

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Apartamento 23 do Bloco 04 do Condomínio Residencial Terra Nova
Rua João Dembinski, 2985, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba-PR.**

AVALIADOR:

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith

CREA-PR 123.992/D

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith - R. Pres. Carlos Cavalcanti, 498 – CEP: 80020-280 - Centro - Curitiba
Telefone 41 99843-8048 - gabriel@lilii.imb.br

GERENCIAMENTO DE PROJETOS | PARECERES TÉCNICOS | PERÍCIAS | CONSULTORIA | ELABORAÇÃO DE PROJETOS

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: PJSK9 SJPMS QSX32 YMHQA



LAUDO RESUMO

SOLICITANTE: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SQUADRO LTDA

OBJETIVO: Avaliação de imóvel

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Apartamento 23 do Bloco 04.

ENDEREÇO: Rua João Dembinski, 2985, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba-PR

ÁREA EXCLUSIVA: 72,57 m²

ÁREA COMUM: 14,4982 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 87,0682 m²

ESTACIONAMENTO DESCOBERTO: 12,00 m²

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR-14.653-2/ABNT

TRATAMENTO DOS DADOS: Estatística Inferencial.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

GRAU DE PRECISÃO: III

DATA DA VISTORIA: 20/07/2023

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR-14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em experiência profissional e na prática do mercado de imóveis de mesmo segmento.

Esta avaliação, como toda inferência mercadológica, espelha uma dada conjuntura econômica, a qual ficam subordinadas as suas conclusões, bem como, seus resultados.

Assume-se que os elementos constantes da documentação estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus e comprometimentos.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

A partir da identificação e caracterização do imóvel foi possível coletar amostras, de imóveis semelhantes do mercado e produzir um modelo matemático que retrate o comportamento do valor do imóvel avaliado, em função de sua área. A metodologia, pesquisas e cálculos realizados estão descritos nos itens subseqüentes.

VALOR **R\$ 422.000,00 (quatrocentos e vinte e dois mil reais).**

Curitiba, 25 de julho de 2023

Gabriel Brehm Schmith

Eng. Civil – CREA/PR 123.992/D



SUMÁRIO

LAUDO RESUMO	2
SUMÁRIO	3
FINALIDADE.....	4
METODOLOGIA	5
CONSIDERAÇÕES	6
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	22
RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	26
ANEXOS.....	27
MODELO MATEMÁTICO DO CÁLCULO DO IMÓVEL.....	28
AMOSTRAS USADAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	31



FINALIDADE

O presente laudo técnico de avaliação teve como finalidade atender à solicitação de CONSTRUTORA E INCORPORADORA SQUADRO LTDA, para promover a avaliação do valor de um apartamento residencial.

Para alcançar o objetivo proposto, a avaliação valeu-se da norma brasileira para a avaliação de imóveis urbanos e da pesquisa de mercado de imóveis similares, bem como da vistoria externa *in loco* para a determinação de eventuais fatores majorantes ou minorantes do valor do imóvel em questão, além de consulta junto à prefeitura para determinação de características do imóvel que pudessem alterar seu valor.

O bem avaliado é o abaixo descrito:

Apartamento nº 23 no 2º pavimento do bloco 4 do Residencial Terra Nova, situado na Rua João Dembinski nº 2985, com área construída privativa de 72,5700 m², área comum de 14,4982 m², área construída global de 87,0682 m², com direito de uso exclusivo de uma área de estacionamento de 12 m², correspondendo à Vaga de estacionamento nº 60, com as demais características constantes na Matrícula nº 224.584 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 69.023.027; contém sala para dois ambientes com sacada e churrasqueira, cozinha, lavanderia, banheiro social, três quartos (uma suíte);



METODOLOGIA

Para a realização da presente avaliação, foi realizada uma vistoria no entorno do imóvel objeto da avaliação para a determinação de suas características. Essa determinação visava a detectar eventuais fatores que pudessem ser significativos para o valor final do imóvel.

O método comparativo direto, recomendado pela NBR 14653-1:2011, foi o escolhido para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra tomada. No caso em questão, este método se mostrou o mais favorável, pois proporciona melhores resultados reais e valores de mercado para o bem avaliado. Utilizou-se o grau de fundamentação I para a elaboração comparativa dos resultados obtidos.

A vistoria externa do imóvel foi realizada no dia 20/07/2023. Na mesma data, foi realizada uma análise da região, observando-se características do bairro, as edificações e infraestrutura do entorno, além de se proceder a coleta de informações que seriam úteis à análise do valor de mercado dos imóveis da região.



