

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **T Square Serviços de Apoio Administrativo Ltda** CNPJ: **39.241.7**
GRUPO 440 - 450 - 460 - COTA 290 - 617 - 704 -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, 152
BAIRRO Cristo Rei CIDADE Curitiba UF PR
COMPLEMENTO Ed. Botânica - bloco Ipê - ap 234 (vagas 288)

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 1.355.267,33

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 948.687,13

OBSERVAÇÕES

Edifício residencial com aproximadamente 600 apartamentos, próximo à rodoviária de Curitiba. Possui 2 quartos e um escritório (que era um terceiro quarto). Condomínio com academia, piscina coberta aquecida e piscina descoberta, salões de festas, quadra poliesportiva, cinema, hortas, segurança e portaria 24 horas

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 16 de janeiro de 2025.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.	Lauda Nº	05/25
Consortado	T Square Serviços de Apoio Administrativo Ltda	Atendente	Jurídico
Grupo(s)	440 - 450 - 460 - 480	CNPJ:	39.241.727/0001-04
Endereço	Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, 152	Ed. Botânica - bloco Ipê - ap 234 (vagas 288)	
Bairro	Cristo Rei	Município	Curitiba
		Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Edifício residencial com aproximadamente 600 apartamentos, próximo à rodoviária de Curitiba. Possui 2 quartos e um escritório (que era um terceiro quarto). Condomínio com academia, piscina coberta aquecida e piscina descoberta, salões de festas, quadra poliesportiva, cinema, hortas, segurança e portaria 24 horas

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/alto
		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	SE.SETOR ESTRUTURAL LESTE		

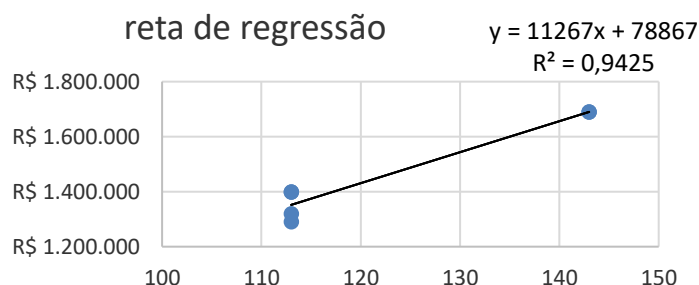
AVALIPAR ENGENHARIA

			Laudo Nº	05/25
Tipo / finalidade	residencial	Dormitórios		2
Área construída (m²)	218,85	Suíte		1
Área privativa (m²)	113,29	B.W.C.		2
Área Comum (m²)	105,56	Dependência de El		não
Fração ideal do terreno	0,0014250	Vagas de Garagem		2 cobertas
Idade aparente (anos)	10	Elevador (es)		3
Estado de Conservação (excelen	excelente	Padrão Construtivo		médio/alto

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestim. da Pared	Revestimento do Teto
Salas	porcelanato	látex	látex com gesso rebaixado
Dormitórios	porcelanato	látex	látex
Cozinha	porcelanato	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\$/m²
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	Sillos Imóveis	3114-7888	R\$ 1.290.000,00	113,0	R\$ 11.415,93
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	Sym Imóveis	3773-0105	R\$ 1.320.000,00	113,0	R\$ 11.681,42
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	Allega Imóveis	3285-1383	R\$ 1.399.000,00	113,0	R\$ 12.380,53
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	Tteveni	99148-4264	R\$ 1.399.000,00	113,0	R\$ 12.380,53
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	RE/MAX Juntus	3095-6003	R\$ 1.690.000,00	143,0	R\$ 11.818,18
Rua Cel Pedro Scherer Sobr., 15	Dias & Duarte Im.	4141-1021	R\$ 1.690.000,00	143,0	R\$ 11.818,18
				média	R\$ 11.915,80

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	11266,67
b=	78866,67
Média pela regressão =	R\$ 11.962,82
Coef de Variação =	94,25%
Coef de Determinação =	3,26%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área privativa (m2)	Fat. Deprec.	Valor de Homogeneiza	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 11.962,82	113,29	1	1	R\$ 1.355.267,33
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%			R\$ 948.687,13	

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: Prefeitura Municipal e 3ª circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de: Curitiba Matrícula número . 48.435 Registro na Prefeitura: 06.0.0066.0426.00-0 sub lote 539 indicação fiscal 16.053.024. 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.	

Curitiba, 16 de janeiro de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Ilustrações Fotográficas (imagens de 15/01/2021)



sala



sala



sala



cozinha



cozinha e lavanderia



varanda

Ilustrações Fotográficas (imagens de 15/01/2021)



suíte



quarto e bwc



vagas de garagem



Inferência

Data de referência:

16/01/2025 13:47:44

Informações complementares:

Número de variáveis: 2

Número de variáveis consideradas: 2

Número de dados: 6

Número de dados considerados: 6

Resultados Estatísticos:

Linear

Coeficiente de correlação: 0,970846

Coeficiente de determinação: 0,942541

Coeficiente de determinação ajustado: 0,928176

Fisher-Snedecor: 65,62

Significância: 0,01

Não-Linear

Coeficiente de determinação: 0,942541

Normalidade dos resíduos

83% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

RegressoresEquaçãoT-ObservadoSignificânciaCrescimento Não-Linear

Área8,100,1325,00 %

Valor de venday

Valor de venda =78866,667 +11266,667 * Área

Dados do imóvel avaliado:

Área113,29

Valores da Moda para 80 % de confiança

Valor de venda Médio: 1.355.267,33

Valor de venda Mínimo: 1.318.689,39

Valor de venda Máximo: 1.391.845,28

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveisIsoladasParciais

Área

Valor de venda9797