

Código de Identificação: **Edad MYPZUBS**



Data da Vistoria: **LAUDO REMOTO**

Nome:
 Endereço: Rua Atílio Bório n°: 90 Compl: Apto. 601
 Bairro: Cristo Rei Condomínio: Ed. Alphaville
 Município: Curitiba UF: PR CEP: 80050-250

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 34 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 25.740 Nº do Cartório: Registro de Imóveis - 3ª Circunscrição - Curitiba/PR

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	84,28 m²	103,40 m²		84,28 m²	0,010910%
Comum	14,47 m²			14,47 m²	
Vagas de garagem	22,48 m²	22,40 m²			
Depósito					
Área descoberta					

Vagas de Garagem

Qtde Vaga Vinculada: 1 Qtde Vaga Autônoma: Nº da Matrícula:

Terreno	1364,00 m²
Testada	25,00 m
Lat. Dire.	0,00 m
Lat. Esq.	0,00 m
Fração Ideal %	0,011%

Valor de Mercado	
R\$ 405.000,00	
(QUATROCENTOS E CINCO MIL REAIS)	
R\$ 4.805,41 / m²	
Informar o valor das vagas autônomas:	R\$ 0,00

Informações Gerais

Obs. 1: O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Método Potencial Engenharia São Paulo, 19/01/2022

Responsável técnico
Ana Paula Ruic
 Engª Ana Paula Ruic
 5062119507

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola		x	
Hospital		x	
Bancos	x		
Supermercado	x		
Farmácia	x		
Praia			x
Outros			

Se outros, quais:

Comentário da Região:

Cristo Rei é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná. Região de predominância mista (residencial/comercial) horizontal, com nível de adensamento médio alto, possui facilidade de acesso e proximidade a serviços públicos, privados e atividades essenciais, o bairro dispõe de infraestrutura urbana básica completa. O imóvel está situado com frente para avenida de mão dupla, com intenso fluxo de veículos e pedestres.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:
 Unidades por andar (se apto):

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel, se houver:

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input checked="" type="checkbox"/> Elevador |

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone):

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 Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? Sim Não

Em caso de resposta positiva, explicar:

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: Ead MYPZUBS

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



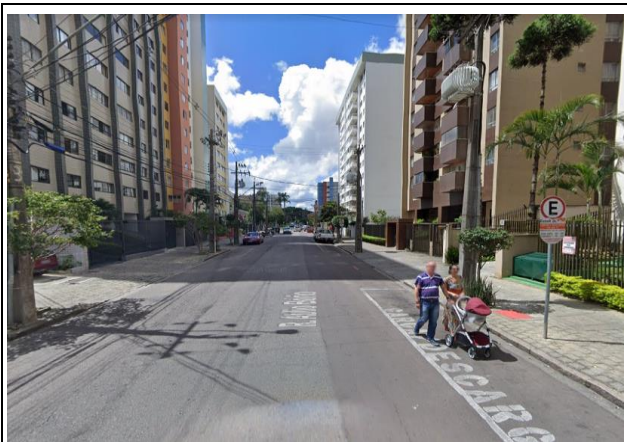
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



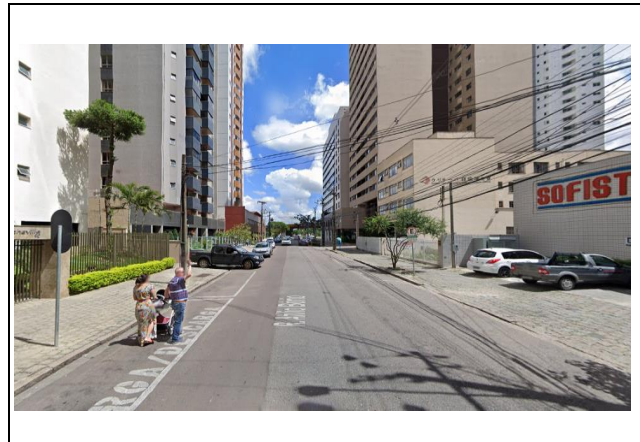
FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO


Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano


METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA


Nº Laudo **Ead MYPZUBS**

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO													
Endereço:	Rua Atílio Bório, 90 (Apto. 601)												
Bairro:	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR								
Informante:	NA			Testada:	25,00								
Área Priv./Constr.:	84,28	Área Equivalente:	84,28	Profundidade:	0,00								
Área do Terreno:	1364,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco								
Idade Aparente:	34	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-								
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	1	Andar:	Médio								
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Básico								
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não								
Observações:													
Link:													

Amostra 1													
Endereço:	Rua Atílio Bório, 90												
Bairro:	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR								
Informante:	Casagrande Imóveis: (41) 99946-2020			Testada:	-								
Área Priv./Constr.:	86,00	Área Equivalente:	86,00	Profundidade:	-								
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco								
Idade Aparente:	34	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-								
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Baixo								
Valor:	R\$ 400.000,00	Unitario:	R\$ 4.186,05	Ser. Cond.:	Básico								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/01/2022	Mobiliado:	Não								
Observações:													
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-com-garagem-86m2-venda-RS400000-id-2534												

Amostra 2													
Endereço:	Rua Atílio Bório, 30												
Bairro:	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR								
Informante:	Rex Imóveis: (41) 99975-4636			Testada:	-								
Área Priv./Constr.:	90,00	Área Equivalente:	90,00	Profundidade:	-								
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco								
Idade Aparente:	35	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-								
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Médio								
Valor:	R\$ 479.000,00	Unitario:	R\$ 4.790,00	Ser. Cond.:	Básico								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/01/2022	Mobiliado:	Não								
Observações:													
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-com-garagem-90m2-venda-RS479000-id-2538												

Amostra 3													
Endereço:	Rua Atílio Bório, 80												
Bairro:	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR								
Informante:	Arya Imóveis: (41) 99106-4915			Testada:	-								
Área Priv./Constr.:	95,00	Área Equivalente:	95,00	Profundidade:	-								
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco								
Idade Aparente:	35	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-								
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Médio								
Valor:	R\$ 480.000,00	Unitario:	R\$ 4.547,37	Ser. Cond.:	Básico								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/01/2022	Mobiliado:	Não								
Observações:													
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS480000-id-2545												

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Ead MYPZUBS

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Rua Atílio Bório, 51					
Bairro	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR	
Informante:	Casagrande Imoveis: (41) 99946-2020			Testada:	-	
Área Priv./Constr.	88,50	Área Equivalente:	88,50	Profundidade:	-	
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	35	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Alto	
Valor:	R\$ 500.000,00	Unitario:	R\$ 5.084,75	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/01/2022	Mobiliado:	Não	
Observações:						
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-com-garagem-89m2-venda-RS500000-id-2488					