CONSIDERAÇÕES

Os critérios da NBR 14.653-2/2011 para a avaliação do imóvel foram observados para que se alcançasse o grau de fundamentação I na avaliação, que teve o auxílio do software “TS - Sisreg” da “TECSYS Engenharia” para o sistema de regressão linear do modelo.

Para os dados amostrais, foram tomadas amostras de imóveis que possuíam características similares aos imóveis paradigma. Tratando-se de imóveis localizados na mesma região e com dimensões e características semelhantes.

Como variáveis independentes, para critérios de análise através do método comparativo direto, foi utilizada a metragem privativa e a metragem total. Como variável dependente foi tomado o valor do metro quadrado ofertado para venda das amostras.

Para a identificação da metragem total do apartamento, foi realizada a soma da área privativa, da área comum e da área exclusiva de estacionamento da unidade, resultando em 99,0682 m².



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua João Dembinski, 2985, Bairro CIC, Curitiba. Trata-se do apartamento 23 do Bloco 04 do Condomínio Residencial Terra Nova. Possui área privativa de 72,57 m², área comum construída de 14,4982 m², perfazendo a área total construída de 87,0682 m². Existe ainda uma área descoberta privativa de 12,00m² destinada a uma vaga de garagem descoberta.

O interior do apartamento encontra-se na forma bruta, havendo necessidade de instalação de piso na sala e nos quartos, além da instalação de luminárias e chuveiros.

Por meio da visita, foram observadas algumas características importantes sobre o imóvel, estas estão descritas na tabela abaixo.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	
MUNICÍPIO	Curitiba
DATA DA VISITA	20/07/2023
RESPONSÁVEL	Eng. Gabriel Brehm Schmith
TIPO DO IMÓVEL	Apartamento
ENDEREÇO	Rua João Dembinski, 2985, Bairro CIC, Curitiba.
EDIFICAÇÕES DE ENTORNO	Região densamente ocupada. Constituída principalmente de prédios residenciais, havendo ainda a presença de comércio nas ruas principais
PAVIMENTAÇÃO	Rua com asfalto
INFRA ESTRUTURA URBANA	Conta com fornecimento de água, luz, coleta de lixo, esgoto e água pluviais e iluminação pública.
SERVIÇOS	Possui praticamente todo tipo de serviço e comércio em seu entorno.
FATORES NEGATIVOS	Por ser localizado em área densamente ocupada, pode sofrer com efeitos negativos de trânsito na região.
ACESSOS	Imóvel localizada em via movimentada do bairro, com acesso fácil para o Contorno Leste
ÁREA EXCLUSIVA	72,57 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	87,0682 m ²
ÁREA DESCOBERTA	12,00 m ²
DIVISÃO INTERNA	Apartamento possui 3 quartos (um deles suíte); dois banheiros; sala; cozinha; lavanderia; e sacada com churrasqueira.
VAGAS	1 vaga descoberta



