

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Luiz Fernando Massuqueto CPF: 040.827.871-43**

GRUPO xxx COTA xxx

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Apucarana, 517 (83.260-000)
BAIRRO Bom Retiro CIDADE Matinhos UF PR
COMPLEMENTO esq. com avenida Brasil, 831

MATRÍCULA **54.413 / 54.414** REGISTRO **1a Circunscrição**

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

lotes 578 e 579 R\$ 442.265,59

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

lote 578 e 579 R\$ 309.585,92

OBSERVAÇÕES

Não possui área averbada construída. Terreno sem benfeitorias. Terrenos a 800 m do mar. Informamos que o imóvel NÃO apresenta condições de habitabilidade imediata.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 30 de setembro de 2026.

PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE GARANTIA

				LAUDO Nº 2318/26	
Solicitante	Ademicon Administradora de Consórcios S/A.			Atendente	Luciane
Consortiado	Luiz Fernando Massuqueto			040.827.871-43	
Grupo(s)	xxx	Cota(s)	xxx	CPF:	
Endereço	Rua Apucarana, 517 (83.260-000) esq. com avenida Brasil, 831				
Bairro	Bom Retiro	Município	Matinhos	Estado	PR



Descrição sumária (região, imóvel, conjunto, etc)			
Não possui área averbada construída.Terreno sem benfeitorias. Terrenos a 800 m do mar.			
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		Características da Região	
		Padrão	Baixo
		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
Zoneamento		Hospital	sim
ZR2 - Zona Residencial 2		Recreação	sim
		Indústria	não

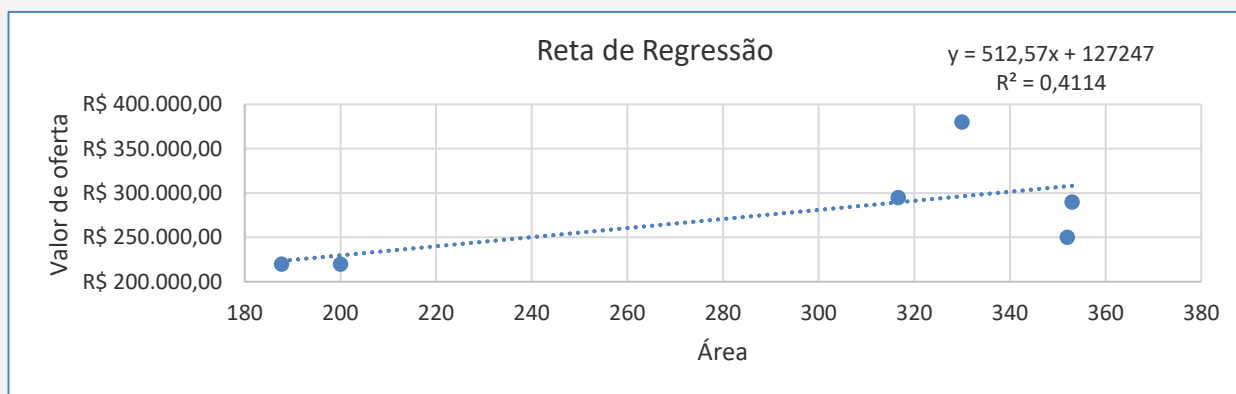
AVALIPAR ENGENHARIA

Área Total do terreno 597 (m²)	330	Dimensões do terreno	12,83 x 27,5
Forma do terreno	irregular	Topografia	plano
Área Privativa do terreno (m²)	330		
Área Total do terreno 578 (m²)	330	Dimensões do terreno	12,83 x 27,5
Forma do terreno	irregular	Topografia	plano
Área Privativa do terreno (m²)	330		

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 Marialva	Costa Brava Imóveis	99849-4744	R\$ 380.000,00	330	1151,52
Rua Pedro Piche, 106	Remax	99842-8902	R\$ 220.000,00	200	1100,00
Rua Cambé,	Ju Zanoto Corretora	99684-4873	R\$ 250.000,00	352	710,23
Rua Apucarana, 520	Viver Mais Imóveis	99698-8700	R\$ 290.000,00	353	821,53
Bom Retiro - 1200 m do mar	Rorato Imóveis	99737-9996	R\$ 295.000,00	316,62	931,72
Bom Retiro	Imobiliária Casa Alfa	99994-7500	R\$ 220.000,00	187,69	1172,15
				média	R\$ 981,19

Modelo de regressão linear	$y = a.x + b$
a=	512,57
b=	127247,33
Ângulo da reta =	89,88824

Média pela regressão =	705,37
Coef de Determinação =	41,14%
Coef de Variação =	19,39%



Valor Final da Avaliação			
Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Fator de Homogeneização	Valor Sugerido para Garantia
R\$ 705,37	660	0,95	R\$ 442.265,59
Coeficiente para Liquidação Forçada		Valor Sugerido para Liquidação Forçada	
70%		R\$ 309.585,92	

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	Matinhos
Matrícula número .	54.413 / 54.414
Registro na Prefeitura:	0017.0000.00578 e 7656 / 0017.0000.00579 e 7657
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, 30 de setembro de 2026.

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



localização do terreno



testada para a Avenida Brasil



testada para a Rua Apucarana



testada para a Rua Apucarana



vista interna do terreno

Inferência

Data de referência:

01/10/2026 17:13:49

Informações complementares:

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 6
- Número de dados considerados: 6

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,641411
- Coeficiente de determinação: 0,411408
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,264260
- Fisher-Snedecor: 2,80
- Significância: 1,00

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,411408

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 | 1,67 | 16,98 | 3,07 % |
| • Valor de venda | y | | | |

Valor de venda = 127247,33 + 512,56879 * Área

Dados do imóvel avaliado:

- Área 660,00 Extrapolação: 86,97 % do valor máximo da amostra

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor de venda Médio: 465.542,73
- Valor de venda Mínimo: 288.604,33
- Valor de venda Máximo: 642.481,13

Extrapolação: -33,80% do resultado na fronteira.

Valor de venda = 127247,33 + 512,56879 * Área

Correlações entre variáveis

Área

- | | Isoladas | Parciais |
|------------------|----------|----------|
| • Valor de venda | 64 | 64 |