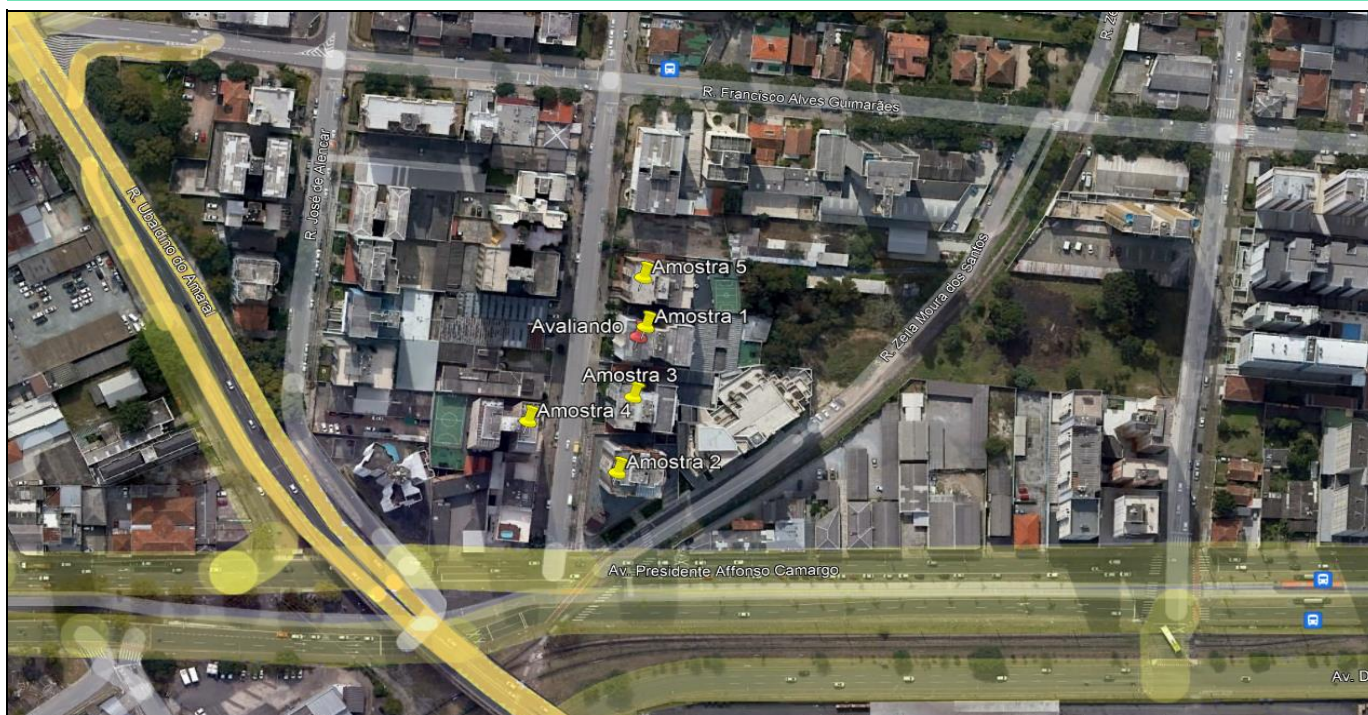


Amostra 5

Endereço:	Rua Atílio Bório, 120					
Bairro	Cristo Rei	Cidade:	Curitiba	Estado:	PR	
Informante:	Rafaele Leal: (41) 99671-4082			Testada:	-	
Área Priv./Constr.	91,00	Área Equivalente:	91,00	Profundidade:	-	
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	30	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Médio	
Valor:	R\$ 480.000,00	Unitario:	R\$ 4.747,25	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/01/2022	Mobiliado:	Não	
Observações:						
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS480000-id-2547					



Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-25.434655	Longitude:	-49.253242
-------------	-----------	------------	------------	------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo 06ad MYPZUBS

