

Central de Mandados de Curitiba/PR
5ª Vara Cível de Curitiba
Autos nº 0025888-83.2019.8.16.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Descrição do imóvel:







- Endereço: Rua David Tows, 716, unidade 14 Bairro Xaxim
- Matrícula nº 109.337 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba
- casa nº 14 (quatorze), com 02 pavimentos, tipo sobrado, em alvenaria, com frente voltada para uma rua particular, do "CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA", sito na Rua David Tows, 716, nesta cidade de Curitiba, cuja unidade será a décima quarta unidade do lado direito, de que, adentrar ao Conjunto pela referida rua interna, com área total construída de 136,14 m², sendo 84,79 m² de área no pavimento inferior, 50,19 m² de área no pavimento superior e 1,16 m² de área comum; área de terreno de uso privativo de 175,25 m², sendo 90,46 m² de área de terreno destinada para jardim e quintal e 84,79 m² de área de implantação da construção, que somada à área de terreno de uso comum de 85,82 m², perfaz a quota de terreno de 261,07 m², correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,023605 do terreno onde se construirá o Conjunto, constituído pelo lote 22-B-1, resultante da subdivisão do Lote 22-B, este da subdivisão do Lote 22, situado no lugar denominado Boqueirão, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 45 metros de distância da esquina com a rua Prof. João Duck Filho, e forma irregular, medindo 63,40 metro de frente para a Rua David Tows (Lote 22-B-3 desta mesma subdivisão); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 194,95 metros e confronta com os lotes fiscais 214.000, 213.000, 212.000, 211.000, 210.000, 209.000, 208.000, 207.000, 206.000, 205.000, 204.000, 203.000, 202.000, 201.000, 200.000 e parte do lote fiscal 199.000; pelo lado esquerdo mede 173,72 metros e confronta com o lote fiscal 444.000 e na linha de fundos, onde mede 60 metros, confronta com o Lote 22-B2 desta mesma subdivisão; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 11.060,10 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 82, Quadra 179, Lote 596.013-1.
- finalidade: exclusivamente residencial
- estado de conservação: bom estado de uso e conservação, estando ocupado atualmente pela executada. Térreo com sala de estar e jantar com pé direito duplo, piso laminado; cozinha não integrada com armários embutidos; lavabo; suíte com ar-condicionado e porta de saída para os fundos do terreno; edícula aos fundos, com área aberta para lavanderia; porta de ferro separando área de garagem e fundos. Segundo piso com dois quartos e antessala aberta, todos com piso laminado, e banheiro.






Método:

Comparativo Direto de Dados de Mercado

Pesquisa de mercado:

IMÓVEL	FONTE	ENDEREÇO	FATOR ESQUINA	VALOR ANUNCIADO	ÁREA ÚTIL	VALOR POR M ²
	https://www.vivare.com.br/imovel/casas-3-quartos-xaxim-bairros-curitiba-com-garagem-172m2-venda-RS1350000/id-2857681468/?source=ranking%2Crp	Rua David Tows, 716 Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio	R\$ 1.350.000,00	172 m ²	R\$ 7.848,83
	https://www.vivare.com.br/imovel/casas-de-condominio-3-quartos-xaxim-bairros-curitiba-com-garagem-229m2-venda-RS1756000/id-2850717835/?source=ranking%2Crp	Rua David Tows, 716 Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio	R\$ 1.756.900,00	229 m ²	R\$ 7.668,12
	https://www.vivare.com.br/imovel/casas-de-condominio-4-quartos-xaxim-bairros-curitiba-com-garagem-250m2-venda-RS2200000/id-2838754359/?source=ranking%2Crp	Rua David Tows, 716 Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio	R\$ 2.200.000,00	250 m ²	R\$ 8.800,00
	https://www.chaveamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-157m2-RS950000/id-37407051/	Rua David Tows, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio voltada à rua	R\$ 950.000,00	157 m ²	R\$ 6.050,95
	https://www.chaveamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-120m2-RS1390000/id-37910063/	Rua David Tows, 351, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio	R\$ 1.390.000,00	155 m ²	R\$ 8.967,74
	https://www.chaveamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-246m2-	Rua David Tows, 781, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condomínio	R\$ 1.250.000,00	200 m ²	R\$ 6.250,00



	RS1250000/id-17421289/					
	https://www.chaveamoa.com.br/immobiliario/propriedade/RS1595000/id-35481624/	Rua David Tows, 124, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condominio	R\$ 1.595.000,00	200 m ²	R\$ 7.975,00
	https://www.chaveamoa.com.br/immobiliario/propriedade/RS730000/id-27740025/	Rua David Tows, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condominio	R\$ 730.000,00	97 m ²	R\$ 7.525,77
	https://www.chaveamoa.com.br/immobiliario/propriedade/RS1800000/id-34405795/	Rua David Tows, 701, Xaxim, Curitiba	De meio, casa de condominio	R\$ 1.800.000,00	380 m ²	R\$ 4.736,84

