

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Rosilene de Souza Garcia Maranhão** CPF: **425.614.002-63**
 GRUPO 510 COTA 193

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Doutor Pedrosa, 194 (80420-120)
 BAIRRO Centro CIDADE Curitiba UF PR
 COMPLEMENTO Ed. Stillus IV - ap 1.002

MATRÍCULA **49574** REGISTRO **6a Circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA (APARTAMENTO + VAGA)**R\$ 332.183,65****VALOR SUGERIDO PARA LIQ. FORÇADA (70%) (APTO+VAGA)****R\$ 232.528,56****VALOR SUGERIDO APTO**

R\$ 284.683,65

VALOR SUGERIDO VAGA

R\$ 47.500,00

VALOR LIQ. FORÇADA APTO (70%)

R\$ 199.278,56

VALOR LIQ. FORÇADA VAGA (70%)

R\$ 33.250,00

Possui área averbada construída de 92,8684 m2. Apartamento em prédio com portaria 24 horas, sauna, piscina com solarium. 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, 18 de agosto de 2026

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				LAUDO N° 1880/26	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Juridico
Consortado	Rosilene de Souza Garcia Maranhão			CPF: 425.614.002-63	
Grupo(s)	510	Cota(s)	193		
Endereço	Rua Doutor Pedrosa, 194 (80420-120)			Ed. Stillus IV - ap 1.002	
Bairro	Centro	Município	Curitiba	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)

Possui área averbada construída de 92,8684 m². Apartamento em prédio com portaria 24 horas, sauna, piscina com solarium. 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.

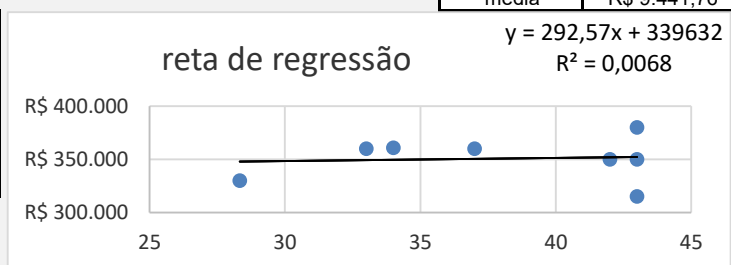
croqui		Características da região	
		Padrão	Médio
		Água/Luz	sim
		Esgoto	sim
		Telefone	sim
		Ilum. Pública	sim
		Guias/ Sarjetas	sim
		Pavimentação	sim
		Passeios	sim
		Transp. Coletivo	sim
		Comércio local	sim
		Correio	sim
		Escola/Igreja	sim
		Hospital	sim
		Recreação	sim
		Indústria	não
Zoneamento	ZC - Zona Central		

			LAUDO Nº 1880/26
Tipo / finalidade	residencial	Dormitórios	1
Área construída (m ²)	92,87	Suíte	não
Área privativa c/ garagem (m ²)	81,08	B.W.C.	1
Área privativa (m ²)	34,30	Dependência de Empregada	não
Área Comum (m ²)	11,79	Vagas de Garagem	1 coberta
Fração ideal do terreno	0,0128907	Elevador (es)	2
Idade aparente (anos)	31	Padrão Construtivo	médio
Estado de Conservação (excelen	bom		

Descrição interna do Imóvel			
Descrição / unidade	Revestimento do Piso	Revestimento da Parede	Revestimento do Teto
Salas	cerâmica	látex	látex
Dormitórios	cerâmica	látex	látex
Cozinha	cerâmica	cerâmica	látex
B.W.C.	cerâmica	cerâmica	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 Doutor Pedrosa, 320	Remax	98766-6931	R\$ 329.900,00	28,3	R\$ 11.644,90
Rua Doutor Pedrosa, 194	Rosângela Kotviski	99900-2282	R\$ 360.000,00	33,0	R\$ 10.909,09
Rua Doutor Pedrosa, 194	CJJ Imóveis	3206-5830	R\$ 360.900,00	34,0	R\$ 10.614,71
Rua Doutor Pedrosa, 415	Pengel Imóveis	99931-4377	R\$ 360.000,00	37,0	R\$ 9.729,73
Rua Nunes Machado, 266	Basi Vendas	3323-9595	R\$ 315.000,00	43,0	R\$ 7.325,58
Rua Brigadeiro Franco 2167	Casarão Imóveis	32622-261	R\$ 350.000,00	43,0	R\$ 8.139,53
Rua Lamenha Lins, 71	Remax	99634-9277	R\$ 350.000,00	42,0	R\$ 8.333,33
Rua Brig. Franco, 2167	Lopes Inova	99656-6634	R\$ 380.000,00	43,0	R\$ 8.837,21
				média	R\$ 9.441,76

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	292,57
b=	339631,93
Média pela regressão =	10194,37
Coef de Variação =	0,68%
Coef de Determinação =	16,13%
Ângulo da reta =	89,80418



Custos de Reprodução			
Valor da vaga de garagem	núm de vagas	fator de homogeneização	Valor da(s) vaga(s) de garagem
R\$ 50.000,00	1	0,95	R\$ 47.500,00
Valor Unitário Médio	Área privativa (m2)	fator de homogeneização	Valor do imóvel sem garagem
R\$ 10.194,37	34,30	0,95	R\$ 284.683,65
Fator de Depreciação			Valor Sugerido para Garantia
1			R\$ 332.183,65
Coeficiente para Liquidação Forçada			Valor Sugerido para Liquidação Forçada
70%			R\$ 232.528,56

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 .	49.574
Registro na Prefeitura:	01.0.0061.0622.01-8 sub lote 069 indicação fiscal 11.139.070.
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, 18 de agosto 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 25/02/2021)



sala



sala



cozinha e lavanderia



quarto e bwc



varanda



vaga de garagem

Inferência Estatística

Data de referência:

18/08/2026 17:59:43

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: 0,082562
- Coeficiente de determinação: 0,006816
- Coeficiente de determinação ajustado: -0,158714
- Fisher-Snedecor: 0,04
- Significância: 1,00

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,006816

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

	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	0,20	84,59	0,12 %
• Valor de venda	y			

Valor de venda = 339631,93 + 292,56761 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 34,30

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 349.667,00
- Valor de venda Mínimo: 336.311,39
- Valor de venda Máximo: 363.022,61

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

Área

- | | Isoladas | Parciais |
|------------------|----------|----------|
| • Valor de venda | 8 | 8 |