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO		2. Fatores		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
1	Amostra 1	Oferta:	1,000	Padrão	5,075				Zona	Central	Fator Comércio	Médio		
		Transporte			0,970	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	84,28	84,28	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Vaga			84,280	Mezanino	0,50		-	Transporte Col.	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Área Terreno / Constr.			16,184	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Topografia			1,000	Área Total Equivalente:			84,28	Água Encanada	Sim			
		Mult. Frentes			1,000	Vida Útil				60,00	Luz Pública	Sim		
		Superfície			1,000	Construção								
		Andar			1,000	Valor da Construção	R\$		-	Largura Da Rua	10 a 20m			
		Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.	R\$		-	Guias E Sarjetas	Sim			
		Mobiliado			1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Esgoto	Sim			
		Testada			1,000	M Profund.:	25	40	0,50	Telefone	Sim			
		Profundidade			1,000					Gás	Sim	97	Total Infraestrutura	
										1,000	Fator Comércio			
										1,000	Nível Econômico			
										1,000	Densidade De Lotes			
										1,000	Desnível Do Terreno			
										0,970	Índice Adotado			
2	Amostra 2	Oferta:	0,900	Padrão	5,075				Zona	Central	Fator Comércio	Médio		
		Transporte			0,970	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	86,00	86,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Vaga			86,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Topografia			1,000	Área Total Equivalente:			86,00	Água Encanada	Sim			
		Mult. Frentes			1,000	Vida Útil				60,00	Luz Pública	Sim		
		Superfície			1,000	Construção								
		Andar			0,900	Valor da Construção	R\$		-	Largura Da Rua	10 a 20m			
		Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.	R\$		-	Guias E Sarjetas	Sim			
		Mobiliado			1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Esgoto	Sim			
		Testada			1,000	M Profund.:	25	40	0,50	Telefone	Sim			
		Profundidade			1,000					Gás	Sim	97	Total Infraestrutura	
										1,000	Fator Comércio			
										1,000	Nível Econômico			
										1,000	Densidade De Lotes			
										1,000	Desnível Do Terreno			
										0,970	Índice Adotado			
3	Amostra 3	Oferta:	0,900	Padrão	5,075				Zona	Central	Fator Comércio	Médio		
		Transporte			0,970	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	95,00	95,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Vaga			95,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Topografia			1,000	Área Total Equivalente:			95,00	Água Encanada	Sim			
		Mult. Frentes			1,000	Vida Útil				60,00	Luz Pública	Sim		
		Superfície			1,000	Construção								
		Andar			1,000	Valor da Construção	R\$		-	Largura Da Rua	10 a 20m			
		Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.	R\$		-	Guias E Sarjetas	Sim			
		Mobiliado			1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Esgoto	Sim			
		Testada			1,000	M Profund.:	25	40	0,50	Telefone	Sim			
		Profundidade			1,000					Gás	Sim	97	Total Infraestrutura	
										1,000	Fator Comércio			
										1,000	Nível Econômico			
										1,000	Densidade De Lotes			
										1,000	Desnível Do Terreno			
										0,970	Índice Adotado			

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Ead MYPZUBS

Tratamento dos Elementos Comparativos

4		Oferta: 0,900 Padrão 5,075		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
Amostra 4	2. Fatores	Transporte	0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
		Zoneamento	1,000		SubSolo	0,30	-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
		Vaga	88,500		Térreo	1,00	88,50	88,50	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%		
		Área Terreno / Constr.	1,000		Mezanino	0,50	-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
		Topografia	1,000		Pavs. Superiores	0,50	-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970			
		Mult. Frentes	1,000		Área Total Equivalente:		88,50	Água Encanada	Sim					
		Superfície	1,000		Vida Útil		60,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura			
		Andar	1,100		Construção			Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio			
		Ser. Condominiais	1,050		Valor da Construção	R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico			
		Mobiliado	1,000		Unitário/m² Const.	R\$	-	Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes			
		Testada	1,000		2ª Res. M	Testada: 10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno		
		Profundidade	1,000			Profund.: 25	40	0,50	Gás	Sim	0,970	Índice Adotado		
5		Oferta: 0,900 Padrão 5,075		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
Amostra 5	2. Fatores	Transporte	0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
		Zoneamento	1,000		SubSolo	0,30	-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
		Vaga	91,000		Térreo	1,00	91,00	91,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%		
		Área Terreno / Constr.	1,000		Mezanino	0,50	-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
		Topografia	1,000		Pavs. Superiores	0,50	-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970			
		Mult. Frentes	1,000		Área Total Equivalente:		91,00	Água Encanada	Sim					
		Superfície	1,000		Vida Útil		60,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura			
		Andar	1,000		Construção			Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio			
		Ser. Condominiais	1,050		Valor da Construção	R\$	490.330,69	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico			
		Mobiliado	1,000		Unitário/m² Const.	R\$	5.388,25	Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes			
		Testada	1,000		2ª Res. M	Testada: 10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno		
		Profundidade	1,000			Profund.: 25	40	0,50	Gás	Sim	0,970	Índice Adotado		

