

Solicitante:	PIPEPLAST INDUSTRIA E COMERCIO DE TUBOS	CNPJ/CPF:	34.823.982/0001-33
Endereço real do local:	Rua Heinrich Lowen	N°:	337
Complemento:	Unidade 07	Condomínio:	Condomínio Residencial Siemens
Bairro:	Xaxim	CEP:	81720-150
Cidade:	Curitiba	UF:	PR

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 2.250.000,00	R\$6.184,55	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	Registro de Imóveis		

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	2		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	363,81 m ²	Área total Privativa:	363,81 m ²
Área Total Privativa:	363,81 m ²	Área Coberta Padrão:	363,81 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	
		Área total ponderada edificação principal	363,81 m ²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	3	Padrão de acabamento:	Normal-Alto
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suite			1	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
 O imóvel avaliando trata-se de uma casa, de uso residencial, situada no Condomínio Residencial Siemens, Xaxim, Curitiba - PR. Classificamos o padrão de acabamento como médio/alto, idade aparente de 05 anos e estado de conservação bom.

Divisão interna: varanda(garagem), sala (estar, TV e jantar), lavabo, cozinha, despensa, área de serviço, área gourmet, quintal, 03 suítes (01 com sacada e closet) e ático.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	R\$80,00
Elevador(es) por Bloco/Torre	0	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Sem itens de lazer.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	
Tempo de exercício no local							

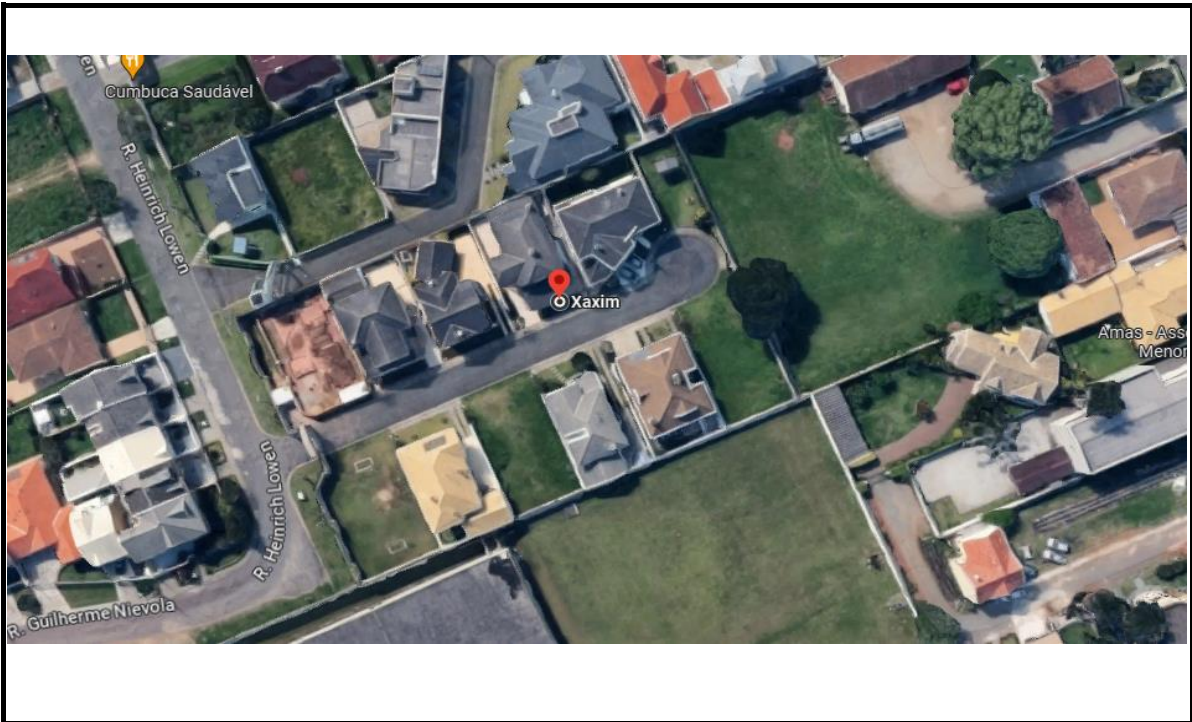
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Willian Gomes Barboza				
CAU:	A67030-8				
Empresa:	WG Barboza Construções	Agencia Solicitante	Banco Inter		
Data:	terça-feira, 14 de novembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório

Matrícula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
19.310	-	Casa em condomínio	0,087635	R\$ 2.250.000,00
Total				R\$ 2.250.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



