

NOME **Elailma Alves de Souza CPF: 004.049.549-36**

GRUPO 440 COTA 118

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua João Ribeiro Camargo, 143
BAIRRO Campo Pequeno/J CIDADE Colombo UF PR

COMPLEMENTO 0

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 320.804,21

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 256.643,37

OBSERVAÇÕES

Casa em construção com dois pavimentos. Imóvel não vistoriado internamente.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 27 de abril de 2023.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

		Laudo Nº	227/23		
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.		Atendente	Simone	
Consortado	Elailma Alves de Souza CPF: 004.049.549-36				
Grupo(s)	440	Cota(s)	118		
Endereço	Rua João Ribeiro Camargo, 143				
Bairro	Campo Pequeno/Jd Bela Vista	Município	Colombo	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
Casa em construção com dois pavimentos. Imóvel não vistoriado internamente.
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		baixo/médio
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	sim
	Telefone	sim
	Ilum. Pública	sim
	Guias/ Sarjetas	sim
	Pavimentação	sim
	Passaios	sim
	Transp. Coletivo	sim
	Comércio local	sim
	Correio	sim
	Escola/Igreja	sim
	Hospital	sim
	Recreação	sim
Indústria	não	
Zoneamento	ZUD 3 - Zona de Uso Diversificado 3	

			Laudo Nº	227/23
Área Total do terreno (m ²)	420	Dimensões do terreno	12 x 35	
Forma	regular	Topografia	declive para os fundos	
Área Privativa do terreno (m ²)	420	Estado do imóvel (a, b, c, d, e)	f	
Imóvel (barracão, casa, outro)	casa	Dormitórios	2	
Tipo/finalidade da construção	residencial	Suíte	não	
Área Construída (m ²)	70,000	B.W.C.	1	
Área Averbada (m ²)	0,00	Vagas de garagem	2 cobertas	
Idade Aparente (anos)	40	Dependência de Empregada	não	
Padrão Construtivo	em reforma			

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	cerâmica	látex	látex
Dormitórios	cerâmica	látex	látex
Cozinha	cerâmica	cerâmica 1/2 parede	látex
B.W.C.	cerâmica	cerâmica 1/2 parede	látex

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
Trav. Ângelo Frazão	Souza Cruz Imóveis	3663-2627	R\$ 290.000,00	480,00	604,17
Rua Camargo, 333	Remax Juntus	3095-6003	R\$ 299.900,00	438,00	684,70
Rua Honesta Cavalli	H4 Imóveis	3527-0261	R\$ 315.000,00	455,00	692,31
Rua Rio Grande do Norte	View Imóveis	3015-3023	R\$ 450.000,00	552,00	815,22
Trav. Assunção, 10	DV Home Imóveis	3023-9252	R\$ 995.000,00	1140,00	872,81
Rua Vítório Manoel Franceschi	Edificar Imóveis	3045-7477	R\$ 377.002,00	480,00	785,42
Rua Nicarágua, 96	Sempre Imóveis	99824-0286	R\$ 230.000,00	360,00	638,89
Trav. Equador	Isidório Imóveis	3156-0177	R\$ 269.900,00	432,00	624,77
				média	R\$ 714,79

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	996,76
b=	-137015,75

Média pela regressão	R\$ 670,53
Coef de Determinação	98,63%
Coef de Variação	12,86%

Análise Terreno				
Valor Unitário Médio	Área Terreno (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homog.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 670,53	420,00	1	0,9	R\$ 253.459,35
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 202.767,48	

Análise Benfeitoria por índice Ross-Heideck				
Valor CUB	Área Construída (m ²)	Valor Imóvel Novo (Vn)		
R\$ 2.198,96	70,00	R\$ 153.927,20		
Vida útil imóvel (Anos)	Índice Ross	Ind. Heidecke	Coef. Depreciação	Vlr Sug. p/ Garantia
60	0,5556	33,20	0,438	R\$ 67.344,86
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 53.875,89	

Custos de Reprodução		
Valor Estimado Terreno	Valor estimado área construída	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 253.459,35	67.344,86	R\$ 320.804,21
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada
80%		R\$ 256.643,37

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 Colombo, matrícula número 36.371.
 Registrado na Prefeitura Municipal de Colombo sob o número subloote Indicação fiscal 02.02.211.0241.001.
Este trabalho é direcionado para fins de garantia por Alienação Fiduciária para Ademicon Consórcios e Investimentos, entenda-se que o Valor de Comercialização do Imóvel Avaliando pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 27 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



vista da fachada



vista da fachada



número predial



localização do imóvel