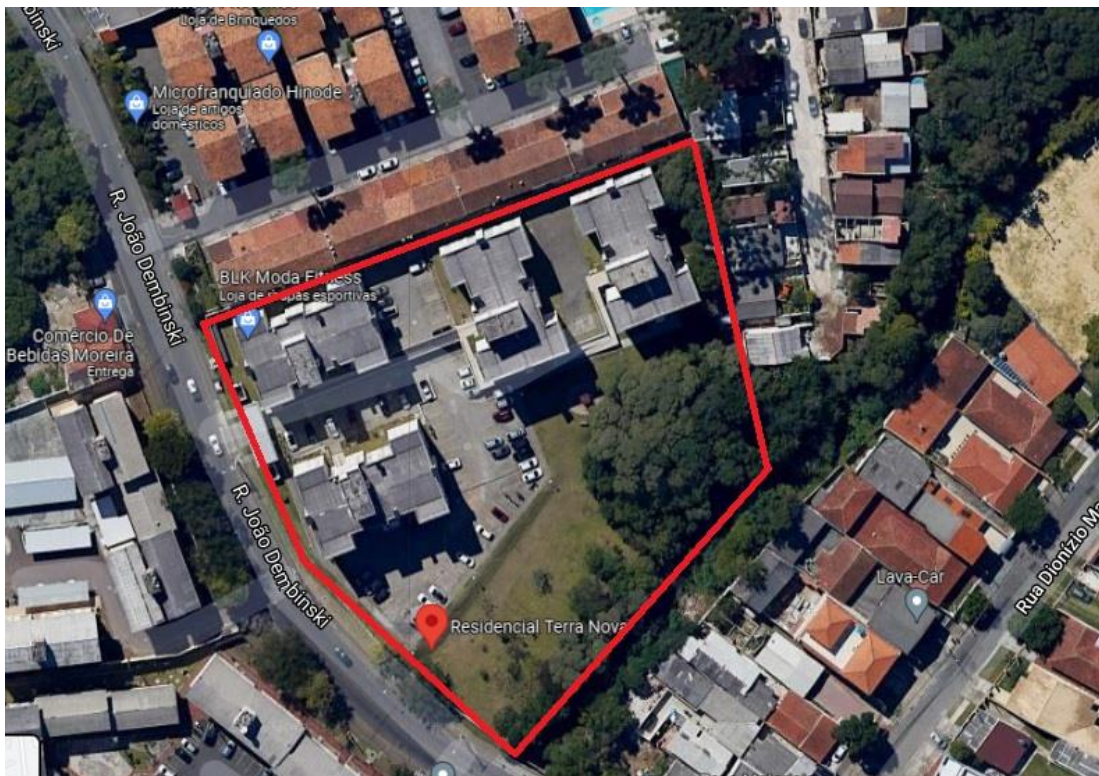


Figura 2: Vista aérea da área ocupada pelo Condomínio Terra Nova.



Foto 1: Entrada do condomínio.





Foto 2: Foto da frente do condomínio.



Foto 3: Foto da frente do condomínio.





Foto 4: Embaixo do bloco 4 existe a presença de dois salões de festa.



Foto 5: Foto do interior de um dos salões de festa.





Foto 6: Foto do interior do outro salão de festas.



Foto 7: Área de bosque existente no condomínio.





Foto 8: Área comum do condomínio.

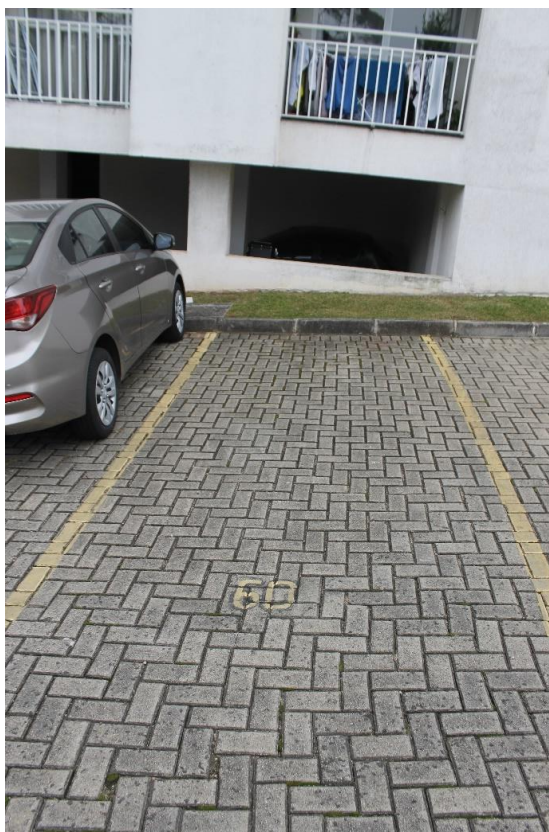


Foto 9: Vaga 60 que corresponde à vaga do apartamento 23 do bloco 04.





Foto 10: Entrada do bloco 04.



Foto 11: Apartamento 23 do bloco 04.





Foto 12: Sala do apartamento.



Foto 13: Sala do apartamento.





Foto 14: Sacada com churrasqueira.



Foto 15: Foto de um dos quartos do apartamento.





Foto 16: Foto do quarto já mostrado na foto anterior.



Foto 17: Foto do quarto da suíte.





Foto 18: Quarto da suíte com o banheiro privativa aparecendo na foto.



Foto 19: Banheiro da suíte.





Foto 20: Foto do 3º quarto.



Foto 21: Outro ângulo do 3º quarto do apartamento.





Foto 22: Banheiro social.

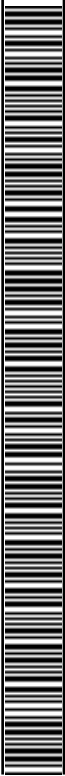


Foto 23: Cozinha.





Foto 24: Área de serviço/lavanderia.



RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após realização da coleta de informações e sua posterior comparação dos valores de venda através da utilização do software TS-Sisreg, foram obtidos os seguintes resultados para a determinação do valor do imóvel avaliado:

Dados do imóvel avaliado:

- Área privativa 72,57 m²
- Área total 99,07 m²

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	72,57			52,85	95,00
Área total	99,07			62,00	154,00
Valor/m2	5.812,52			4.917,81	8.754,39

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	5.483,82	5.812,52	6.208,42	-5,66%	6,81%	12,47%
Predição (80%)	4.874,71	5.812,52	7.643,89	-16,13%	31,51%	47,64%
Campo de Arbitrio	4.940,64	5.812,52	6.684,40	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	397.960,82	421.814,58	450.545,04
Predição (80%)	353.757,70	421.814,58	554.717,10
Campo de Arbitrio	358.542,24	421.814,58	485.086,91

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO R\$ 5.812,52/M2

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 421.814,58 (quatrocentos e vinte e um mil, oitocentos e quatorze reais com cinquenta e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO



Mínimo (R\$): 397.960,82
Arbitrado (R\$): 421.814,58
Máximo (R\$): 450.545,04

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,47 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Tabela 1 – Grau de Precisão, NBR 14653-2.

DESCRIÇÃO	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

8. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO

Este trabalho totalizou 12 pontos, sendo obtido Grau de Fundamentação I, conforme demonstrado abaixo.

Tabela 2 – Grau de fundamentação, NBR 14.653-2.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, <i>de per si</i> esimultaneamente e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	1%	2%	5%

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos que o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela da NBR 14.653-2, conforme abaixo:

Tabela 3 – Grau de fundamentação de acordo com a NBR 14653-2.

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Assim, o valor da avaliação do imóvel obtido pelo método apresentado acima foi de R\$ 421.814,58 (quatrocentos e vinte e um mil, oitocentos e quatorze reais com cinquenta e oito centavos).



Tomando-se as considerações do item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, que estabelece critérios de arredondamento, **fixo como valor do imóvel o importe de R\$ 422.000,00 (quatrocentos e vinte e dois mil reais).**



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme resultado da avaliação realizado através do método comparativo direto, recomendado pela NBR 14653-1:2011, obteve-se para o momento atual o valor de R\$ 422.000,00 (quatrocentos e vinte e dois mil reais) para o bem aqui avaliado.

Nas folhas seguintes estão apresentados os anexos referentes às amostras utilizadas nesta avaliação, bem como o resultado do modelo matemático de cálculo.

Curitiba, 25/07/2023

Gabriel Brehm Schmith
Avaliador
Eng. Civil CREA/PR 123.992/D
Mestre em Gerenciamento de Projetos – TU Dresden
Bacharel em Direito



ANEXOS



MODELO MATEMÁTICO DO CÁLCULO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 19
Utilizados	: 17
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y²

COEFICIENTES

Correlação	: 0,40344
Determinação	: 0,16276
Ajustado	: 0,04315

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00000

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 1,36080
Significância	: < 1,00000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,92846
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Valor/m² = 1 / (4,9295877e-08 +-6,9691899e-05 * 1/Áreaprivativa² +-6,5858635e-13 * Áreatotal²) ^ 0,5

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

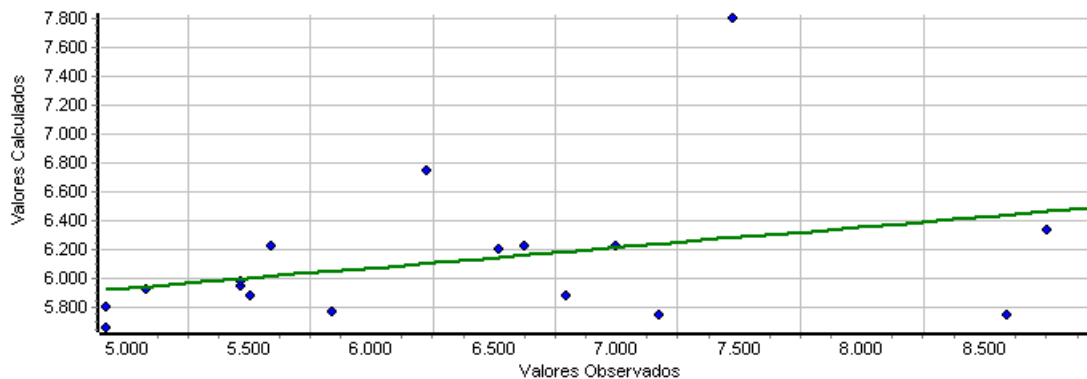
Média	: 6350,24
Varição Total	: 22301587,44
Variância	: 1311858,08
Desvio Padrão	: 1145,36

