

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Guilherme Henning Kachel** CPF: **073.234.479-41**
GRUPO 580 COTA 1993

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Doutor Carlos de Paula Soares, 499
BAIRRO Mercês CIDADE Curitiba UF PR
COMPLEMENTO
MATRÍCULA **42607** REGISTRO **1a Circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 1.438.052,77

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.006.636,94

OBSERVAÇÕES

Não possui área averbada construída. Terreno sem benfeitorias. Terreno com declives e aclives. Informamos que o imóvel NÃO apresenta condições de habitabilidade imediata.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 24 de agosto de 2025.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

					LAUDO Nº 1160/25	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.				Atendente	
Consortiado	Guilherme Henning Kachel				CPF: 073.234.479-41	
Grupo(s)	580	Cota(s)	1993			
Endereço	Rua Doutor Carlos de Paula Soares, 499					
Bairro	Mercês	Município	Curitiba	Estado	PR	



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)		
Não possui área averbada construída.Terreno sem benfeitorias. Terreno com declives e acíves.		
Considerações sobre habitabilidade e garantia.		
Informamos que o imóvel NÃO apresenta condições de habitabilidade imediata. Consideramos que se trata de uma garantia compatível com a operação de Alienação Fiduciária.		
croqui		Padrão
		médio
		Água/Luz
		Luz
		Esgoto
		Telefone
		Ilum. Pública
		Guias/ Sarjetas
		Pavimentação
		Passeios
		Transp. Coletivo
		Comércio local
		Correio
		Escola/Igreja
		Hospital
Zoneamento	ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2	Recreação
		Indústria

AVALIPAR ENGENHARIA
Laudo N° 1160/25

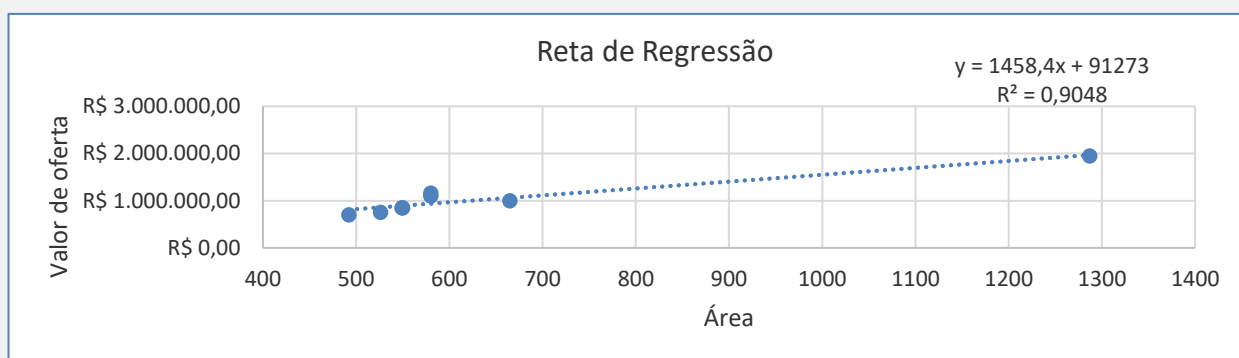
Área Total do terreno (m²)	1170	Dimensões do terreno	44 x 22,87 x 25,13 x 53,5
Forma	irregular	Topografia	declive para os fundos
Área Privativa do terreno (m²)	1170		

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 Lycio Grein de C. Veloso 48	Trade Urban	99867-0744	R\$ 750.000,00	526	1425,86
Rua Cap. Joseph P. Quevedo, 74	212 Imóveis	4102-3413	R\$ 850.000,00	549	1548,27
Av. Cândido Hartmann 3810	J8 Imóveis	3022-0808	R\$ 1.950.000,00	1287	1515,15
Rua Jacarezinho, 389	Agonçalves Imóveis	3029-8531	R\$ 1.160.000,00	580	2000,00
Rua Edmundo Saporski, 219	Moro Imóveis	3082-9340	R\$ 1.000.000,00	665	1503,76
Rua Nestor Lopes da Silva, 70	Apolar	3270-1600	R\$ 700.000,00	492	1422,76
Rua Capitão Joseph P. Quevedo	New Concept Imóveis	99219-969	R\$ 1.097.000,00	580	1891,38
Rua Cap. Joseph P. Quevedo, 54	Re/Max Bravo	99937-1323	R\$ 849.000,00	550	1543,64
				média	R\$ 1.606,35

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	1458,37
b=	91272,72

Média pela regressão =	1536,38
Coef de Determinação =	90,48%
Coef de Variação =	13,49%



Valor Final da Avaliação			
Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 1.536,38	1170	0,8	R\$ 1.438.052,77
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada
70%			R\$ 1.006.636,94

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 Curitiba
Matrícula número . 42.607
Registro na Prefeitura: 12.1.0033.0074.00-3 sub lote 000 indicação fiscal 33.037.016.

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, 24 de agosto 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 interna do terreno



vista interna do terreno



Inferência

Data de referência:

24/08/2025 20:39:39

Informações complementares:

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 8
- Número de dados considerados: 8

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,951197
- Coeficiente de determinação: 0,904775
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,888904
- Fisher-Snedecor: 57,01
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,904775

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 87% 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
7,55

Significância
0,03

Crescimento Não-Linear
11,10 %

Valor de venda = 91272,72 + 1458,3703 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 1.170,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 1.797.565,96
- Valor de venda Mínimo: 1.638.717,41
- Valor de venda Máximo: 1.956.414,51

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

Isoladas

Parciais

Área

- Valor de venda

95

95