

## AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Milaine Calabrese Calesso Arantes CPF: 043.340.919-38**  
GRUPO xxx COTA xxx

### DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Angelo Prodocimo, 304  
BAIRRO Jardim Graziela CIDADE Almirante Tamandaré PR  
COMPLEMENTO Fun! Clube Residencial - ap 911 - gar. 155

### VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

**R\$ 211.042,76**

### VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

**R\$ 168.834,21**

### OBSERVAÇÕES

**Apartamento não vistoriado. Apartamento em condomínio com portaria 24 horas, piscina, salão de festas, churrasqueira gourmet, playground, espaço fitness, quadra poliesportiva e bosque de preservação.**

### FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm  
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 19 de fevereiro de 2024.



## PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

|                    |                                                                      |                  |                     |                  |                 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------|
|                    |                                                                      |                  |                     | <b>Laudo N°</b>  | <b>52/24</b>    |
| <b>Solicitante</b> | Ademicon Administradora de Consórcios S/A.                           |                  |                     | <b>Atendente</b> | <b>Jurídico</b> |
| <b>Consortiado</b> | Milaine Calabrese Calesso Arantes CPF: 043.340.919-38                |                  |                     |                  |                 |
| <b>Grupo(s)</b>    | xxx                                                                  | <b>Cota(s)</b>   | xxx                 |                  |                 |
| <b>Endereço</b>    | Rua Angelo Prodocimo, 304 Fun! Clube Residencial - ap 911 - gar. 155 |                  |                     |                  |                 |
| <b>Bairro</b>      | Jardim Graziela                                                      | <b>Município</b> | Almirante Tamandaré | <b>Estado</b>    | PR              |



| Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Apartamento não visitado. Apartamento em condomínio com portaria 24 horas, piscina, salão de festas, churrasqueira gourmet, playground, espaço fitness, quadra poliesportiva e bosque de preservação.

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.

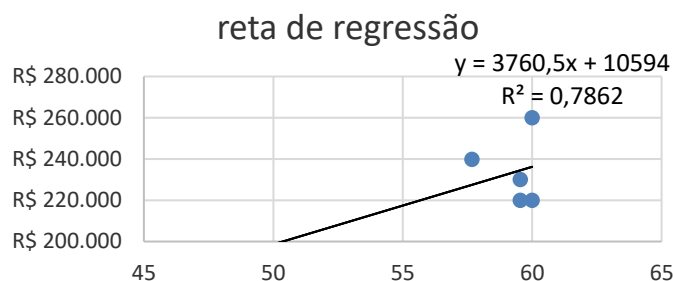
|                                                                                      |                                                |                  |        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|
|  |                                                | croqui           | Padrão | baixo/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                                                                           | MUP 1 - MACROZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA 1 |                  |        |             |

|                                             |             |                        | Laudo Nº      | 52/24 |
|---------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------|-------|
| Tipo / finalidade                           | residencial | Dormitórios            | 3             |       |
| Área construída (m <sup>2</sup> )           | 68,7700     | Suíte                  | não           |       |
| Área privativa c/ garagem (m <sup>2</sup> ) | 59,5400     | B.W.C.                 | 1             |       |
| Área privativa (m <sup>2</sup> )            | 59,5400     | Dependência de Emprego | não           |       |
| Área Comum (m <sup>2</sup> )                | 9,2300      | Vagas de Garagem       | 1 não coberta |       |
| Fração ideal do terreno                     | 0,0042889   | Elevador (es)          | não           |       |
| Idade aparente (anos)                       | 0           | Padrão Construtivo     | baixo/médio   |       |
| Estado de Conservação                       | novo        |                        |               |       |

| Descrição interna do Imóvel |                      |                        |                      |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Descrição / unidade         | Revestimento do Piso | Revestimento da Parede | Revestimento do Teto |
| Salas                       | porcelanato          | látex                  | látex                |
| Dormitórios                 | porcelanato          | látex                  | látex                |
| Cozinha                     | porcelanato          | porcelanato            | látex                |
| B.W.C.                      | porcelanato          | porcelanato            | 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 <sup>2</sup> |
| Rua Ângelo Prodócimo, 304                                                                                            | Mira Neg. Imob. | 99732-1666 | R\$ 220.000,00 | 60,0  | R\$ 3.666,67       |
| Rua Ângelo Prodócimo, 304                                                                                            | EJC Imóveis     | 99796-0505 | R\$ 220.000,00 | 59,5  | R\$ 3.694,99       |
| Rua Ângelo Prodócimo, 304                                                                                            | Cleber Monteiro | 98866-9000 | R\$ 260.000,00 | 60,0  | R\$ 4.333,33       |
| Rua Ângelo Prodócimo, 304                                                                                            | EJC Imóveis     | 99796-0505 | R\$ 230.000,00 | 59,5  | R\$ 3.862,95       |
| Rua Rússia, 12                                                                                                       | Apolar          | 3073-2777  | R\$ 160.000,00 | 40,0  | R\$ 4.000,00       |
| Rua José Milek Filho, 10                                                                                             | EJC Imóveis     | 99796-0505 | R\$ 239.900,00 | 57,7  | R\$ 4.159,88       |
|                                                                                                                      |                 |            |                | média | R\$ 3.952,97       |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Modelo de regressão linear | $y = a.x + b$ |
| a=                         | 3760,46       |
| b=                         | 10594,39      |
| Média pela regressão =     | R\$ 3.938,39  |
| Coef de Variação =         | 78,62%        |
| Coef de Determinação =     | 6,66%         |



| Custos de Reprodução                |                     |              |                                        |                              |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Valor Unitário Médio                | Área privativa (m2) | Fat. Deprec. | Fator de Homogeneização                | Valor Sugerido para Garantia |
| R\$ 3.938,39                        | 59,54               | 1            | 0,9                                    | R\$ 211.042,76               |
| Coeficiente para Liquidação Forçada |                     |              | Valor Sugerido para Liquidação Forçada |                              |
| 80%                                 |                     |              | R\$ 168.834,21                         |                              |

| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>O presente trabalho foi realizado com vistoria "in loco", seguindo as normas da A.B.N.T. para avaliações.</p> <p>O Método utilizado foi o de Comparação com Dados de Mercado, e se enquadra como "Parecer Técnico".</p> <p>O Fator de Depreciação foi adotado em virtude da pesquisa de mercado ter sido feita com imóveis de padrão superior ao imóvel em questão.</p> <p>Imóvel registrado na 1ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Almirante Tamandaré, matrícula número 25.358.</p> <p>Registrado na Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré, sob o número 01.04.037.1604.009.125.</p> <p><b>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 Avaliado pode variar em função de diversos fatores.</b></p> |

Curitiba, 19 de fevereiro de 2024.

Cristiano Caldeira Reichmann  
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

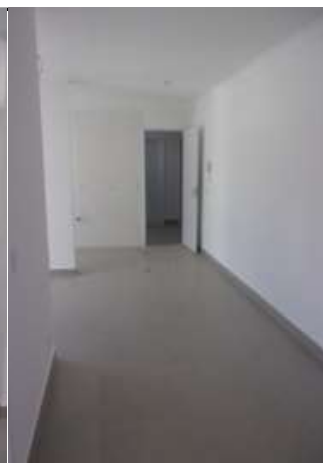
## Ilustrações Fotográficas



bloco 9 (imagem de 11/08/22)



sala (imagem de 11/08/22)



sala e cozinha (imagem de 11/08/22)



varanda e bwc (imagem de 11/08/22)



quartos 1 e 2 (imagem de 11/08/22)



quarto 3 e vaga de estac. (imagem de 11/08/22)



