

NOME **Mário Cezar Alves da Silva** CPF: **020.837.021-82**
GRUPO 490 COTA 78

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua República da Colômbia 48
BAIRRO Ronda CIDADE Ponta Grossa
COMPLEMENTO esq. com Rua Nestor Victor

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 270.666,92

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 216.533,54

OBSERVAÇÕES

Casa em terreno com forte declive para a rua Nestor Victor. Imóvel não vistoriado

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 18 de abril de 2023.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

		Lauda N°	208/23		
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.		Atendente	Simone	
Consoiciado	Mário Cezar Alves da Silva CPF: 020.837.021-82				
Grupo(s)	490	Cota(s)	78		
Endereço	Rua República da Colombia 48 esq. com Rua Nestor Victor				
Bairro	Ronda	Município	Ponta Grossa	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
 Casa em terreno com forte declive para a rua Nestor Victor. Imóvel não vistoriado

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.

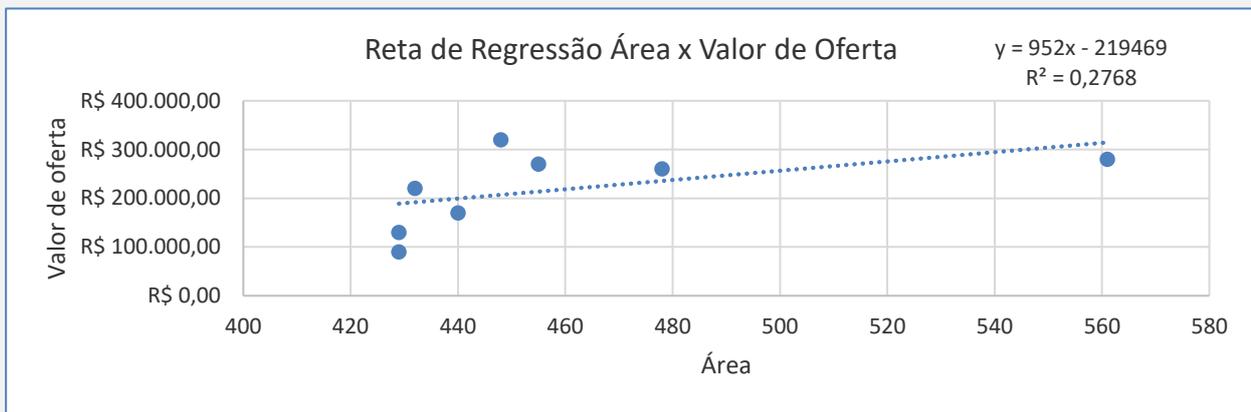
croqui		Padrão	
	Padrão	baixo/médio	
	Água/Luz	sim	
	Luz	sim	
	Esgoto	sim	
	Telefone	sim	
	Ilum. Pública	sim	
	Guias/ Sarjetas	sim	
	Pavimentação	sim	
	Passeios	sim	
	Transp. Coletivo	sim	
	Comércio local	sim	
	Correio	sim	
Escola/Igreja	sim		
Hospital	sim		
Recreação	sim		
Indústria	não		
Zoneamento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

			Laudo N°	208/23
Área Total do terreno (m ²)	537,9	Dimensões	17,5 x 33 x 15 x 33,5	
Forma	irregular	Topografia	aclive acentuado p/ os fundos	
Área Privativa do terreno (m ²)	537,9			

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
Rua Alceu Dejar M. Guimarães	Imobiliária Casa Top	42) 3028-0545	R\$ 90.000,00	429	209,79
Rua República do Panamá	Imobiliária Casa Top	42) 3028-0545	R\$ 130.000,00	429	303,03
Rua República da Colômbia	Clássica Imóveis	42) 3225-1015	R\$ 170.000,00	440	386,36
Rua Mal. Hermes	Imobiliária Kikina	42) 3027-9600	R\$ 220.000,00	432	509,26
Rua Brulina Carneiro de Quadrc	Mudar de Imovel	42) 9978-7834	R\$ 260.000,00	478	543,93
Rua Álvares de Azevedo, 35	Imobiliária Kikina	42) 3027-9600	R\$ 270.000,00	455	593,41
Rua Brulina Carneiro de Quadrc	Imobiliária Tavarnaro	42) 2101-0000	R\$ 280.000,00	561	499,11
Rua Brulina Carneiro de Quadrc	Imobiliária Casa Top	42) 3028-0545	R\$ 320.000,00	448	714,29
				média	R\$ 469,90

Modelo de regressão linear	y = a.x+b
a=	952,00
b=	-219468,53

Média pela regressão =	543,99
Coef de Determinação =	27,68%
Coef de Variação =	34,63%



Valor Final da Avaliação			
Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 543,99	537,9	0,9	R\$ 270.666,92
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%		R\$ 216.533,54	

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 1ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa, matrícula número 4410.
 Registrado na Prefeitura Municipal de Ponta Grossa sob o número 41.530 referencia cadastral 08.6.34.45.0259-001.

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, 18 de abril de 2023.

Cristiano Caldeira Reichmann
 Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Ilustrações Fotográficas



vista interna do terreno



testada do terreno



testada do terreno



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020

Ilustrações Fotográficas



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020



imagem de 15 de dezembro de 2020

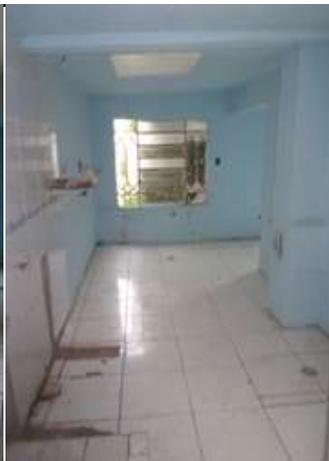


imagem de 15 de dezembro de 2020

