

Código de Identificação: 8UDBSF8



Nome: José Antonio Bom Senhor
 Endereço: Rua Gabriela Mistral nº: 250 Compl: Apto.33 - Bloco B
 Bairro: Ahú Condomínio: Ed.M.São Vicente CEP: 80540-150
 Município: Curitiba UF: PR

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 30 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 22.491 Nº do Cartório: 2ºCRI de Curitiba / PR

Dimensões (m²)

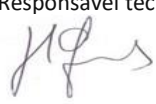
Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	71,8850	80,8000	71,8850	0,00777
Comum	8,9978			
Vagas de garagem	7,1400	26,7000	7,1400	
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

Qtde Vaga vinculada	1	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m²)		Valor de Mercado R\$306.000,00 Trezentos e seis mil reais Valor do metro quadrado: R\$4.256,78 Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)
Testada (m²)		
Lat. Dire. (m²)		
Lat. Esq. (m²)		
Fração Ideal %		

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda. Crea: 1009877 Santo André/SP quinta-feira, 11 de novembro de 2021	Responsável técnico  Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
--	--

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO

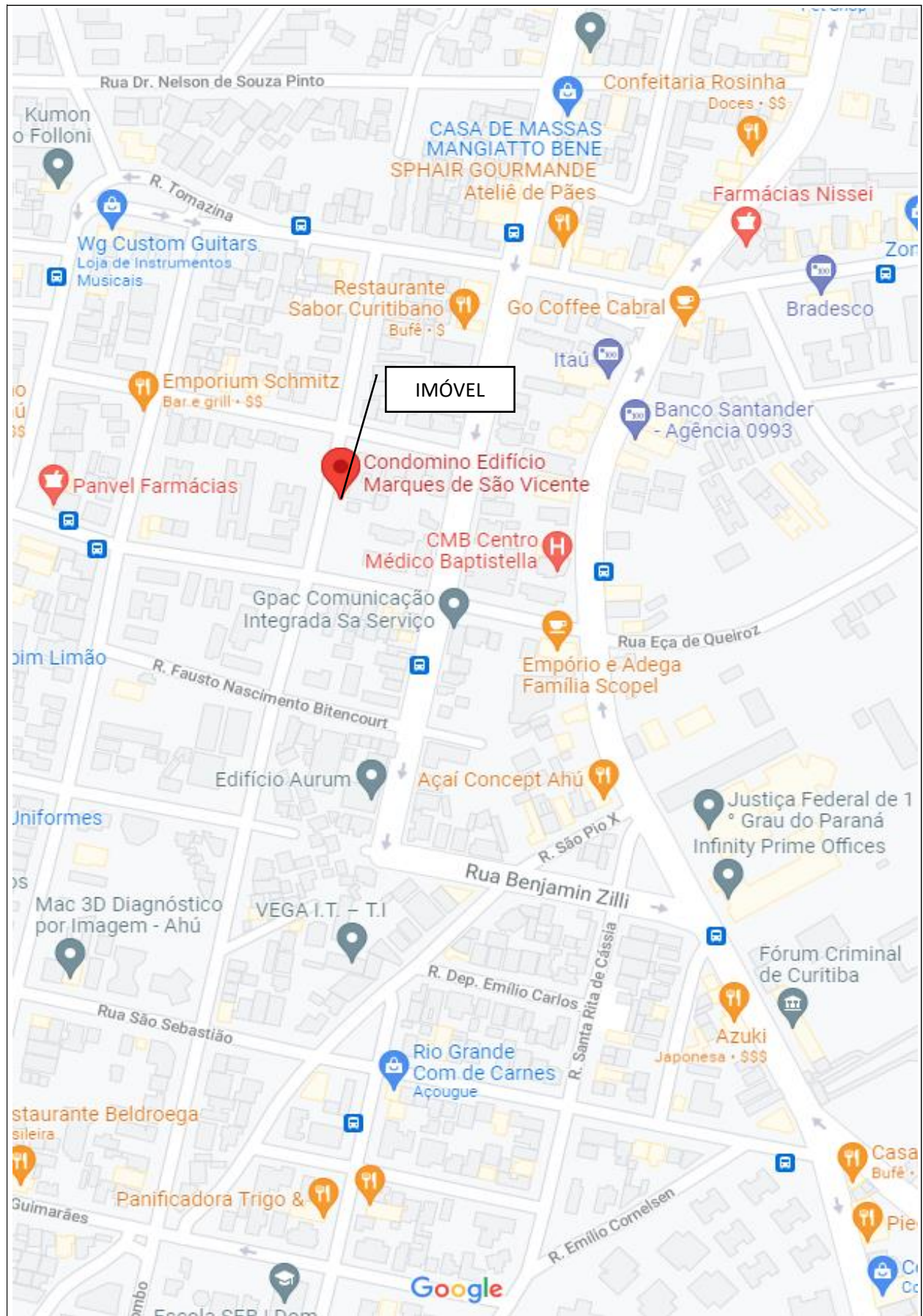


FACHADA



FACHADA

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos



Cálculo do Valor do Imóvel										
Resumo da Homogeneização para o avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Rua Eça de Queiroz, 1297	R\$4.560,00	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$4.560,00
2	Travessa São Benedito, 28	R\$4.235,29	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$4.235,29
3	Travessa São Benedito, 28	R\$4.375,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	R\$4.375,00
4	Rua da Bandeira, 415	R\$4.256,76	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$4.256,76
5	Rua Jovino do Rosário, 379	R\$4.363,64	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$4.363,64
6	Rua São Salvador, 114	R\$3.750,00	0,90	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$3.750,00
									Média:	R\$4.256,78
									Limite max:	R\$5.533,82
									Limite Min:	R\$2.979,75

Área Útil:

71,89

Valor do m²:

4.256,78

Valor da Const. (Averbado):

R\$ 305.998,72

Valor Total:

R\$305.998,72

Valor Final de Avaliação:

R\$306.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com 01 (uma) vaga de garagem e área privativa entre 50,00m² e 80,00m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);

() Sim

(X) Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?