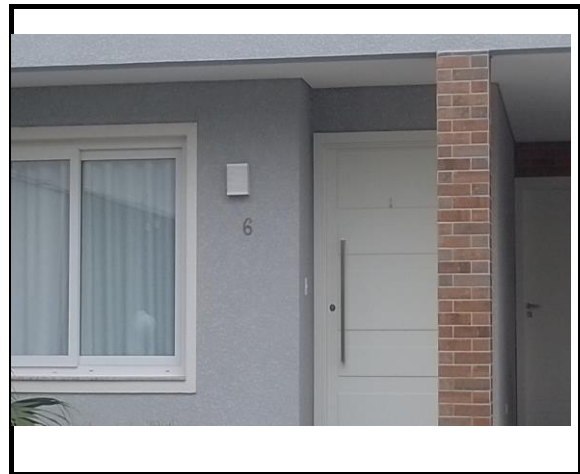
Comentários
sobre estrutura
da região:

Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição horizontal, de média densidade demográfica.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



NUMERAÇÃO PREDIAL - CONFRONTANTE ESQUERDO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



-25°30'32,28714"S -49°15'17,87616"W
Curitiba

Descrição: SALA



-25°30'32,28714"S -49°15'17,87616"W
Curitiba

Descrição: SALA



-25°30'31,57716"S -49°15'17,72934"W

Descrição: LAVABO



-25°30'33,44238"S -49°15'18,10506"W

Descrição: COZINHA



-25°30'33,5751"S -49°15'18,84618"W

Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



-25°30'33,6066"S -49°15'19,0197"W

Descrição: DESPENSA



-25°30'33,25392"S -49°15'17,43096"W
Curitiba

Descrição: ÁREA GOURMET



-25°30'33,53106"S -49°15'18,4161"W

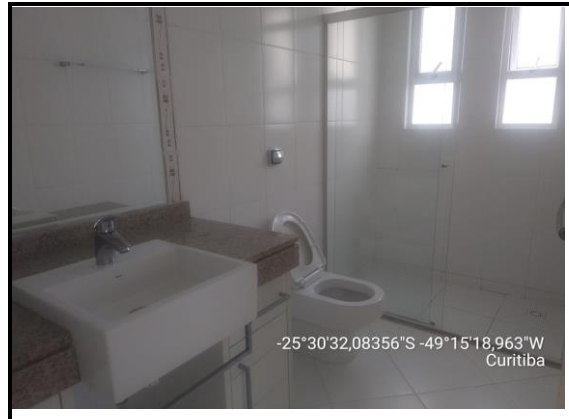
Descrição: QUINTAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



-25°30'35,06226"S -49°15'18,99048"W

Descrição: SUÍTE 01



-25°30'32,08356"S -49°15'18,963"W
Curitiba

Descrição: SUÍTE 01 - BANHEIRO



-25°30'30,7098"S -49°15'19,63404"W
Curitiba

Descrição: SUÍTE 02



-25°30'32,35776"S -49°15'17,27004"W

Descrição: SUÍTE 02 - BANHEIRO



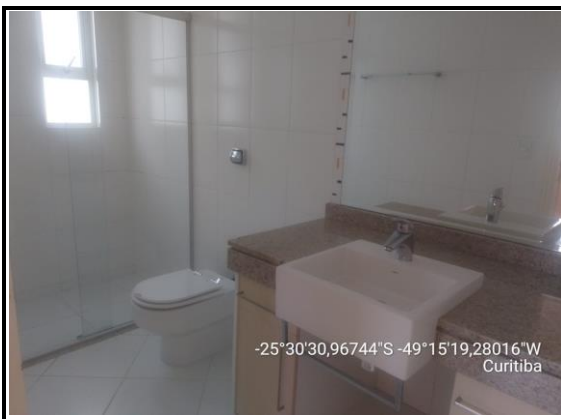
-25°30'32,37252"S -49°15'17,5527"W

Descrição: SUÍTE 02 - BANHEIRO



-25°30'30,849"S -49°15'19,30956"W
Curitiba

Descrição: SUÍTE 03



-25°30'30,96744"S -49°15'19,28016"W
Curitiba

Descrição: SUÍTE 03 - BANHEIRO




-25°30'33,81456"S -49°15'17,93502"W
Curitiba


Descrição: ÁTICO

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio / Fonte / Telefone
1	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 532	R\$ 2.200.000,00	SYM IMÓVEIS (41) 3773-0105
2	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 525	R\$ 1.850.000,00	NN Assessoria imobiliária (41) 99827-2116
3	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 532	R\$ 2.298.000,00	Portal do Imóvel Curitiba (41) 99994-3606
4	Rua Adalberto Ferruci Pereira, 459	R\$ 1.990.000,00	INTERAGE IMÓVEIS (41) 3042-4343
5	Rua David Tows, 701	R\$ 1.600.000,00	Silvana Oliveira Alves (41) 99944-4241

