

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Adriano Sadowik Rodrigues CPF: 818.033.110-53**

GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Leonor Ribas Pires da Rocha, 59
BAIRRO Pilarzinho CIDADE Curitiba PR

COMPLEMENTO .

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 442.125,68

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 353.700,54

OBSERVAÇÕES

Terreno com casa térrea. Imóvel não vistoriado internamente.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 8 de dezembro de 2023.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

	Laudo Nº	611/23
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.	
Consortado	Adriano Sadowik Rodrigues CPF: 818.033.110-53	
Grupo(s)	xxx	Cota(s) xxx
Endereço	Rua Leonor Ribas Pires da Rocha, 59	
Bairro	Pilarzinho	Município Curitiba Estado PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
 Terreno com casa térrea. 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	Padrão	médio
	Água/Luz	sim
	Luz	sim
	Esgoto	sim
	Telefone	sim
	Illum. Pública	não
	Guias/ Sarje	sim
	Pavimentação	sim
	Passeios	sim
	Transp. Cole	sim
	Comércio loc	sim
	Correio	sim
	Escola/Igreja	sim
Hospital	sim	
Recreação	sim	
Indústria	não	
Zoneamento	ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2	

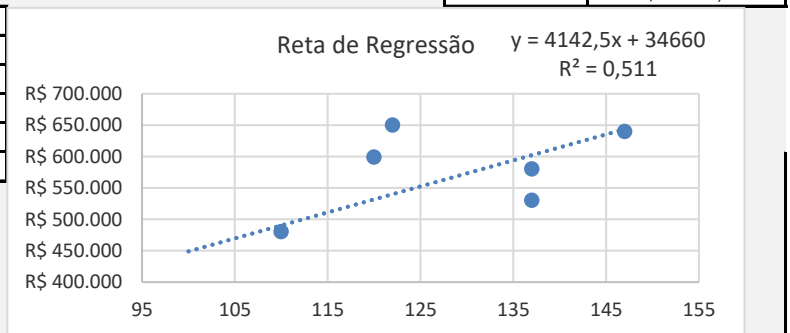
AVALIPAR ENGENHARIA

			Laudo N°	611/23
Área total do terreno (m ²)	360	Dimensões do terreno	12 x 30	
Forma	regular	Topografia	declive para os fundos	
Área privativa do terreno (m ²)	360,00			
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3	
Área Construída (m ²)	113,61	Suíte	3	
Área Averbada (m ²)	113,61	B.W.C.	3	
Idade Aparente (anos)	15	Vagas de garagem	4 (1 coberta)	
Padrão Construtivo	médio	Dependência de Empregada	não	
Estado de Conservação	bom			

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	cerâmica	látex	madeira
Dormitórios	cerâmica	látex	madeira
Cozinha	cerâmica	cerâmica	madeira
B.W.C.	cerâmica	cerâmica	látex
Edícula	cerâmica	látex	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
Rua José Ribeiro de Cristo, 154	Absoluta Imóveis) 3016-1188	R\$ 380.000,00	100,00	3800,00
Rua Alexandre Von Humboldt, 59	Real Lar Imóveis	15) 99661-0577	R\$ 480.000,00	110,00	4363,64
Rua Marta Kateiva de Oliveira	Matrix Imóveis	3053-0202	R\$ 580.000,00	137,00	4233,58
Rua Marta Kateiva de Oliveira	Habitarium Imóveis	99603-4341	R\$ 530.000,00	137,00	3868,61
Rua Bernardo Berman	Isidório Imóveis	3156-0177	R\$ 599.000,00	120,00	4991,67
R. Jorge Cury Brahim, 249	Mag Imóveis	3045-8400	R\$ 640.000,00	147,00	4353,74
Rua Raposo Tavares, 1255	Ivan Freitas Im.	3345-8046	R\$ 650.000,00	122,00	5327,87
				média	R\$ 4.419,87

Modelo de regressão linear	$y = a.X + b$
a=	4142,47
b=	34659,91
Média pela regressão =	4447,55
Coef de Determinação =	51,10%
Coef de Variação =	12,67%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Averbada (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 4.447,55	113,61	1	0,875	R\$ 442.125,68
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
80%			R\$ 353.700,54	

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 Curitiba, matrícula número 28.025.
 Registrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, sob o número 32.3.0063.0108.00-2 sub lote 000 indicação fiscal 93.061.013.
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 Avaliado pode variar em função de diversos fatores.

Curitiba, 8 de dezembro de 2023.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Ilustrações Fotográficas



entrada da casa (vistoria em 11/03/2022)



sala (vistoria em 11/03/2022)



sala (vistoria em 11/03/2022)



copa/cozinha (vistoria em 11/03/2022)



cozinha e bwc (vistoria em 11/03/2022)



suíte (vistoria em 11/03/2022)

Ilustrações Fotográficas



bwc da suíte e quarto (vistoria em 11/03/2022)



edícula (vistoria em 11/03/2022)



edícula (vistoria em 11/03/2022)



edícula (vistoria em 11/03/2022)



edícula (vistoria em 11/03/2022)