() Sim

(X) Não

Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo do Valor do Imóvel

A photograph of a multi-story apartment building with a central entrance and a rooftop terrace. The building has a light-colored facade and many windows. A small tree is in the foreground, and power lines are visible across the sky.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Eça de Queiroz	1297	1	380.000,00	1,00	1,746	30	75,00	1	3	11/11/21
2	Travessa São Benedito	28	1	320.000,00	1,00	1,746	30	68,00	1	2	11/11/21
3	Travessa São Benedito	28	2	350.000,00	1,00	1,746	30	72,00	1	2	11/11/21
4	Rua da Bandeira	415	1	350.000,00	1,00	1,746	30	74,00	1	2	11/11/21
5	Rua Jovino do Rosário	379	1	320.000,00	1,00	1,746	30	66,00	1	3	11/11/21
6	Rua São Salvador	114	4	300.000,00	1,00	1,746	30	72,00	1	2	11/11/21

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-75m2-venda
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-68m2-venda
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-74m2-venda
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-curitiba-com-garagem-66m2-venda
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pilarzinho-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				0,468	r	2,50
Setor		padrão	1,75		índice vagas	0,07
Quadra		idade	30		índice fiscal	
índice fiscal	1,00	AU	71,89		considerado	1
		vagas	1	1,020	fixo	0
		andar	3			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	380.000,00	0,90	1	75,00	4.560,00	1,00	1,00	0,00	4.560,00	1	1,0000	0,00	4.560,00	30	0,468	1,0000	0,00	4.560,00
2	320.000,00	0,90	1	68,00	4.235,29	1,00	1,00	0,00	4.235,29	1	1,0000	0,00	4.235,29	30	0,468	1,0000	0,00	4.235,29
3	350.000,00	0,90	2	72,00	4.375,00	1,00	1,00	0,00	4.375,00	1	1,0000	0,00	4.375,00	30	0,468	1,0000	0,00	4.375,00
4	350.000,00	0,90	1	74,00	4.256,76	1,00	1,00	0,00	4.256,76	1	1,0000	0,00	4.256,76	30	0,468	1,0000	0,00	4.256,76
5	320.000,00	0,90	1	66,00	4.363,64	1,00	1,00	0,00	4.363,64	1	1,0000	0,00	4.363,64	30	0,468	1,0000	0,00	4.363,64
6	300.000,00	0,90	4	72,00	3.750,00	1,00	1,00	0,00	3.750,00	1	1,0000	0,00	3.750,00	30	0,468	1,0000	0,00	3.750,00
				Média	4.256,78			Média	4.256,78			Média	4.256,78			Média	4.256,78	
				L. Inf.	2.979,75			L. Inf.	2.979,75			L. Inf.	2.979,75			L. Inf.	2.979,75	
				L. Sup.	5.533,82			L. Sup.	5.533,82			L. Sup.	5.533,82			L. Sup.	5.533,82	
				Desvio	273,72			Desvio	273,72			Desvio	273,72			Desvio	273,72	
				CV	0,064			CV	0,064			CV	0,064			CV	0,064	
								SIM				SIM				SIM		

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA					
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3		
1,75	1,0000	0,00	4.560,00	1	1,000	1,0200	91,20	4.651,20	1,00	4.560,00	4.560,00	4.560,00	4.560,00		
1,75	1,0000	0,00	4.235,29	1	1,000	1,0200	84,71	4.320,00	1,00	4.235,29	4.235,29	4.235,29	4.235,29		
1,75	1,0000	0,00	4.375,00	2	1,010	1,0099	43,32	4.418,32	1,00	4.375,00	4.375,00	4.375,00	4.375,00		
1,75	1,0000	0,00	4.256,76	1	1,000	1,0200	85,14	4.341,89	1,00	4.256,76	4.256,76	4.256,76	4.256,76		
1,75	1,0000	0,00	4.363,64	1	1,000	1,0200	87,27	4.450,91	1,00	4.363,64	4.363,64	4.363,64	4.363,64		
1,75	1,0000	0,00	3.750,00	4	1,030	0,9903	-36,41	3.713,59	1,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00		
		Média	4.256,78					Média	4.315,99			4.256,78	4.256,78	4.256,78	4.256,78
		L. Inf.	2.979,75					L. Inf.	3.021,19			2.979,75	2.979,75	2.979,75	2.979,75
		L. Sup.	5.533,82					L. Sup.	5.610,78			5.533,82	5.533,82	5.533,82	5.533,82
		Desvio	273,72					Desvio	317,68						
		CV	0,064					CV	0,074						
SIM				NÃO											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	71,89	
Vu	4.256,78	
Valor total	306.000,00	