

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Adriane Pereira Ribeiro Silva CPF: 032.861.479-76**
GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Cândido Ruzenete, 259
BAIRRO Jardim Jacob Cec CIDADE Campina Grande do Sul UF PR
COMPLEMENTO Res. Adyan - casa 2
MATRÍCULA **16.972** REGISTRO **1a Circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 270.151,37

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 189.105,96

OBSERVAÇÕES

Possui área averbada construída de 66,33 m2. Casa com dois pavimentos em condomínio com duas unidades de frente para a rua. Na imagem, é a casa da direita. Imóvel não vistoriado internamente. Informamos que o imóvel apresenta condições de habitabilidade imediata.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D PR

Curitiba, 28 de agosto de 2025.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

					LAUDO Nº 1204/25	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.				Atendente	Simone
Consortiado	Adriane Pereira Ribeiro Silva				CPF: 032.861.479-76	
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx			
Endereço	Rua Cândido Ruzenete, 259				Res. Adyan - casa 2	
Bairro	Jardim Jacob Ceccon	Município	Campina Grande do Sul	Estado	PR	



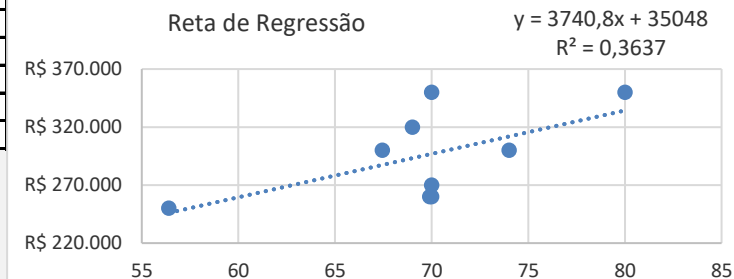
Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)			
Possui área averbada construída de 66,33 m ² . Casa com dois pavimentos em condomínio com duas unidades de frente para a rua. Na imagem, é a casa da direita. Imóvel não vistoriado internamente.			
Considerações sobre habitabilidade e garantia.			
Informamos 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
		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
Zoneamento	Apa do Iraí		

LAUDO Nº 1204/25			
Área total do terreno (m ²)	180	Fração ideal do solo	0,5
Forma	regular	Topografia	forte aclive para os fundos
Área privativa do terreno (m ²)	180,00		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	2
Área Construída (m ²)	66,33	Suíte	não
Área Averbada (m ²)	66,33	B.W.C.	1
Idade Aparente (anos)	11	Vagas de garagem	2
Padrão Construtivo	baixo	Dependência de Empregada	não
Estado de Conservação	não vistoriado		

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Salas	cerâmica	látex	pvc
Dormitórios	cerâmica	látex	pvc
Cozinha	cerâmica	cerâmica	pvc
B.W.C.	cerâmica	cerâmica	pvc

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 ²
Rua Celestino Ferrarini, 1034	Ric Imóvel Certo	99894-9355	R\$ 320.000,00	69,00	4637,68
Rua Luiz Collere, 113	Amppliata Imóveis	3676-0010	R\$ 350.000,00	70,00	5000,00
Rua Sebastião da Costa Franco	JC Corretora	99143-6611	R\$ 300.000,00	74,00	4054,05
Rua Esmênia Rosa Mottin, 60	Isidório Imóveis	3156-0177	R\$ 270.000,00	70,00	3857,14
Rua Pres. Arthur da Costa e Silva	Oliveira Lima Corretor	99546-6539	R\$ 350.000,00	80,00	4375,00
Rua Pedro Bossardi, 841	MG Imóveis	99981-9066	R\$ 260.000,00	69,90	3719,60
Tv. José Fco Da Fonseca, 41	MG Imóveis	99981-9066	R\$ 250.000,00	56,40	4432,62
Rua Pedro Bossardi	Silvia Peroni Imóveis	98525-8722	R\$ 260.000,00	70,00	3714,29
Rua Joarez Bernardes, 639	MG Imóveis	99981-9066	R\$ 300.000,00	67,45	4447,74
				média	R\$ 4.248,68

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	3740,84
b=	35047,71
Média pela regressão =	4269,22
Coef de Determinação =	36,37%
Coef de Variação =	10,40%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Construída (m2)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 4.269,22	66,33	1	0,95	R\$ 270.151,37
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%			R\$ 189.105,96	

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,	
1ª Circunscrição	Campina Grande do Sul
Matrícula número .	16.972
Registro na Prefeitura:	15298 - 1 e 0100220022014002
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.	

Curitiba, 28 de agosto de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Imagens do Imóvel



localização do imóvel



casa 2

Inferência

Data de referência:

28/08/2025 20:14:45

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: 0,603115
- Coeficiente de determinação: 0,363747
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,272854
- Fisher-Snedecor: 4,00
- Significância: 0,20

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,363747

Normalidade dos resíduos

- 66% 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

Regressores

	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	2,00	8,56	2,99 %
• Valor de venda	y			

Valor de venda = 35047,71 + 3740,8386 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 66,33

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 283.177,54
- Valor de venda Mínimo: 265.409,22
- Valor de venda Máximo: 300.945,85

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

Área

- | | Isoladas | Parciais |
|------------------|----------|----------|
| • Valor de venda | 60 | 60 |