FICHA DE PESQUISA				
(apresentar no mínimo 05 dados)				
Dado nº:	1	Data do evento:	14/11/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.200.000,00	
		Fonte:	SYM IMÓVEIS	
		Tel./site/e-mail:	(41) 3773-0105	
		Endereço:	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 532	
		Bairro:	Xaxim	
		Cidade/UF:	Curitiba - PR	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída: - Privativa: 305,00	
		Características	Quartos	qtde total: 4
			Nº banheiros:	5
			qtde suítes:	4
			Nº de vagas:	2
		DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não	
		Andar:	-	
		Nº elevadores:	0	
		Idade aparente:	5	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Foto dado 1	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo	
Informações relevantes:				
Dado nº:	2	Data do evento:	14/11/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.850.000,00	
		Fonte:	NN Assessoria imobiliária	
		Tel./site/e-mail:	(41) 99827-2116	
		Endereço:	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 525	
		Bairro:	Xaxim	
		Cidade/UF:	Curitiba - PR	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída: - Privativa: 204,00	
		Características	Quartos	qtde total: 4
			Nº banheiros:	4
			qtde suítes:	2
			Nº de vagas:	2
		DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não	
		Andar:	-	
		Nº elevadores:	0	
		Idade aparente:	5	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Foto dado 2	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo	
Informações relevantes:				
Dado nº:	3	Data do evento:	14/11/2023	
		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação	
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.298.000,00	
		Fonte:	Portal do Imóvel Curitiba	
		Tel./site/e-mail:	(41) 99994-3606	
		Endereço:	Rua Octacyr Reinaldo Mion, 532	
		Bairro:	Xaxim	
		Cidade/UF:	Curitiba - PR	
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft	
		Áreas (m²)	Construída: - Privativa: 270,00	
		Características	Quartos	qtde total: 3
			Nº banheiros:	5
			qtde suítes:	3
			Nº de vagas:	2
		DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não	
		Andar:	-	
		Nº elevadores:	0	
		Idade aparente:	5	
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo		
	Foto dado 3	Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo	
Informações relevantes:				

Dado nº:	4	Data do evento:	14/11/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.990.000,00	Fonte:	INTERAGE IMÓVEIS		
		Tel./site/e-mail:	(41) 3042-4343				
		Endereço:	Rua Adalberto Ferruci Pereira, 459				
		Bairro:	Xaxim	Cidade/UF:	Curitiba - PR		
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft				
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	330,00	
		Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	4
				qtde suítes:	3	Nº de vagas:	2
			DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	0	Idade aparente:	5	
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 4		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Informações relevantes:							

Dado nº:	5	Data do evento:	14/11/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação		
		Valor venda/oferta:	R\$ 1.600.000,00	Fonte:	Silvana Oliveira Alves		
		Tel./site/e-mail:	(41) 99944-4241				
		Endereço:	Rua David Tows, 701				
		Bairro:	Xaxim	Cidade/UF:	Curitiba - PR		
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> casa <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> kitnet <input type="checkbox"/> loft				
		Áreas (m²)	Construída:		Privativa:	282,00	
		Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	3
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:	5
			DCE:	<input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	0	Idade aparente:	8	
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim				
	Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> normal/médio <input checked="" type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> luxo					
Foto dado 5		Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo				
Informações relevantes:							

R\$	Fator oferta	R\$	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Fator Vaga	Fator Andar	Fator área	Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
2.200.000,00	0,90	1.980.000,00	305,00	6.491,80	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	6.212,66
1.850.000,00	0,90	1.665.000,00	204,00	8.161,76	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	7.590,44
2.298.000,00	0,90	2.068.200,00	270,00	7.660,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	7.108,48
1.990.000,00	0,90	1.791.000,00	330,00	5.427,27	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	5.297,02
1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	282,00	5.106,38	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,04	5.004,26
				Média (R\$/m²)	6.569,44					Média	6.242,57
				Desvio Padrão (R\$/m²)	1.339,40					30% +	8.115,34
				Coefficiente de Variação Inicial	20,39%					30% -	4.369,80
				Méd. Área Comparativos	278,20			Área referência	363,81		
				(-50%) da área do avaliando	181,91			Valor da unidade		2.271.109,42	
				(+50%) da área do avaliando	545,72			Valor adotado		2.250.000,00	
				Relação Avaliando x Amostra	Normal			Unitário adotado		6.184,55	

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 7.008,68	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 5.476,46	Unitário Médio Saneado	R\$ 6.242,57
Intervalo de confiabilidade	24,54%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	1.117,47	Grau de fundamentação	II
Coefficiente de Variação Final	17,90%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		