MODELO

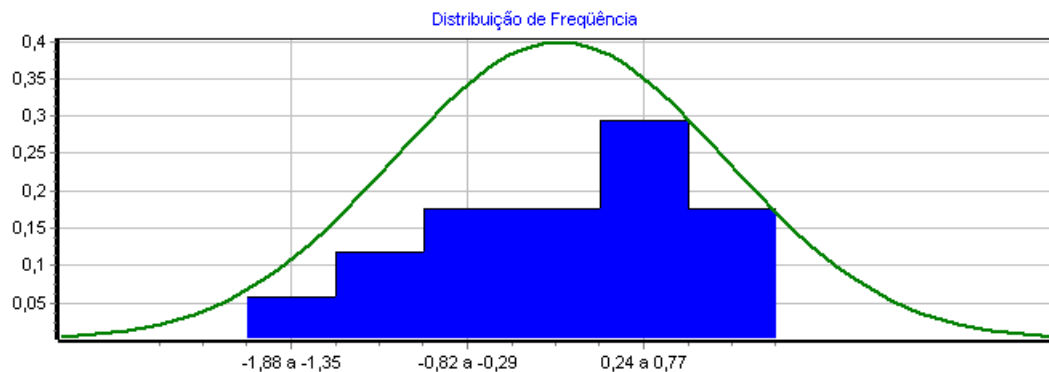
Coefic. Aderência	: 0,05495
Varição Residual	: 21076118,87
Variância	: 1505437,06
Desvio Padrão	: 1226,96



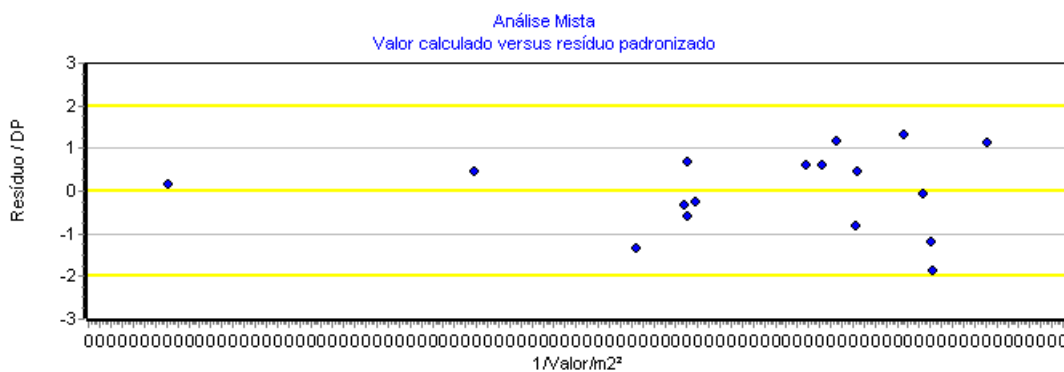
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

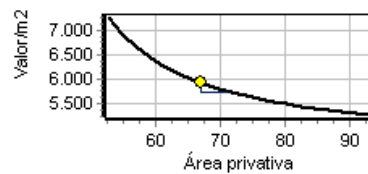
X₁ Área privativa

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 52,85 a 95,00

Eng. Civil Gabriel Brehm Schmith - R. Pres. Carlos Cavalcanti, 498 – CEP: 80020-280 - Centro - Curitiba
Telefone 41 99843-8048 - gabriel@lili.imb.br

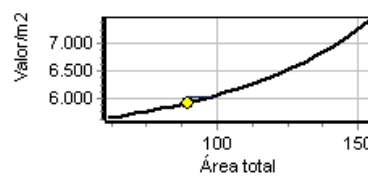
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USK9 SJPMS Q5X32 YMHQA

Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -3,00 % na estimativa



X₂ Área total

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 62,00 a 154,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,07 % na estimativa



Y Valor/m²

Tipo: Dependente
Amplitude: 4917,81 a 8754,39

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,04315)
X ₁ Área privativa	1/x ²	-1,65	12,20	-0,06588
X ₂ Área total	x ²	-1,12	28,13	0,02683

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa	Área total	Valor/m ²
X ₁	1/x ²		67	40
X ₂	x ²	-63		29
Y	1/y ²	-30	-3	



