

NOME **Micheli Gissele Jaszumbek** CPF: **034.068.449-60**
GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Padre Dehon, 1119
BAIRRO Hauer CIDADE Curitiba PR
COMPLEMENTO Ed. Maria Eugênia - ap 709 A (gar. 26)

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 247.437,64

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 197.950,11

OBSERVAÇÕES

Imóvel vistoriado em 30 de março de 2015. Apartamento de médio/baixo padrão em condomínio com salão de festas. Apartamento originalmente com 3 quartos que foi transformado em 2, pois um deles foi agregado a um dos quartos.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 27 de junho de 2023

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Lauda Nº	348/23
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Simone
Consortiado	Micheli Gissele Jaszumbek CPF: 034.068.449-60				
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx		
Endereço	Rua Padre Dehon, 1119			Ed. Maria Eugênia - ap 709 A (gar. 26)	
Bairro	Hauer	Município	Curitiba	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Imóvel vistoriado em 30 de março de 2015. Apartamento de médio/baixo padrão em condomínio com salão de festas. Apartamento originalmente com 3 quartos que foi transformado em 2. Um deles foi agregado a um dos quartos.

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.

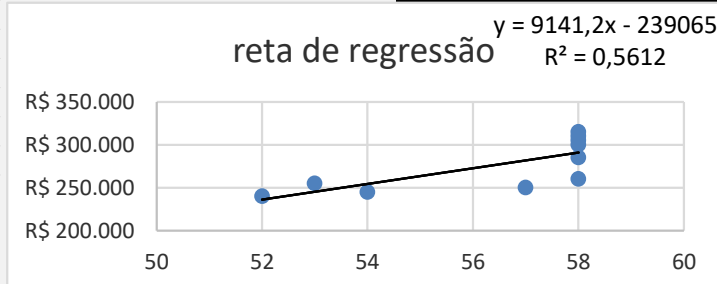
croqui		Padrão	médio/baixo
		Água/Luz	sim
		Luz	sim
		Esgoto	sim
		Telefone	sim
		Ilum. Pública	sim
		Guias/ Sarjetas	sim
		Pavimentação	sim
		Passeios	sim
		Transp. Coletivo	sim
		Comércio local	sim
		Correio	sim
		Escola/Igreja	sim
		Hospital	sim
		Recreação	sim
Zoneamento	ZT-LV.C - ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 12 - S. SUL-AIB3	Indústria	não

			Lauda Nº	348/23
Tipo / finalidade	residencial	Dormitórios	3	
Área construída (m ²)	88,98910	Suíte	não	
Área privativa c/ garagem (m ²)	73,14250	B.W.C.	1	
Área privativa (m ²)	57,99750	Dependência de Emprego	não	
Área Comum (m ²)	15,847	Vagas de Garagem	1	
Fração ideal do terreno	0,00693200	Elevador (es)	2	
Idade aparente (anos)	15	Padrão Construtivo	médio	
Estado de Conservação	bom			

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestimento da Parede	Revestimento do Teto
Salas	laminado	látex	látex com sanca
Dormitórios	laminado	látex	látex com sanca
Cozinha	cerâmica	cerâmica	látex
B.W.C.	cerâmica	cerâmica	PVC

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 Oliveira Viana, 1100	Alves & Vargas Im.	3203-4143	R\$ 245.000,00	54,0	R\$ 4.537,04
Rua Padre Dehon, 1089	Apolar	3371-1200	R\$ 250.000,00	57,0	R\$ 4.385,96
Rua Oliveira Viana, 1100	Innova Imobiliária	3122-0404	R\$ 260.000,00	58,0	R\$ 4.482,76
Rua Padre Dehon, 1089	Apolar	3212-3000	R\$ 285.000,00	58,0	R\$ 4.913,79
Rua Padre Dehon, 1119	Fostinoni e Goulart Im.	99914-2331	R\$ 300.000,00	58,0	R\$ 5.172,41
Rua Padre Dehon, 1029	Confiancce Imóveis	3798-1849	R\$ 310.000,00	58,0	R\$ 5.344,83
Rua Padre Dehon, 1059	Marechla Imóveis	2105-0405	R\$ 305.000,00	58,0	R\$ 5.258,62
Rua Padre Dehon, 1029	Flexx Imóveis	3045-1525	R\$ 315.000,00	58,0	R\$ 5.431,03
Rua Oliveira Viana, 1160	Apolar	3371-1200	R\$ 255.000,00	53,0	R\$ 4.811,32
Rua Oliveira Viana, 1100	Jivevê Imóveis	3353-3000	R\$ 240.000,00	52,0	R\$ 4.615,38
				média	R\$ 4.895,32

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	9141,22
b=	-239064,89
Média pela regressão =	5019,24
Coef de Variação =	56,12%
Coef de Determinação =	7,89%



Custos de Reprodução			
Valor da vaga de garagem	núm de vagas	fator de homogeneização	Valor da(s) vaga(s) de garagem
R\$ 45.000,00	1	0,85	R\$ 38.250,00
Valor Unitário Médio	Área privativa	fator de homogeneização	Valor do imóvel sem garagem
R\$ 5.019,24	57,998	0,85	R\$ 209.187,64
Fator de Depreciação			Valor Sugerido para Garantia
1			R\$ 247.437,64
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%			R\$ 197.950,11

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 7ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, matrícula número 14.579 e 14.580. Registrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, sob o número subnote indicação fiscal 84.091.042.000-3. Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademicon Consórcios e Investimentos S/A, entenda-se que o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliando pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 27 de junho de 2023

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Avenida 7 de Setembro, 5870
Curitiba - Paraná

Fone / Fax: 3023-2000

e-mail: avalipar@onda.com.br

Ilustrações Fotográficas



sala (imagem de 30/3/2015)



sala e cozinha (imagem de 30/3/2015)



sala e cozinha (imagem de 30/3/2015)



quartos (imagem de 30/3/2015)



bwc (imagem de 30/3/2015)



quarto e vg de estac. 26 (imagem de 30/3/2015)