

NOME **Mário Cezar Alves da Silva** CPF: **020.837.021-82**

GRUPO 490 COTA 78

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Nestor Victor, 279

BAIRRO Ronda

CIDADE Ponta Grossa

UF PR

COMPLEMENTO 0

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA**R\$ 326.283,60****VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)****R\$ 261.026,88****OBSERVAÇÕES****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

				Laudo Nº	207/23
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Simone
Consortiado	Mário Cezar Alves da Silva CPF: 020.837.021-82				
Grupo(s)	490	Cota(s)	78		
Endereço	Rua Nestor Victor, 279				
Bairro	Ronda	Município	Ponta Grossa	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)			
Imóvel não vistoriado.			
Considerações sobre habitabilidade e garantia.			
Informamos que o imóvel apresenta condições de habilitabilidade 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
		Hospital	sim
		Recreação	sim
Indústria	não		
Zoneamento	ZR4 - Zona Residencial 4		

			Lauda Nº	207/23
Área Total do terreno (m²)	396	Dimensões do terreno	12 x 33	
Forma	regular	Topografia	plano	
Área Privativa do terreno (m²)	396	Estado do imóvel (a, b, c, d)	d	
Imóvel (barracão, casa, outro)	casa	Dormitórios	1	
Tipo/finalidade da construção	residencial	Suíte	1	
Área Construída (m²)	79,77	B.W.C.	2	
Área Averbada (m²)	79,77	Vagas de garagem	5 não cobertas	
Idade Aparente (anos)	20	Dependência de Empregada	não	
Padrão Construtivo	médio (não vistoriado)			

Descrição Interna do Imóvel					
Descrição / unidade	Revest. do piso		Revest. da parede	Revest. do teto	
Salas	cerâmica		látex	pvc	
Dormitórios	cerâmica		látex	pvc	
Cozinha	cerâmica		cerâmica	pvc	
B.W.C.	cerâmica		cerâmica	pvc	
Pesquisa de Mercado/Fonte: www.vivareal.com.br, www.imovelweb.com.br, www.zapimoveis.com.br/www.chavesnamao.com.br					
Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m²
Rua República do Panamá	Imobiliária Casa Top	(42) 3028-0544	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 Braulina Carneiro de Quadros	Mudar de Imóvel	(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 Braulina Carneiro de Quadros	Imobiliária Tavarnaro	(42) 2101-0000	R\$ 280.000,00	561	499,11
Rua Braulina Carneiro de Quadros	Imobiliária Casa Top	(42) 3028-0544	R\$ 320.000,00	448	714,29
				média	R\$ 507,06

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	686,22
b=	-82203,51

Média pela regressão	R\$ 478,64
Coef de Determinação	22,62%
Coef de Variação	24,50%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 478,64	396,00	1	0,9	R\$ 170.587,09
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 136.469,67	

Análise Benfeitoria por Índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.528,64	79,77	R\$ 201.709,61		
Vida útil imóvel (Anos)	Índice Ross	Ind. Heidecke	Coef. Depreciação	Vlr Sug. p/ Garantia
60	0,2222	8,09	0,772	R\$ 155.696,51
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 124.557,21	

Custos de Reprodução		
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 170.587,09	155.696,51	R\$ 326.283,60
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%		R\$ 261.026,88

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 4409. Registrado na Prefeitura Municipal de Ponta Grossa sob o número 41.529 referencia cadastral 08.6.34.45.0208-001. 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

Imagens do Imóvel



localização do terreno



vista interna do imóvel



vista interna do imóvel



vista interna do imóvel



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020

Imagens do Imóvel



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020

Imagens do Imóvel



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



visita em 26 de setembro de 2020



vista do terreno