

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Ricardo Luiz Gans Spina CPF: 028.080.079-73**
GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Francisco Antônio da Costa Nogueira, 220
BAIRRO Santa Felicidade CIDADE Curitiba UF PR
COMPLEMENTO **Res. Wolf Excellence - casa 20**

MATRÍCULA **102.784** REGISTRO **9a Circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 2.384.216,75

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 1.668.951,72

OBSERVAÇÕES

Possui área averbada construída de 282,37 m2. Imóvel não vistoriado. Sobrado com dois pavimentos nova em condomínio com portaria 24 hrs; salão de festas; quadra poliesportiva e academia. Informamos que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade imediata.

FOTO FACHADA

Cristiano Caldeira Reichamm
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 16 de outubro de 2025.

				LAUDO Nº 1571/25	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Luciane
Consortado	Ricardo Luiz Gans Spina			CPF: 028.080.079-73	
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx		
Endereço	Rua Francisco Antônio da Costa Nogueira, 220 Res. Wolf Excellence - casa 20				
Bairro	Santa Felicidade	Município	Curitiba	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc) Possui área averbada construída de 282,37 m2. Imóvel não vistoriado. Sobrado com dois pavimentos nova em condomínio com portaria 24 hrs; salão de festas; quadra poliesportiva e academia.		
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/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	ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2	

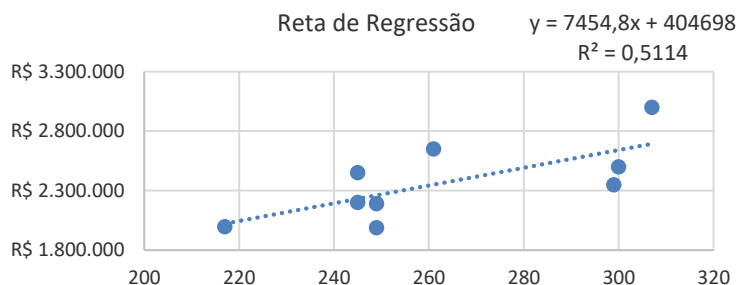
AVALIPAR ENGENHARIA

LAUDO Nº 1571/25			
Área total do terreno (m ²)	447,4245	Fração ideal do solo	0,0176975
Área de Implantação (m ²)	118,2	Topografia	plano
Área privativa do terreno (m ²)	250,0		
Tipo/finalidade da construção	residencial	Dormitórios	3
Área Construída (m ²)	282,37	Suíte	3
Área Averbada (m ²)	282,37	B.W.C.	4
Idade Aparente (anos)	0	Vagas de garagem	4 (2 cobertas)
Padrão Construtivo	médio/alto	Dependência de Empregado	não
Estado de Conservação (excelente)	novos		

Descrição Interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revest. do piso	Revest. da parede	Revest. do teto
Sala	porcelanato	látex	látex com gesso rebaixado
Quarto	laminado	látex	látex com gesso rebaixado
Cozinha	porcelanato	porcelanato	látex com gesso rebaixado
BWC	porcelanato	porcelanato	látex com gesso rebaixado
Ático	porcelanato	látex	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\$/m ²
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Rox Imóveis	3205-9009	R\$ 2.499.000,00	300,00	8330,00
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Interage Imóveis	3042-4343	R\$ 2.350.000,00	299,00	7859,53
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Sym Imóveis	3773-0105	R\$ 1.997.000,00	217,00	9202,76
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Nowacki Imóveis	99167-5996	R\$ 2.450.000,00	245,00	10000,00
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	New Moradas Imobiliária	99129-4278	R\$ 2.190.000,00	249,00	8795,18
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Axis 21 Imóveis	99996-1121	R\$ 1.990.000,00	249,00	7991,97
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Abrão Imóveis	3324-7333	R\$ 3.000.000,00	307,00	9771,99
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Casaquattro	99923-2363	R\$ 2.649.000,00	261,00	10149,43
Rua Francisco A. da Costa Nogueira	Re/Max Share	3117-0617	R\$ 2.200.000,00	245,00	8979,59
				média	R\$ 9.008,94

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	7454,77
b=	404697,87
Média pela regressão =	8887,99
Coef de Determinação =	51,14%
Coef de Variação =	9,42%



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área Construída (m ²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido p/ Garantia
R\$ 8.887,99	282,37	1	0,95	R\$ 2.384.216,75
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%			R\$ 1.668.951,72	

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:	
9a Circunscrição	Curitiba
Matrícula número .	102.784
Registro na Prefeitura:	63.4.0022.0018.00-8 sub lote 019 indicação fiscal 77.013.036.
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 outubro de 2025.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

Imagens do Imóvel



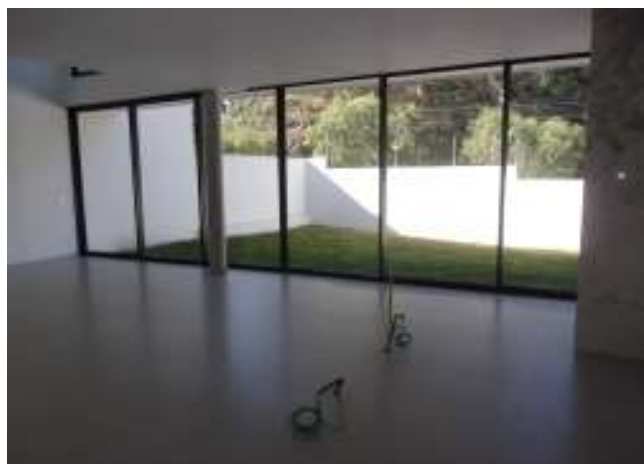
casa 20



sala/cozinha



sala



sala



sala



escada e lavabo

Imagens do Imóvel



suíte 1



suíte 1



suíte 2



suíte 2



suíte 3



ático

Imagens do Imóvel



ático



bwc do ático e varanda



varanda



varanda



fundos



fundos

Inferência Estatística

Data de referência:

16/10/2025 15:47:27

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: 0,715154
- Coeficiente de determinação: 0,511445
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,441652
- Fisher-Snedecor: 7,33
- Significância: 0,10

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,511445

Normalidade dos resíduos

- 55% 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	2,71	3,03	2,83 %
• Valor de venda	y			

Valor de venda = $404697,87 + 7454,772 * \text{Área}$

Dados do imóvel avaliado:

- Área 282,37

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 2.509.701,84
- Valor de venda Mínimo: 2.373.818,23
- Valor de venda Máximo: 2.645.585,44

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

Área

- | | Isoladas | Parciais |
|------------------|----------|----------|
| • Valor de venda | 72 | 72 |