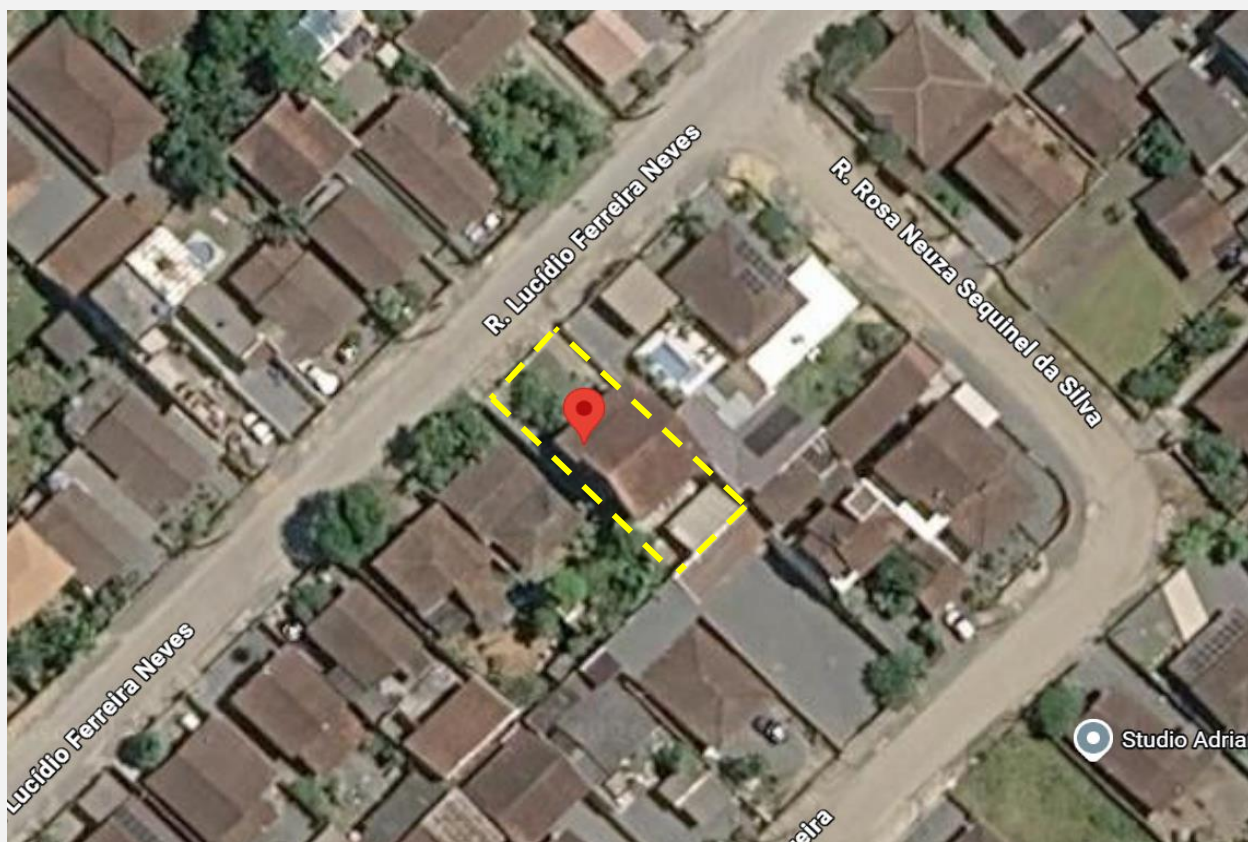
Vista Lateral Direita / Frente



Vista Frente Imóvel para Rua Esquerda



Vista Frente Imóvel para Rua Direita



Vista Aérea Google