AMOSTRAS USADAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (01)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Luiz Zilli, 360		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Diferencial Imóveis		
Contato:	(41) 3077-8727		
Área privativa:	44	m ²	
Área total:	68	m ²	
Valor:	R\$450.000,00		
Observações:			
Com uma localização privilegiada a 10min do Park Shopping Barigui, o Empreendimento Fidelity conta com esta planta aconchegante de 2 dormitórios, sacada com churrasqueira, vista, sala para 2 ambientes, cozinha planejada (com cooktop) em conceito aberto, 1 banheiro (chuveiro, armário e box completos) e 1 vaga de garagem descoberta. No bairro Campo Comprido, próximo ao Hiper Condor, farmácias, postos de gasolina, etc! Empreendimento novo recém entregue pela Construtora, com salão de festas, terraço coletivo e playground.			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (02)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Arnaldo Thá, 233		
Bairro:	Fazendinha	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Confiancce Imóveis		
Contato:	(41) 99613-1020		
Área privativa:	64	m ²	
Área total:	81	m ²	
Valor:	R\$350.000,00		
Observações:			
Apartamento novo 2 quartos à venda no Fazendinha em			



Curitiba/PR!
Atenção aos compradores de imóveis em Curitiba/PR!
Apresentamos um novo empreendimento com 6 unidades disponíveis no encantador bairro Fazendinha: um apartamento novo, pronto para morar e repleto de comodidades.
Aconchegante e contemporâneo, este apartamento de 2 quartos é ideal para quem busca um lar confortável. A suíte espaçosa oferece privacidade e conforto, enquanto o banheiro adicional atende às necessidades da família ou visitantes.
Prepare deliciosos churrascos na churrasqueira integrada, perfeita para momentos de descontração com amigos e familiares. A sala ampla proporciona um ambiente acolhedor para receber convidados ou desfrutar de momentos de relaxamento.
A cozinha e a lavanderia integradas oferecem praticidade e funcionalidade no dia a dia, tornando as tarefas domésticas mais eficientes. E para garantir a segurança e praticidade, o apartamento conta com uma vaga de garagem reservada.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (03)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Olegário Maciel, 381		
Bairro:	Fazendinha	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Imobiliária Tantus		
Contato:	(41) 3353-2552		
Área privativa:	52,85	m ²	
Área total:	109,57	m ²	
Valor:	R\$395.000,00		
Observações:	Empreendimento pronto e unidades disponíveis no Condomínio Res. São Miguel, localizado em ótima localização do Fazendinha. Convidamos você e sua família para conhecer e imaginar a rotina em um lugar harmonioso para se viver.		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (04)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Jeremias Maciel Perretto, 646		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba



Anunciante:	Lopes Home - Colibra	
Contato:	(41) 3402-1858	
Área privativa:	69	m ²
Área total:	82	m ²
Valor:	R\$495.000,00	
Observações:	Apartamento no Ecoville, lugar tranquilo com preservação rodeado por muito verde e bosques, em ótima localização Sua planta de 70m ² útil, está distribuída da seguinte forma: - 03 quartos sendo uma suíte, com armários planejados; - Sacada com churrasqueira;	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (05)		
Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua João Falarz, 555	
Bairro:	Campo Comprido	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Imóveis de Primeira	
Contato:	(41) 3068-5353	
Área privativa:	71	m ²
Área total:	89	m ²
Valor:	R\$610.000,00	
Observações:	Encantador apartamento mobiliado de 3 quartos, incluindo 1 suíte, e 1 vaga de estacionamento. O espaço foi cuidadosamente decorado com móveis planejados, além de contar com eletrodomésticos de alta qualidade. Localizador no condomínio Garden Odessa, você terá acesso a uma ampla estrutura de lazer.	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (06)		
Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua Osvaldo Tosato, 55	
Bairro:	Campo Comprido	Cidade: Curitiba
Anunciante:	JL Consultoria Imobiliária	
Contato:	(41) 99258-1033	