Cálculo:

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 7.848,83
	R\$ 7.668,12
	R\$ 8.800,00
	R\$ 6.050,95
	R\$ 8.967,74
	R\$ 6.250,00
	R\$ 7.975,00
	R\$ 7.525,77
	R\$ 4.736,84
TOTAL	R\$ 65.823,25
÷ 9 = Média aritmética	R\$ 7.313,69/m ²

MÉDIA SANEADA (HOMOGENEIZAÇÃO POR DESCARTE DE AMOSTRAS OUTLIERS)

R\$ 7.313,69	+ 20 % = 8.776,43 - 20 % = 5.850,95
--------------	--



	VALOR DO M²
	R\$ 7.848,83
	R\$ 7.668,12
	R\$ 8.800,00
	R\$ 6.050,95
	R\$ 8.967,74
	R\$ 6.250,00
	R\$ 7.975,00
	R\$ 7.525,77
	R\$ 4.736,84
TOTAL APÓS DESCARTE	R\$ 43.318,67
÷ 6 = Média saneada	R\$ 7.219,77/m ²

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

(Área do imóvel x média ponderada) + percepção de mercado	*Percepção de mercado: TOTAL: - 10%
136 m ² x R\$ 7.219,77) + (- 10 %)	

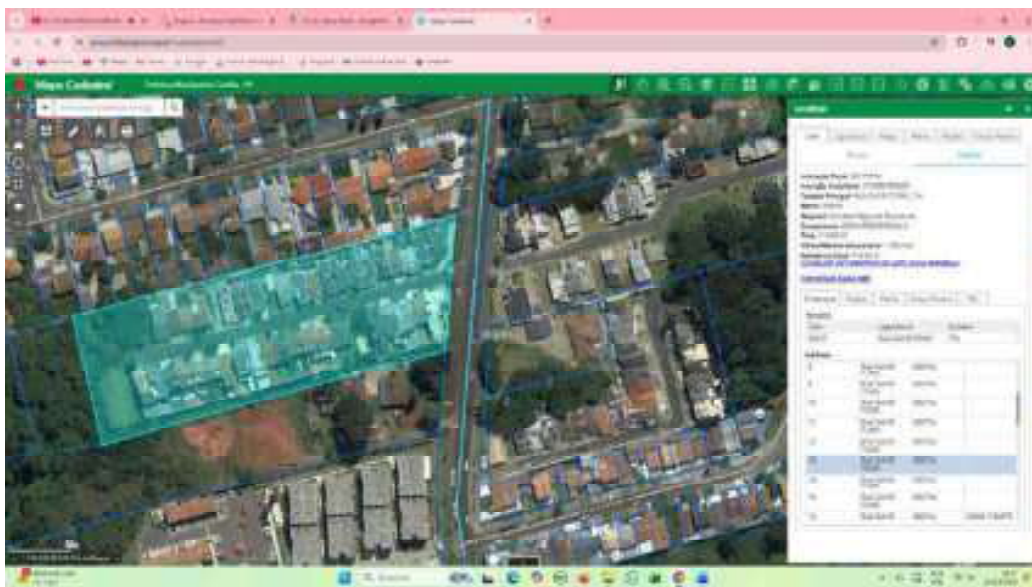
R\$ 981.889,85 – 10% = 883.700,86

VALOR DE MERCADO DO TOTAL IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 883.700,86