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: **Ead MYPZUBS**

Homogeneização de Dados

A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m ²	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Andar	Vaga	Ser. Condominiais	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m ² Homog.
1	R\$ 400.000,00	86,00	0,90	R\$ 4.186,05	1,000	1,000	1,000	1,078	1,002	1,000	1,010	1,090	R\$ 4.561,86
2	R\$ 479.000,00	90,00	0,90	R\$ 4.790,00	1,000	1,027	1,000	1,000	1,006	1,000	1,020	1,053	R\$ 5.045,54
3	R\$ 480.000,00	95,00	0,90	R\$ 4.547,37	1,000	1,027	1,000	1,000	1,011	1,000	1,030	1,068	R\$ 4.857,85
4	R\$ 500.000,00	88,50	0,90	R\$ 5.084,75	1,000	1,027	1,000	0,936	1,005	1,000	1,010	0,978	R\$ 4.973,51
5	R\$ 480.000,00	91,00	0,90	R\$ 4.747,25	1,000	0,930	1,000	1,000	1,007	1,000	1,020	0,958	R\$ 4.545,67

Tratamento Estatístico

N. de Am. Coletados:	5
N. de Am. Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 3.357,82
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 4.796,88
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 6.235,95
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 4.796,88
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	231,89
Coefficiente de Variação:	0,05

Avaliando	84,28	Média	4.671,08	Média	4.796,88
		Desvio Padrão	332,27	Desvio Padrão	231,89
		Coef. de Variação	0,07	Coef. de Variação	0,05

Intervalo de Confiabilidade

Resultado (p/m ²):	R\$ 153,05	
Inferior (p/m ²):	R\$ 4.643,83	-3%
Superior (p/m ²):	R\$ 4.949,94	3%
Amplitude total:	6%	

Média Aritmética	4.796,88
Média Saneada	4.796,88
Lim. Mín.	3.357,82
Lim. Máx.	6.235,95
Amostras Descartadas	-

Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
84,28		R\$ 4.796,88		1,00	=	R\$ 404.300,00
				Valor de Mercado Calculado	=	R\$ 404.300,00
				Fator Comercialização	=	1,00
				Valor de Mercado Adotado	=	R\$ 405.000,00

Especificação da Avaliação

Fundamentação:	II
Precisão:	III

Gráfico de Dispersão

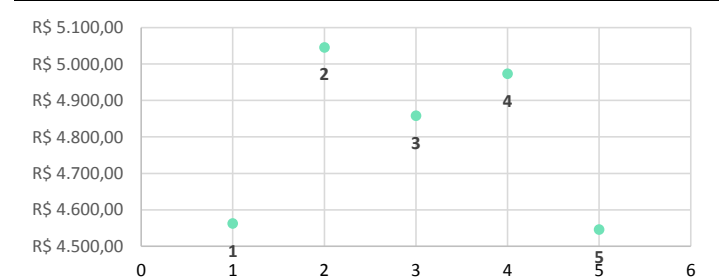
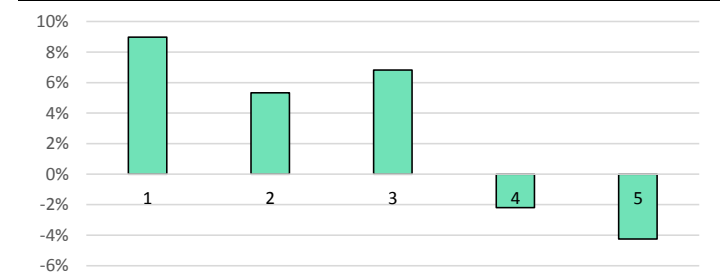


Gráfico de Resíduos



Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O entorno do imóvel identificamos um número alto de ofertas de imóveis similares ao avaliando, sendo assim, apresentando uma comercialização regular.