Área privativa:	57	m ²
Área total:	67	m ²
Valor:	R\$499.000,00	
Observações:		
No Residencial San Pietro, a prioridade é a qualidade de vida que valoriza o bem estar e a segurança da sua família, Residencial familiar com ótima estrutura segurança, em uma localização privilegiada com várias alternativas de acesso, na Rua Osvaldo Tosato bairro Campo Comprido, bem localizado, próximo a mercado, panificadora, escola, farmácia, Universidade Positivo, uma ótima estrutura de comercio que a região oferece.		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (07)		
Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua João Dembinski, 2785	
Bairro:	Fazendinha	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Rezende Imóveis	
Contato:	(41) 3018-9091	
Área privativa:	73	m ²
Área total:	87	m ²
Valor:	R\$359.000,00	
Observações:		
Excelente apartamento no Fazendinha Rua João Dembinski 2ºAndar, com uma bela vista de nosso bairro Planta diferenciada 72,57 área construída , condomínio com apenas 4 blocos ,local tranquilo e arborizado; localização privilegiada a 10 minutos da Faculdade Positivo e Volvo, próximo a bancos, creches, supermercados e de todo comercio da região. Contendo: Sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira a carvão, Cozinha ampla com armários planejados, Área de serviço separada. Banheiro Social com box, 3 dormitórios sendo uma suíte. quarto solteiro com armário,central a gás. Garagem fixa consta na matricula nº03 Portaria 24 horas .câmaras de monitoramento, Salão de festas ,Playground, Elevador. Bosque. Aceita Financiamento, FGTS e estuda proposta avista.		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (08)



Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua João Dembinski, 2950	
Bairro:	Fazendinha	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Rezende Imóveis	
Contato:	(41) 3018-9091	
Área privativa:	73	m ²
Área total:	110	m ²
Valor:	R\$399.000,00	
Observações:	<p>Maravilhoso apartamento 3º andar com uma bela vista de nossa Cidade no Fazendinha João Dembinski, Mobiliado com acabamentos de primeira ,moveis modernos para contemplar ainda mais o imóvel. Localização privilegiada, próximo a bancos, mercados ,e escolas, e todo comercio em Geral para sua comodidade!</p> <p>Contendo: Sala para dois ambientes, fica mesa com 6 cadeiras, sofá retrátil, estante, cristaleira . Sacada com churrasqueira a carvão, mesa embutida com duas banquetas, e fechada com vidro. Cozinha com armários planejados, fogão embutido, geladeira, bancadas em granito. Área de serviço separada com central a gás em todos os chuveiro e torneiras. Banheiro social com armário Box. Três dormitórios sendo uma suíte. 1 dormitório fica closet . Suíte ficam armário, planejado, cama, painel ,TV e cortina. FICAM ALÉM DOS MÓVEIS TODAS AS CORTINAS E QUADROS. 2 VAGAS DE GARAGEM CONSTA NA MATRICULA N°52/103 Condomínio oferece: Portaria 24 horas, câmeras de monitoramento, vigilante, elevador, Playground, uma ótima área verde.</p>	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (09)		
Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua João Dembinski, 2875	
Bairro:	Fazendinha	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Rezende Imóveis	
Contato:	(41) 3018-9091	
Área privativa:	72,57	m ²
Área total:	98	m ²



Valor:	R\$357.000,00
Observações:	
Excelente apartamento no Fazendinha Rua João Dembinski 4ºAndar, com uma bela vista de nosso bairro Planta diferenciada 72,57 área construída , condomínio com apenas 4 blocos ,local tranquilo e arborizado; localização privilegiada a 10 minutos da Faculdade Positivo e Volvo, próximo a bancos, creches, supermercados e de todo comercio da região. Contendo: Sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira a carvão, Cozinha ampla, Área de serviço separada. Banheiro Social, 3 dormitórios sendo uma suíte. central a gás.	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (10)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Luiz Tramontin, 2021		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Imobiliária Paraíso		
Contato:	(41) 3233-6025		
Área privativa:	58,86	m ²	
Área total:	71,96	m ²	
Valor:	R\$390.000,00		
Observações:			
Lindo Apartamento Totalmente Mobiliado, com 02 quartos e 01 vaga de estacionamento à venda no Campo Comprido. Condomínio Residencial Bella Vita Luna.			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (11)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Luiz Tramontin, 1977		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Prospecta Imobiliária		
Contato:	(41) 99505-1995		
Área privativa:	59	m ²	
Área total:	72	m ²	



Valor:	R\$268.000,00
Observações:	
Localizado na rua que é a continuação da Av. Iguazu, próximo a Universidade Uniandrade, Supermercado Tissi e Condor. Possui completa infraestrutura de comercio, transporte publico em frente com fácil acesso ao centro e outras regiões da cidade, panificadora, farmácia, escolas. Excelente apartamento com 3 dormitórios á venda! Possui sala ampla para 2 ambientes, espaço para um home	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (12)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Renato Polatti, 3539		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Apolar Santa Quitéria		
Contato:	(41) 3018-4130		
Área privativa:	63	m ²	
Área total:	70	m ²	
Valor:	R\$320.000,00		
Observações:			
Boa localização, local privilegiado, fácil acesso ao centro, próximo ao supermercado Condor Santa Quitéria, comércios e serviços em geral Residencial Spazio Celebrare Sala para 2 ambientes com sacada 2 quartos 1 suíte Cozinha com lavanderia			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (13)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua João Alencar Guimarães, 2580		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Cris Hapen Imóveis		
Contato:	(41) 99743-1155		
Área privativa:	64	m ²	
Área total:	72	m ²	
Valor:	R\$435.000,00		



