

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Cassiano Caron Sobral de Jesus**
GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Arthur Ramos, 476 (82840-240)
BAIRRO Bairro Alto CIDADE Curitiba UF
COMPLEMENTO Res. Sobral - sobr. 2, 3, 4, 5 e 6
MATRÍCULAS 10294, 102975, 102976, 1029 REGISTRO 9a Circunscrição

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 2.995.612,15

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 2.096.928,50

OBSERVAÇÕES

Possui área averbada construída total de 793,71 m2. O imóvel é misto (residencial e comercial) com duas lojas térreas no sobrado 6. Os sobrados e as lojas não foram vistoriados internamente.

FOTO FACHADA



Quadro Resumo		
Localiação	VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA	VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)
R. Arthur Ramos, 476 - s. 2	R\$ 463.197,64	R\$ 324.238,34
R. Arthur Ramos, 476 - s. 3	R\$ 473.001,88	R\$ 331.101,31
R. Arthur Ramos, 476 - s. 4	R\$ 473.001,88	R\$ 331.101,31
R. Arthur Ramos, 476 - s. 5	R\$ 473.001,88	R\$ 331.101,31
R. Arthur Ramos, 476 - s. 6	R\$ 1.113.408,88	R\$ 779.386,22

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 30 de maio de 2025.



LAUDO Nº 527/25			
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.	Atendente	Simone
Consortado	Cassiano Caron Sobral de Jesus	CPF: 033.047.149-01	
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx
Endereço	Rua Arthur Ramos, 476 (82840-240)	Res. Sobral - sobr. 2, 3, 4, 5 e 6	
Bairro	Bairro Alto	Município	Curitiba
		Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)		
Possui área averbada construída total de 793,71 m2. O imóvel é misto (residencial e comercial) com duas lojas térreas no sobrado 6. Os sobrados e as lojas não foram vistoriados 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
		baixo/médio
		Água/Luz
		Luz
		Esgoto
		Telefone
		Ilum. Pública
		Guias/ Sarjetas
		Pavimentação
		Passeios
		Transp. Coletivo
		Comércio local
		Correio
		Escola/Igreja
		Hospital
		Recreação
		Indústria
Zoneamento	ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2	

AVALIPAR ENGENHARIA

LAUDO Nº 527/25

SOBRADO 2			
Área total do terreno (m ²)	137	Fração Ideal de Solo	0,137
Área de Implantação (m ²)	65,53	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m2)	137,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	122,28	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	122,28	B.W.C.	2
Idade Aparente (anos)	23	Vagas de garagem	2 (1 com cobertura)
Padrão Construtivo	médio/baixo	Dependência de Empregad	não
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado		

SOBRADO 3			
Área total do terreno (m ²)	127	Fração Ideal de Solo	0,137
Área de Implantação (m ²)	68,16	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m2)	127,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	124,91	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	124,91	B.W.C.	2
Idade Aparente (anos)	18	Vagas de garagem	2 (1 com cobertura)
Padrão Construtivo	médio/baixo	Dependência de Empregad	não
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado		

SOBRADO 4			
Área total do terreno (m ²)	127	Fração Ideal de Solo	0,137
Área de Implantação (m ²)	68,16	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m2)	127,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	124,91	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	124,91	B.W.C.	2
Idade Aparente (anos)	18	Vagas de garagem	2 (1 com cobertura)
Padrão Construtivo	médio/baixo	Dependência de Empregad	não
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado		

SOBRADO 5			
Área total do terreno (m ²)	127	Fração Ideal de Solo	0,137
Área de Implantação (m ²)	68,16	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m2)	127,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	124,91	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	124,91	B.W.C.	2
Idade Aparente (anos)	18	Vagas de garagem	2 (1 com cobertura)
Padrão Construtivo	médio/baixo	Dependência de Empregad	não
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado		

SOBRADO 6			
Área total do terreno (m ²)	313	Fração Ideal de Solo	0,313
Área de Implantação (m ²)	150,15	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m2)	313,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	296,70	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	296,70	B.W.C.	2
Idade Aparente (anos)	18	Vagas de garagem	2 (1 com cobertura)
Padrão Construtivo	médio/baixo	Dependência de Empregad	não
Estado de Conservação (excelen	não vistoriado		

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 no Registro de Imóveis,

9a Circunscrição

Curitiba

Matrícula número . 10294, 102975, 102976, 102977 e 102978

Registro na Prefeitura: 55.2.0039.0050.01-8 sub lote 001, 002, 003, 004 e 005 indicação fiscal 78.086.029.

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.

