

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Wagner Boaron CPF: 009.633.869-56**

GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Professor João Falarz, 555
BAIRRO Órleans/Cic CIDADE Curitiba PR

COMPLEMENTO Cond. Garden Odessa - ap 602 - bl. 9

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 600.734,72

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 480.587,77

OBSERVAÇÕES

Apartamento em condomínio residencial com com portaria 24hrs, elevador, salão de festa espaço gourmet, churrasqueiras externas, salão de jogos, espaço mulher, cinema, acaden piscina adulto e infantil, quadra de squash, quadra poliesportiva, pet play

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 26 de setembro de 2023

is,
nia,



PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				Laudo Nº	490/23
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Jurídico
Consoiciado	Wagner Boaron CPF: 009.633.869-56				
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx		
Endereço	Rua Professor João Falarz, 555 Cond. Garden Odessa - ap 602 - bl. 9				
Bairro	Órleans/Cic	Município	Curitiba	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)
 Apartamento em condomínio residencial com com portaria 24hrs, elevador, salão de festas, espaço gourmet, churrasqueiras externas, salão de jogos, espaço mulher, cinema, academia, piscina adulto e infantil, quadra de squash, quadra poliesportiva, pet play

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	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	ZT.ZONA TRANSIÇÃO NOVA CURITIBA	

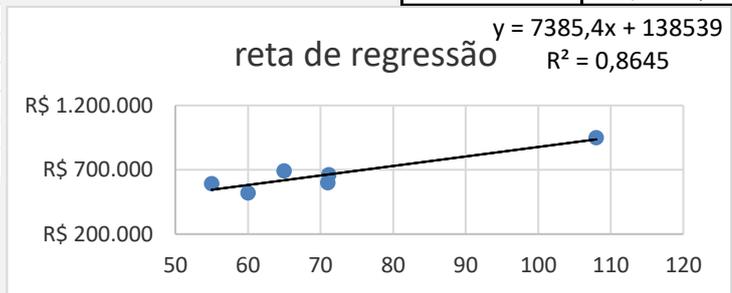
AVALIPAR ENGENHARIA

			Laudos Nº	490/23
Tipo / finalidade	residencial	Dormitórios	3	
Área construída (m ²)	116,34940	Suíte	1	
Área privativa c/ garagem (m ²)	95,62000	B.W.C.	2	
Área privativa (m ²)	71,62000	Dependência de Emprego	não	
Área Comum (m ²)	20,729400	Vagas de Garagem	2 cobertas	
Fração ideal do terreno	0,0026520	Elevador (es)	1	
Idade aparente (anos)	3	Padrão Construtivo	médio	
Estado de Conservação	alto			

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	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 Professor João Falarz, 555	Bartholomeus V. Vroenh	99600-7023	R\$ 660.000,00	71,1	R\$ 9.277,48
Rua Professor João Falarz, 555	Tendência Imóveis	3085-3600	R\$ 949.000,00	108,0	R\$ 8.787,04
Rua Pe Fco Chylaszek, 555	Corretare Imóveis	3333-4455	R\$ 599.000,00	71,0	R\$ 8.436,62
Rua Anna Dinarowski Sobczyk, 5	Firme Imóveis	3022-2400	R\$ 690.000,00	65,0	R\$ 10.615,38
Rua Professor João Falarz, 555	Avalare Imóveis	3029-2011	R\$ 520.000,00	60,0	R\$ 8.666,67
Rua Tobias de Macedo Júnior, 1	ATMA Imóveis	99105-1022	R\$ 590.000,00	55,0	R\$ 10.727,27
				média	R\$ 9.418,41

Modelo de regressão linear	y = a.x+b
a=	7385,43
b=	138538,68
Média pela regressão =	9319,79
Coef de Variação =	86,45%
Coef de Determinação =	10,72%



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	2	0,90	R\$ 81.000,00
Valor Unitário Médio	Área privativa	fator de homogeneização	Valor do imóvel sem garagem
R\$ 9.319,79	71,62	0,90	519734,718
Fator de Depreciação	Valor Sugerido para Garantia		
1	R\$ 600.734,72		
Coefficiente para Liquidação Forçada	Valor Sugerido para Liquidação Forçada		
80%	R\$ 480.587,77		

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 8ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, matrícula número 182.808 e 182.809.
 Registrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, sob o número 59.0.0001.0360.00-1 subloque 365 e 603 indicação fiscal 19.111.269.
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, 26 de setembro 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



bloco 9 (18/08/2018)



sala/cozinha (18/08/2018)



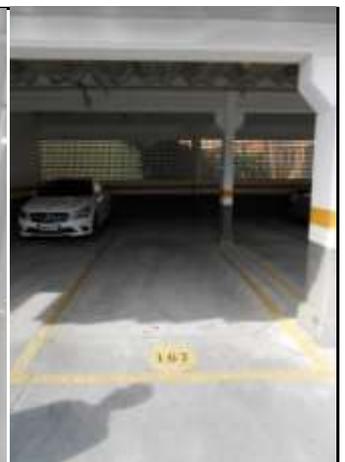
cozinha e varanda (18/08/2018)



suíte (18/08/2018)



quartos 1 e 2 (18/08/2018)



bwc e vagas de garagem (18/08/2018)

Vertical line on the left side of the page.