

NOME **Patricia Regina Marczak Bach CPF: 017.932.999-51**

GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Iguaçu, 2141
BAIRRO Água Verde CIDADE Curitiba PR

COMPLEMENTO Edifício Gioconda - ap 73

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 622.531,88

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 498.025,50

OBSERVAÇÕES

Imóvel não vistoriado. Apartamento em condomínio com portaria 24 horas, churrasqueira, salão de festas e quadra poliesportiva.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 27 de janeiro de 2023.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

	Laudo Nº	49/23
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.	Atendente
Consortiado	Patricia Regina Marczak Bach CPF: 017.932.999-51	Jurídico
Grupo(s)	xxx	Cota(s) xxx
Endereço	Avenida Iguaçu, 2141 Edifício Gioconda - ap 73	
Bairro	Água Verde	Município Curitiba
	Estado	Paraná



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
Imóvel não vistoriado. Apartamento em condomínio com portaria 24 horas, churrasqueira, salão de festas e quadra poliesportiva.

Considerações sobre habitabilidade e garantia.
 Informamos que o imóvel apresenta condições de habitabilidade imediata.
 Consideramos que se trata de uma garantia compatível com a operação de Alienação Fiduciária.

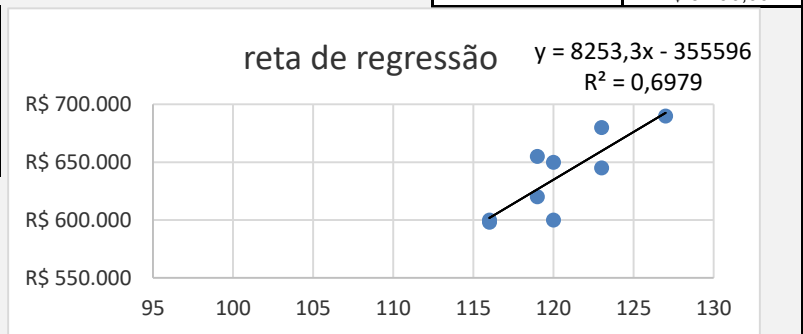
croqui	Padrão	médio
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	sim
	Telefone	sim
	Ilum. Pública	sim
	Guias/ Sarjetas	sim
	Pavimentação	sim
	Passeios	sim
	Transp. Coletivo	sim
	Comércio local	sim
	Correio	sim
	Escola/Igreja	sim
Zoneamento	ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4	Recreação sim
		Indústria não

Laudo Nº	49/23
Tipo / finalidade	residencial
Área construída (m ²)	191,7109
Área privativa c/ garagem (m ²)	161,1100
Área privativa (m ²)	137,3700
Área Comum (m ²)	30,6009
Fração ideal do terreno	0,0312500
Idade aparente (anos)	45
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestimento da Parede	Revestimento do Teto
Salas	porcelanato (não vistoriado)	látex (não vistoriado)	látex com gesso rebaixado (não vistoria
Dormitórios	laminado (não vistoriado)	látex (não vistoriado)	látex (não vistoriado)
Cozinha	granito (não vistoriado)	cerâmica (não vistoriado)	látex (não vistoriado)
B.W.C.	porcelanato (não vistoriado)	cerâmica (não vistoriado)	látex (não vistoriado)

Pesquisa de Mercado/Fonte: www.vivareal.com.br, www.imovelweb.com.br, www.zapimoveis.com.br e www.chavesnamao.com.br					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Avenida Iguazu, 2141	New Moradas Imóveis	99129-4278	R\$ 645.000,00	123,0	R\$ 5.243,90
Avenida Iguazu, 2141	RIC Imóvel Certo	99894-9355	R\$ 680.000,00	123,0	R\$ 5.528,46
Avenida Água Verde, 1415	MBS Imóveis	3046-3906	R\$ 690.000,00	127,0	R\$ 5.433,07
Avenida Silva Jardim, 1514	Almeida Santos Imoveis	3015-5008	R\$ 598.000,00	116,0	R\$ 5.155,17
Rua Buenos Aires, 630	Arya 1 Imóveis	3068-2100	R\$ 600.000,00	120,0	R\$ 5.000,00
Avenida Silva Jardim, 1514	BelleVille Imóveis	98711-2570	R\$ 600.000,00	116,0	R\$ 5.172,41
Rua Saint Hilaire, 380	Premiere Imóveis	3018-9915	R\$ 650.000,00	120,0	R\$ 5.416,67
Rua Bento Viana, 923	Apolar	3222-0310	R\$ 655.000,00	119,0	R\$ 5.504,20
Travessa João Turin, 28	Dircenius Imóveis	99122-2363	R\$ 620.000,00	119,0	R\$ 5.210,08
				média	R\$ 5.296,00

Modelo de regressão linear	$y = a \cdot x + b$
a=	8253,33
b=	-355595,56
Média pela regressão =	R\$ 5.664,74
Coef de Variação =	69,79%
Coef de Determinação =	3,43%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área privativa (m2)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 5.664,74	137,37	1	0,8	R\$ 622.531,88
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 498.025,50	

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 na 6ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, matrícula número 5.967.
 Registrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, sob o número 09.0.0054.0142.00-8 sub lote 030 indicação fiscal 21.081.061.
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, 27 de janeiro de 2023.