VALOR DE MERCADO DO TOTAL IMÓVEL AVALIANDO SANEADO = R\$ 880.000,00



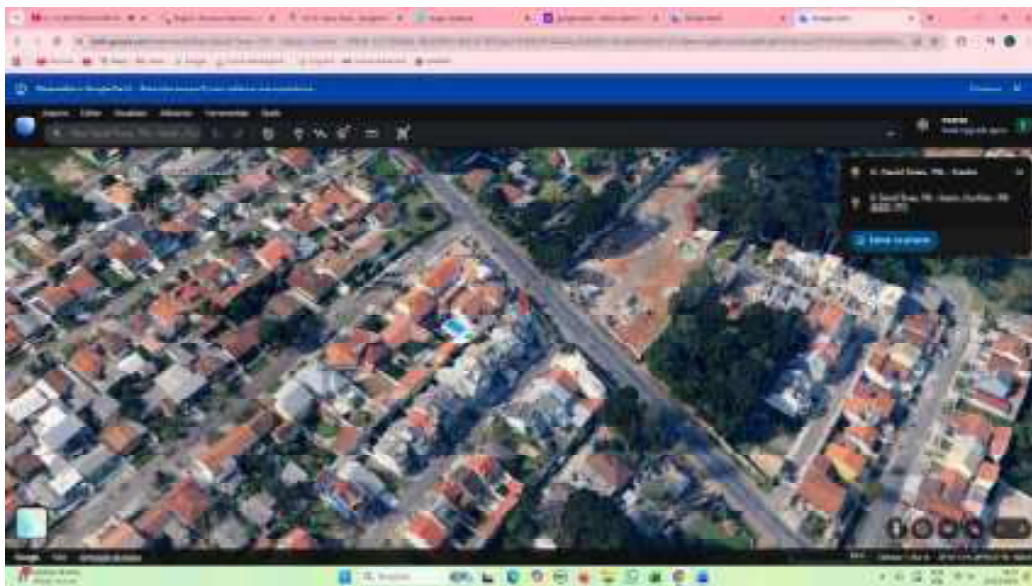
Fotos do Imóvel - Satélite



Fonte: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>



Fonte: https://www.google.com/maps/@-25.5186794,-49.2613923,3a,75y,297.65h,86.33t/data=!3m7!1e1!3m5!1s1N6XKiLe-TXNXadlOnejHQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.66784686482454%26panoid%3D1N6XKiLe-TXNXadlOnejHQ%26yaw%3D297.65291527948784!7i16384!8i8192?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI1MTlwOS4wKXMDSoKLDEwMDc5MjA3MUqBUAM%3D



Fonte: <https://earth.google.com/web/search/Rua+David+Tows,+716+-+Xaxim,+Curitiba+-+PR/@-25.51852964,-49.2615951,929.72787554a,316.99933112d,35y,38.85392166h,44.99602447t,0r/data=CpgBGmoSZAokMHg5NGRjZmlwY2Y5ZTc1YmJmOjB4ODhhY2lxY2EyNDM2YTVIGTQRNjy9hDnAlaklZ3J7oUjAKipSdWEgRGF2aWQgVG93cywgNzE2IC0gWGF4aW0sIEN1cmI0aWJhIC0gUFIYAiABliYKJAmWLUw6qoU5wBHiEaHkxYo5wBncJOaDvZ1lwCF7abMqY6FlwEICCAE6AwoBMEICCABKDQj8BEAA>



Projeto de Lei nº	Subst.	Relator	Fls. de Consulta	Fls. de Voto
0000-3 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-4 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-5 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-6 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-7 Manda Proibir	Código	00000	284	284

Projeto de Lei nº	Subst.	Relator	Fls. de Consulta	Fls. de Voto
0000-10 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-11 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-12 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-13 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-14 Manda Proibir	Código	00000	284	284

Projeto de Lei nº	Subst.	Relator	Fls. de Consulta	Fls. de Voto
0000-1 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-2 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-3 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-4 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-5 Manda Proibir	Código	00000	284	284

Projeto de Lei nº	Subst.	Relator	Fls. de Consulta	Fls. de Voto
0000-10 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-11 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-12 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-13 Manda Proibir	Código	00000	284	284
0000-14 Manda Proibir	Código	00000	284	284

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-5J99 AWC7Q TLK23 C4TFK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO LOTE (CENSO) Nº 01	SUBLOTE	ÁREA DO TERRENO (M ²)	Nº DO QUADRO / ÁREA TOTAL
Lote 30 (Lote 30)	01	1000,00	1000,00
Lote 31 (Lote 31)	02	1000,00	1000,00
Lote 32 (Lote 32)	03	1000,00	1000,00
Lote 33 (Lote 33)	04	1000,00	1000,00
Lote 34 (Lote 34)	05	1000,00	1000,00

Page 12 of 12

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO LOTE (CENSO) Nº 01	SUBLOTE	ÁREA DO TERRENO (M ²)	Nº DO QUADRO / ÁREA TOTAL
Lote 30 (Lote 30)	01	1000,00	1000,00
Lote 31 (Lote 31)	02	1000,00	1000,00
Lote 32 (Lote 32)	03	1000,00	1000,00
Lote 33 (Lote 33)	04	1000,00	1000,00
Lote 34 (Lote 34)	05	1000,00	1000,00

Page 12 of 12

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO LOTE (CENSO) Nº 01	SUBLOTE	ÁREA DO TERRENO (M ²)	Nº DO QUADRO / ÁREA TOTAL
Lote 35 (Lote 35)	01	1000,00	1000,00
Lote 36 (Lote 36)	02	1000,00	1000,00
Lote 37 (Lote 37)	03	1000,00	1000,00

Page 12 of 12

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO LOTE (CENSO) Nº 01	SUBLOTE	ÁREA DO TERRENO (M ²)	Nº DO QUADRO / ÁREA TOTAL
Lote 35 (Lote 35)	01	1000,00	1000,00
Lote 36 (Lote 36)	02	1000,00	1000,00
Lote 37 (Lote 37)	03	1000,00	1000,00

Page 12 of 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-5J99 AWC7Q TLK23 C4TFK

Fotos tomadas no local