AVALIPAR ENGENHARIA

Curitiba, 30 de maio de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

AVAILPAR ENGENHARIA

LAUDO Nº 527/25

Quadro Resumo

Localização	Área Privativa	Valor Unitário	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido p/ Garantia
Rua Arthur Ramos, 476 - sobr. 2	122,28	R\$ 4.208,90	0,9	R\$ 463.197,64
Rua Arthur Ramos, 476 - sobr. 3	124,91	R\$ 4.207,49	0,9	R\$ 473.001,88
Rua Arthur Ramos, 476 - sobr. 4	124,91	R\$ 4.207,49	0,9	R\$ 473.001,88
Rua Arthur Ramos, 476 - sobr. 5	124,91	R\$ 4.207,49	0,9	R\$ 473.001,88
Rua Arthur Ramos, 476 - sobr. 6	296,70	R\$ 4.169,60	0,9	R\$ 1.113.408,88
Total				R\$ 2.995.612,15

Valor Sugerido para Garantia

R\$ 2.995.612,15

Valor Sugerido para Liquidação Forçada

R\$ 2.096.928,50

Coeficiente para Liquidação Forçada

70%

Pesquisa de Mercado/Fonte: www.vivareal.com.br, www.imovelweb.com.br, www.zapimoveis.com.br e www.chavesnaiao.com.br

Localização	Informante	Fone	Valor de venda	Área	R\$/m ²
Rua Guglielmo Marconi, 259	Origem Ass.Imob.	3022-6266	R\$ 349.000,00	93,00	3752,69
Rua Ada Macaggi, 658	Apolar	3356-0045	R\$ 490.000,00	120,00	4083,33
Rua José de Oliveira Franco,	EvalGrande Imóveis	99556-1382	R\$ 530.000,00	125,00	4240,00
Rua Professor Nivaldo Maranhão	Isidório Imóveis	99648-8711	R\$ 535.000,00	130,00	4115,38
Rua Rio Araguari, 1289	Isidório Imóveis	99648-8711	R\$ 370.000,00	90,00	4111,11
Rua José de Oliveira Franco 223	Apogeu Imóveis	99105-1029	R\$ 548.000,00	130,00	4215,38
Rua Adílio Ramos, 1138	Investbens	3026-2505	R\$ 549.000,00	125,00	4392,00
Rua José de Oliveira Franco, 108	Lopes Home	3402-1858	R\$ 400.000,00	92,00	4347,83
Rua Rio Araguari, 273	Isidório Imóveis	99648-8711	R\$ 410.000,00	100,00	4100,00
Rua Arthur Ramos,	Eduardo Narciso	3056-2151	R\$ 410.000,00	95,00	4315,79
Rua Heitor Baggio Vidal, 1531	Wilfer Imóveis	3037-4444	R\$ 495.000,00	114,00	4342,11
Rua Henrique Correia 1250	Apolar	3203-5111	R\$ 425.000,00	100,00	4250,00
Rua Rio Araguari 1377	Apolar	3283-3300	R\$ 465.000,00	120,00	3875,00
Rua Rio Pelotas 407	Apolar	3203-5111	R\$ 472.000,00	101,00	4673,27
Rua Adílio Ramos,	Trade Urban	99867-0744	R\$ 480.000,00	108,00	4444,44
				média	R\$ 4.217,22

Modelo de regressão linear

$y = a.x + b$

a= 4142,05

b= 8173,76

Média pela regressão =

xxxx

Coef de Determinação =

86,71%

Coef de Variação =

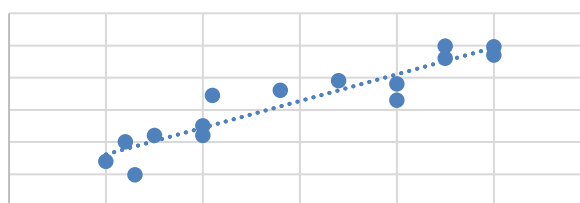
5,38%

Reta de Regressão

$y = 4142,1x + 8173,8$

$R^2 = 0,8671$

R\$ 600.000
R\$ 550.000
R\$ 500.000
R\$ 450.000
R\$ 400.000
R\$ 350.000
R\$ 300.000



80 90 100 110 120 130 140

Curitiba, 30 de maio de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Inferência

Data de referência:

30/05/2025 10:41:40

Informações complementares:

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,931171
- Coeficiente de determinação: 0,867079
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,856854
- Fisher-Snedecor: 84,80
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,867079

Normalidade dos resíduos

- 80% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 86% 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

Regressores

	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	9,21	0,01	3,59 %
• Valor de venda	y			

Valor de venda = 8173,7597 + 4142,0533 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 124,91

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 525.557,64
- Valor de venda Mínimo: 512.885,93
- Valor de venda Máximo: 538.229,35

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

Área

- | | Isoladas | Parciais |
|------------------|----------|----------|
| • Valor de venda | 93 | 93 |