

## **AVALIPAR ENGENHARIA**

NOME **T Square Apoio Administrativo Administrativo** CNPJ: **39.241.727/0001-04**  
GRUPO 440 e 460 COTA 105, 267, 394, 426 e 428

### **DADOS DA GARANTIA**

ENDEREÇO Rua Desembargador Ermelino de Leão 240  
BAIRRO Oceania CIDADE Paranaguá PR  
COMPLEMENTO 0

### **VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA**

**R\$ 845.592,38**

### **VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)**

**R\$ 591.914,67**

### **OBSERVAÇÕES**

**Casa térrea locada em região de médio/alto padrão em Paranaguá. Á area construída não corresponde à área averbada. Sendo esta menor que aquela. Porém a área construída não consta nos documentos disponibilizados**

### **FOTO FACHADA**



Cristiano Caldeira Reichamm  
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 19 de dezembro de 2024.



## PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

|             |                                              |           |                          |  |                          |          |
|-------------|----------------------------------------------|-----------|--------------------------|--|--------------------------|----------|
|             |                                              |           |                          |  | Laudo Nº                 | 650/24   |
| Solicitante | Ademicon Administradora de Consórcios S/A.   |           |                          |  | Atendente                | Jurídico |
| Consortado  | T Square Apoio Administrativo Administrativo |           |                          |  | CNPJ: 39.241.727/0001-04 |          |
| Grupo(s)    | 440 e 460                                    | Cota(s)   | 105, 267, 394, 426 e 428 |  |                          |          |
| Endereço    | Rua Desembargador Ermelino de Leão 240       |           |                          |  |                          |          |
| Bairro      | Oceania                                      | Município | Paranaguá                |  | Estado                   | PR       |



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

Casa térrea locada em região de médio/alto padrão em Paranaguá. A área construída não corresponde à área averbada. Sendo esta menor que aquela. Porém a área construída não consta nos documentos disponibilizados

### 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.

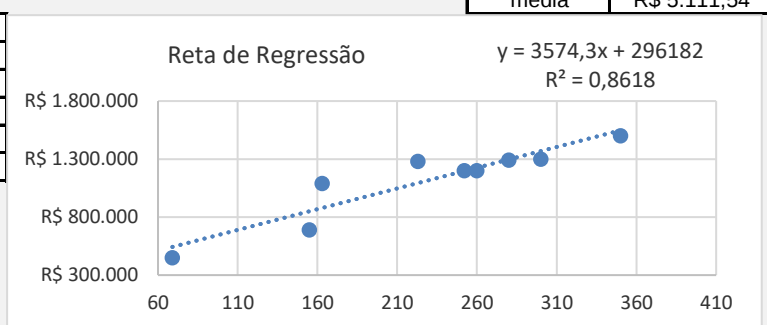
| croqui            |                                     | Padrão        | médio |
|-------------------|-------------------------------------|---------------|-------|
|                   |                                     | Água/Luz      | sim   |
|                   |                                     | Luz           | sim   |
|                   |                                     | Esgoto        | sim   |
|                   |                                     | Telefone      | sim   |
|                   |                                     | Ilum. Pública | sim   |
|                   |                                     | Guias/ Sarje  | sim   |
|                   |                                     | Pavimentação  | sim   |
|                   |                                     | Passeios      | sim   |
|                   |                                     | Transp. Cole  | sim   |
|                   |                                     | Comércio loc  | sim   |
|                   |                                     | Correio       | sim   |
|                   |                                     | Escola/Igreja | sim   |
|                   |                                     | Hospital      | sim   |
|                   |                                     | Recreação     | sim   |
|                   |                                     | Indústria     | não   |
| <b>Zoneamento</b> | ZRU - ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA |               |       |

