

## AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **RHL Digital Credito LTDA CNPJ: 06.184.466/0001-70**  
GRUPO xxx COTA xxx

## DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO R. João Batista de Souza Maceno esq. com BR 277  
BAIRRO Chácara Chantec CIDADE Piraquara UF PR  
COMPLEMENTO 83307-380 (-25.545977, -49.049964)  
MATRÍCULA **22205** REGISTRO **Piraquara**

## VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

**R\$ 376.465,63**

## VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

**R\$ 263.525,94**

## OBSERVAÇÕES

**Chácara próxima do pedágio da BR 277. Localiza-se na esquina da rua João Batista de Souza Maceno e BR 277. Não possui benfeitorias. Informamos que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade imediata.**

## FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann  
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 23 de junho de 2025.

# PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

|             |                                                                                    |           |           |                          |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|----|
|             |                                                                                    |           |           | LAUDO Nº 686/25          |    |
| Solicitante | Ademicon Administradora de Consórcios S/A.                                         |           |           | Atendente                |    |
| Consortiado | RHL Digital Credito LTDA                                                           |           |           | CNPJ: 06.184.466/0001-70 |    |
| Grupo(s)    | xxx                                                                                | Cota(s)   | xxx       |                          |    |
| Endereço    | R. João Batista de Souza Maceno esq. com BR 277 83307-380 (-25.545977, -49.049964) |           |           |                          |    |
| Bairro      | Chácara Chantecler                                                                 | Município | Piraquara | Estado                   | PR |



|                                                                                                                                                                             |                        |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| <b>Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)</b>                                                                                                                    |                        |              |
| Chácara próxima do pedágio da BR 277. Localiza-se na esquina da rua João Batista de Souza Maceno e BR 277. Não possui benfeitorias.                                         |                        |              |
| <b>Considerações sobre habitabilidade e garantia.</b>                                                                                                                       |                        |              |
| Informamos que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade imediata.<br>Consideramos que se trata de uma garantia compatível com a operação de Alienação Fiduciária. |                        |              |
| <b>croqui</b>                                                                                                                                                               | <b>Padrão</b>          | <b>médio</b> |
|                                                                                                                                                                             | Água/Luz               | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Luz                    | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Esgoto                 | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Telefone               | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Ilum. Pública          | não          |
|                                                                                                                                                                             | Guias/ Sarjetas        | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Pavimentação           | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Passeios               | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Transp. Coletivo       | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Comércio local         | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Correio                | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Escola/Igreja          | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Hospital               | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Recreação              | sim          |
|                                                                                                                                                                             | Indústria              | não          |
| <b>Zoneamento</b>                                                                                                                                                           | <b>ZR - Zona Rural</b> |              |

**AVALIPAR ENGENHARIA**
**LAUDO Nº 686/25**

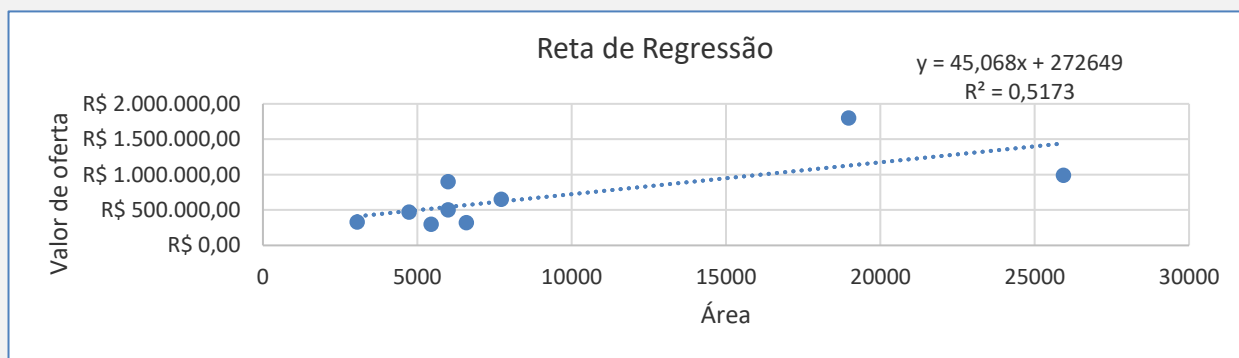
|                                |           |                      |                     |
|--------------------------------|-----------|----------------------|---------------------|
| Área Total do terreno (m²)     | 5088      | Dimensões do terreno | 31,1x162x26,3x151,6 |
| Forma                          | irregular | Topografia           | ondulado            |
| Área Privativa do terreno (m²) | 5088      |                      |                     |