Cristiano Caldeira Reichmann
 Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

Lucio Nicolau dos S. Carneiro
 Eng. Civil CREA PR - 38226/D

Ilustrações Fotográficas



sala (imagem de 14 de setembro de 2020)



sala (imagem de 14 de setembro de 2020)



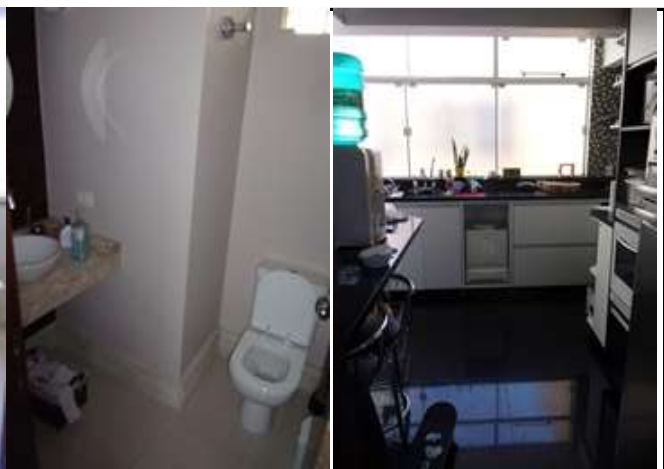
sala (imagem de 14 de setembro de 2020)



copa (imagem de 14 de setembro de 2020)



copa (imagem de 14 de setembro de 2020)



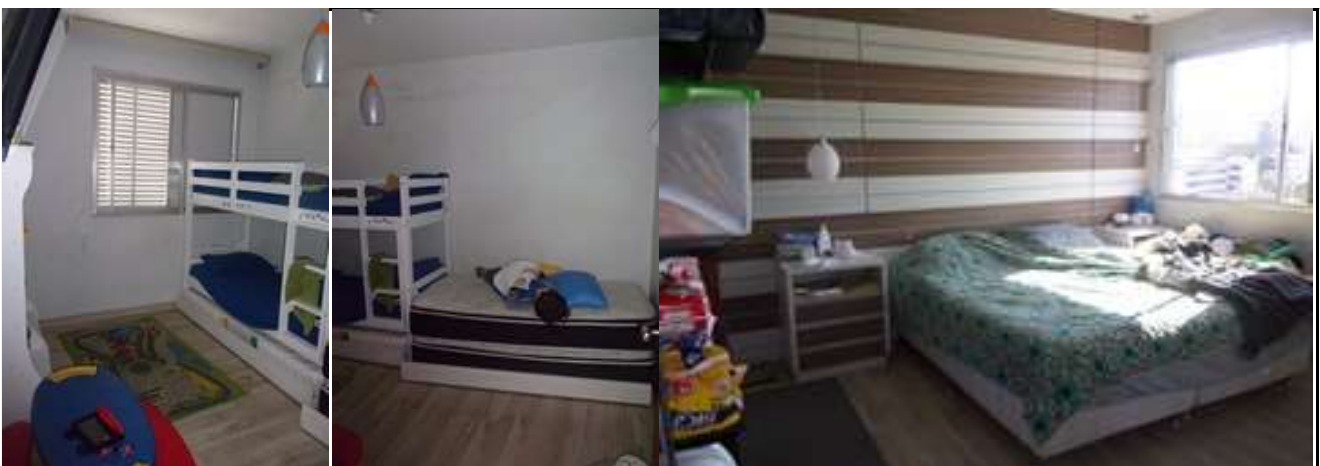
lavabo e cozinha (imagem de 14 de setembro de 2020)

Ilustrações Fotográficas



cozinha e lavanderia (imagem de 14 de set. de 2020)

quarto 1 e bwc (imagem de 14 de setembro de 2020)



quarto 2 (imagem de 14 de setembro de 2020)

suíte (imagem de 14 de setembro de 2020)



bwc da suíte (imagem de 14 de setembro de 2020)

lavanderia e vaga de estacionamento (imagem de 14/09/2020)

Vertical line on the left side of the page.