

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Felipe Fernandes Luiz** CPF: **007.243.639-55**
GRUPO **460** COTA **832**

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Acyr Guimarães, 436 (80240-230)
BAIRRO Água Verde CIDADE Curitiba UF Paraná
COMPLEMENTO Ed. Portland Offices - sala 102

MATRÍCULA **73569** REGISTRO **6a circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 287.872,25

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 201.510,57

OBSERVAÇÕES

Possui área averbada construída de 45,91 m2. Sala comercial em condomínio com sala de reuniões e portaria com controle de acesso. Informamos que o imóvel apresenta condições de habitabilidade imediata.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 29 de julho de 2026.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				LAUDO Nº 1676/26	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Luciane
Consortado	Felipe Fernandes Luiz			CPF: 007.243.639-55	
Grupo(s)	460	Cota(s)	832		
Endereço	Rua Acyr Guimarães, 436 (80240-230)			Ed. Portland Offices - sala 102	
Bairro	Água Verde	Município	Curitiba	Estado	Paraná



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc) Possui área averbada construída de 45,91 m². Sala comercial em condomínio com sala de reuniões e portaria com controle de acesso.
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.

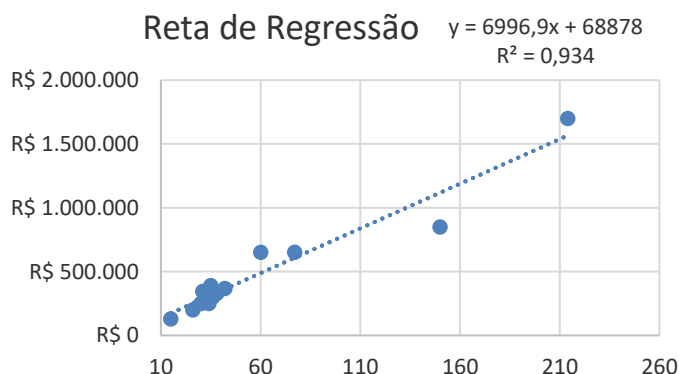
croqui		Características da Região	
		Padrão	Médio/Alto
		Água/Luz	sim
		Esgoto	sim
		Telefone	sim
		Ilum. Pública	sim
		Guias/ Sarjetas	sim
		Pavimentação	sim
		Passeios	sim
		Transp. Coletivo	sim
		Comércio local	sim
		Correio	sim
		Escola/Igreja	sim
		Hospital	sim
Zoneamento	EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO	Recreação	sim
		Indústria	não

			LAUDO Nº 1676/26
Tipo / finalidade	comercial	Salas	2
Área construída (m²)	45,9100	B.W.C.	1
Área privativa (m²)	35,8700	Recepção	sim
Área Comum (m²)	10,0400	Cozinha	não
Fração ideal do terreno	0,007180	Vagas de Garagem	não
Idade aparente (anos)	23	Elevador (es)	3
Estado de Conservação (excelen	excelente	Padrão Construtivo	médio/alto

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestimento da Parede	Revestimento do Teto
Recepção/Salas	carpet	látex	látex com gesso rebaixado
Bwc	porcelanato	látex	látex com gesso rebaixado

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 Acyr Guimarães, 436	Top Imóveis	2105-0505	R\$ 1.700.000,00	214,00	7943,93
Avenida Iguaçu, 2947	Paradiso Imóveis	99265-3757	R\$ 199.000,00	26,00	7653,85
Av. República Argentina, 210	Mariana Bruel	99530-7447	R\$ 249.000,00	30,00	8300,00
Av. República Argentina, 665	M&C Lares	98806-1530	R\$ 250.000,00	34,00	7352,94
Rua Silveira Peixoto 1040	Cibraco Imóveis	3072-1818	R\$ 369.000,00	42,00	8785,71
Av. República Argentina 369	L7 Imóveis	3077-7889	R\$ 390.000,00	35,00	11142,86
Rua Silveira Peixoto 1040	Cibraco Imóveis	3072-1818	R\$ 300.000,00	36,00	8333,33
Av. República Argentina 452	Kondor Imóveis	3273-1212	R\$ 330.000,00	38,00	8684,21
Rua Carneiro Lobo, 570	Marcelo D Ávila Gestão	98402-0421	R\$ 345.000,00	31,00	11129,03
Av. República Argentina, 260	Magnífica Imóveis	3598-1011	R\$ 650.000,00	60,00	10833,33
Av. República Argentina, 210	Zireh Imóveis	3411-9090	R\$ 650.000,00	77,00	8441,56
Rua Acyr Guimarães, 436	Nakayoshi Imóveis	3332-2925	R\$ 848.000,00	150,00	5653,33
Avenida Iguaçu, 2624	Cilar Imóveis	98504-4329	R\$ 129.000,00	15,00	8600,00
				média	R\$ 8.681,08

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	6996,94
b=	68877,84
Média pela regressão =	R\$ 8.917,15
Coef de Determinação =	93,40%
Coef de Variação =	18,08%
Ângulo da reta =	89,99183



Custos de Reprodução				
Valor Unitário Médio	Área privativa (m²)	Fat. Deprec.	Fator de Homogeneiz.	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 8.917,15	35,87	1	0,9	R\$ 287.872,25
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%			201510,5717	

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, 6a circunscrição Curitiba Matrícula número . 73.569 Registro na Prefeitura: 09.0.0028.0330.00-2 sub lote 002 indicação fiscal 23.068.019. 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, 29 de julho de 2026.

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA-Pr 61062/D

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

Ilustrações Fotográficas (imagens de 4/11/2022)



entrada e recepção



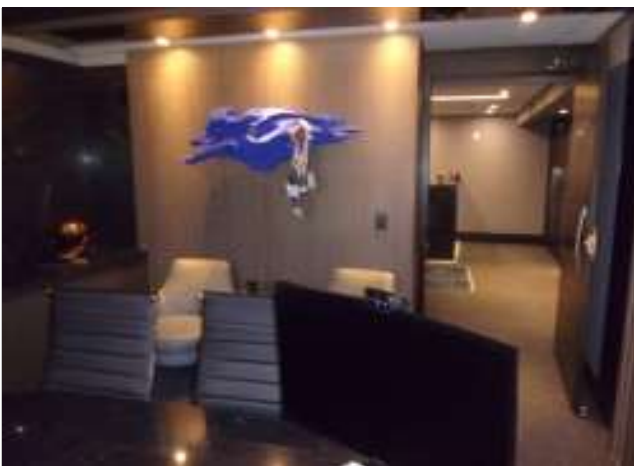
recepção



recepção



sala da diretoria



sala da diretoria



bwc

Inferência Estatística

Data de referência:

29/07/2026 22:17:55

Informações complementares:

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 13
- Número de dados considerados: 13

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,966417
- Coeficiente de determinação: 0,933962
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,927959
- Fisher-Snedecor: 155,57
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,933962

Normalidade dos resíduos

- 76% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores:

	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	12,47	0,01	28,20 %
• Valor de venda	y			

Valor de venda = 68877,844 + 6996,9391 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 35,87

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 319.858,05
- Valor de venda Mínimo: 273.558,40
- Valor de venda Máximo: 366.157,70

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Parciais
Área		
• Valor de venda	97	97