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    |
|---------------------------------|---------------------|------------|------------------|--------|-----------|
| R. João Batista de S Maceno, 98 | Emanuel Camargo Im. | 3673-0800  | R\$ 320.000,00   | 6.592  | 48,54     |
| R. Joao Batista De S Maceno 67  | Royal Prime Imóveis | 97402-9569 | R\$ 900.000,00   | 6000   | 150,00    |
| R. João Batista de S Maceno, 82 | Morar&Viver Imóveis | 99771-6300 | R\$ 650.000,00   | 7724   | 84,15     |
| R. João Batista de S Maceno,    | Emanuel Camargo Im. | 3673-0800  | R\$ 1.800.000,00 | 18.968 | 94,90     |
| Rua Augusto Afonso, 14          | Tatiana Grazola     | 99544-6728 | R\$ 330.000,00   | 3054   | 108,06    |
| Cond. Recanto das Hortênsias    | Imobiliária X       | 3025-1414  | R\$ 990.000,00   | 25935  | 38,17     |
| R. João Batista de Souza Macen  | Morar&Viver Imóveis | 99771-6300 | R\$ 500.000,00   | 6000   | 83,33     |
| Rua Anna Didi Baptista Gabardo  | Adriano Godoi       | 99196-8598 | R\$ 470.000,00   | 4731   | 99,34     |
| R. João Carlos Wisniewski Juaw  | JBA Imóveis         | 3995-2586  | R\$ 300.000,00   | 5450   | 55,05     |
|                                 |                     |            |                  | média  | R\$ 84,62 |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Modelo de regressão linear | $y = a.x + b$ |
| a=                         | 45,07         |
| b=                         | 272649,06     |

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Média pela regressão = | 98,65  |
| Coef de Determinação = | 51,73% |
| Coef de Variação =     | 40,69% |



| Valor Final da Avaliação            |           |                                        |                              |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------------------|------------------------------|
| Valor Unitário (R\$/m²)             | Área (m²) | Fator de Homogeneização                | Valor Sugerido para Garantia |
| R\$ 98,65                           | 5088      | 0,75                                   | R\$ 376.465,63               |
| Coeficiente para Liquidação Forçada |           | Valor Sugerido para Liquidação Forçada |                              |
| 70%                                 |           | <b>R\$ 263.525,94</b>                  |                              |

**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 no Registro de Imóveis,

**Piraquara**

**Matrícula número .** 22205

**Registro na Prefeitura:** 52.085.0200.001.

**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, 23 de junho de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann  
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

## Ilustrações Fotográficas



localização do terreno



vista do terreno



vista do terreno



vista do terreno



vista do terreno



vista do terreno

## Inferência

### Data de referência:

23/06/2025 15:43:01

### Informações complementares:

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 9
- Número de dados considerados: 9

### Resultados Estatísticos:

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,719245
- Coeficiente de determinação: 0,517313
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,448358
- Fisher-Snedecor: 7,50
- Significância: 0,10

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,517313

### Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% 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

- Área
- Valor de venda

#### Equação

x  
y

#### T-Observado

2,74

#### Significância

2,90

#### Crescimento Não-Linear

14,80 %

Valor de venda = 272649,06 + 45,06783 \* Área

### Dados do imóvel avaliado:

- Área 5.088,00

### Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 501.954,17
- Valor de venda Mínimo: 305.232,40
- Valor de venda Máximo: 698.675,95

### Correlações entre variáveis

#### Isoladas

#### Parciais

#### Área

- Valor de venda

72

72