|                                                |             |                          | <b>Laudo Nº</b> | <b>650/24</b> |
|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| Área total do terreno (m <sup>2</sup> )        | 288         | Dimensões                | 12 x 24         |               |
| Forma                                          | regular     | Topografia               | plano           |               |
| Área privativa do terreno (m <sup>2</sup> )    | 288         |                          |                 |               |
| Tipo/finalidade da construção                  | residencial | Dormitórios              | 3               |               |
| Área Construída (m <sup>2</sup> ) - (estimado) | 180,00      | Suíte                    | 2               |               |
| Área Averbada (m <sup>2</sup> )                | 99,75       | B.W.C.                   | 3               |               |
| Idade Aparente (anos)                          | 10          | Vagas de garagem         | 2 cobertas      |               |
| Padrão Construtivo                             | médio       | Dependência de Empregada | não             |               |
| Estado de Conservação(excelent                 | bom         |                          |                 |               |

| Descrição Interna do Imóvel |                 |                   |                               |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| Descrição / unidade         | Revest. do piso | Revest. da parede | Revest. do teto               |
| Salas                       | laminado        | látex             | látex                         |
| Dormitórios                 | laminado        | látex             | látex                         |
| Cozinha                     | porcelanato     | porcelanato       | látex com sanca               |
| B.W.C.                      | cerâmica        | cerâmica          | látex                         |
| Edícula                     | cerâmica        | látex             | armação de madeira com telhad |

| 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 José Alves, 113                                                                                                  | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 690.000,00   | 155,00 | 4451,61            |
| Rua José Alves, 50                                                                                                   | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 1.280.000,00 | 223,00 | 5739,91            |
| Rua Faria Sobrinho 88                                                                                                | Dreamcasa 5  | XXXX-XXXX  | R\$ 450.000,00   | 69,00  | 6521,74            |
| Trav. Engenheiro Didio Vianna, 5                                                                                     | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 1.090.000,00 | 163,00 | 6687,12            |
| Rua Nestor Victor, 641                                                                                               | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 1.300.000,00 | 300,00 | 4333,33            |
| Av. Coronel Santa Rita, 143                                                                                          | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 1.290.000,00 | 280,00 | 4607,14            |
| Rua Ada Macaggi 150                                                                                                  | Apolar       | 3453-1140  | R\$ 1.200.000,00 | 260,00 | 4615,38            |
| Rua William de Paula Coelho, 25                                                                                      | ECSImóveis   | 99690-5462 | R\$ 1.200.000,00 | 252,00 | 4761,90            |
| Rua Alexandre Bousquet, 111                                                                                          | Army Imóveis | 98854-3048 | R\$ 1.500.000,00 | 350,00 | 4285,71            |
|                                                                                                                      |              |            |                  | média  | R\$ 5.111,54       |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Modelo de regressão linear | $y = a.x + b$ |
| a=                         | 3574,25       |
| b=                         | 296182,02     |
| Média pela regressão =     | 5219,71       |
| Coef de Determinação =     | 86,18%        |
| Coef de Variação =         | 18,57%        |



| Custos de Reprodução                |                          |              |                                        |                              |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Valor Unitário Médio                | Construída (m2) - (estim | Fat. Deprec. | Fator de Homogeneização                | Valor Sugerido para Garantia |
| R\$ 5.219,71                        | 180,00                   | 1            | 0,9                                    | R\$ 845.592,38               |
| Coeficiente para Liquidação Forçada |                          |              | Valor Sugerido para Liquidação Forçada |                              |
| 70%                                 |                          |              | <b>R\$ 591.914,67</b>                  |                              |

| 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. Imóvel registrado na:</p> <p><b>Prefeitura Municipal e 1a circunscrição do Registro de Imóveis da Comar Paraná</b></p> <p><b>Matrícula número . 7754</b></p> <p><b>Registro na Prefeitura: 100133 inscrição imobiliária 09.6.21.005.0025.001.</b></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 Avaliando pode variar em função de diversos fatores.</b></p> |  |

Curitiba, 19 de dezembro de 2024.

Cristiano Caldeira Reichmann  
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Ilustrações Fotográficas (imagens de 8/12/20)



entrada



sala



sala



cozinha



suíte 1



suíte 1



Ilustrações Fotográficas (imagens de 8/12/20)



suíte 2 (um quarto foi tranformado em closet)



suíte 2



fundos



fundos



fundos



bwc dos fundos e lavabo