Observações:
Um apartamento pronto para morar..... face oeste, todo mobiliado com integração total da área social com a cozinha, 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 1 vaga coberta de garagem. Cozinha e sala com armários embutidos e também a suíte com guarda roupas. Imóvel com pintura nova, impecável!!!!, Tudo isso em excelente localização em um condomínio clube no Campo Comprido, com portaria 24hrs, salão de festas, gourmet, brinquedoteca, playground, academia, piscina adulto e infantil.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (14)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua João Alencar Guimarães, 2580		
Bairro:	Santa Quitéria	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	A. Gonçalves Imóveis		
Contato:	(41) 3242-6565		
Área privativa:	53	m ²	
Área total:	62	m ²	
Valor:	R\$330.000,00		
Observações:	Apartamento em ótima localização, em Condomínio com infraestrutura para curtir com toda a família e amigos. CARACTERÍSTICAS - 02 Dormitórios - Sala de estar e jantar integradas - 01 Cozinha com armários e balcão		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (15)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Nelson Ferreira da Luz, 344		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Luder Imóveis		
Contato:	(41) 3274-6000		
Área privativa:	67	m ²	
Área total:	86	m ²	
Valor:	R\$369.000,00		



Observações:
Apartamento para venda no Condomínio Residencial Morada dos Ipês, excelente localização no bairro Campo Comprido, 1 quadra do Condor Santa Quitéria e Colégio Efetivo, imóvel de fundos com vista para área verde, sol da tarde. 3º andar com vista privilegiada para área verde, 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, armários embutidos nos demais dormitórios, ampla sala estar com sacada, cozinha com armários embutidos, fogão cooktop, forno elétrico, área de serviço conjugada, piso laminado novo, pintura nova, banheiros com box em vidro e armários, chuveiro elétrico 220W, face Oeste.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (16)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua Rosamélia de Oliveira, 500		
Bairro:	Campo Comprido	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Patrial Imóveis		
Contato:	(41) 3026-1802		
Área privativa:	59	m ²	
Área total:	72,32	m ²	
Valor:	R\$330.000,00		
Observações:	Lindo apartamento arejado, no Bairro Campo Comprido, com 72,32 m2 de área útil, em rua sem saída! Sala para dois ambientes, piso laminado, e muita iluminação natural; Cozinha com armários, pia em mármore e área de serviço separada; Três dormitórios com móveis planejados; Banheiro social com box blindex; Gás encanado para o fogão.		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (17)			
Imóvel:	Apartamento		
Endereço:	Rua João Alencar Guimarães, 1900		
Bairro:	Santa Quitéria	Cidade:	Curitiba
Anunciante:	Yada Imóveis		
Contato:	(41) 99667-5454		



Área privativa:	64	m ²
Área total:	99	m ²
Valor:	R\$448.000,00	
Observações:		
Ótimo apartamento para morar ou investir. O Reserva do Bosque está em uma localização de fácil acesso para o Batel e Centro. Do lado do Condor da avenida João Alencar Guimarães, farmácias, escola, ônibus que passa em frente ao condomínio. Andar alto e ensolarado		
CARACTERÍSTICA:		
- 3 dormitórios, sendo um suíte		
- sala de jantar e estar conjugada		
- cozinha americana		
- banheiro social		
- lavanderia separada		
- ano de construção 2014		
- mobílias planejadas nos ambientes como das fotos		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (18)		
Imóvel:	Apartamento	
Endereço:	Rua João Alencar Guimarães, 1975	
Bairro:	Campo Comprido	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Imóvini	
Contato:	(41) 99984-8835	
Área privativa:	82	m ²
Área total:	116	m ²
Valor:	R\$479.000,00	
Observações:		
IDEALE- APARTAMENTO GARDEN/TERREO- 3 DORMITORIOS. 1 SUITE, SACADA FECHADA E GARAGEM COBERTA 3 Dormitórios 1 Garagem livre e coberta 1 Suítes		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - AMOSTRA (19)	
Imóvel:	Apartamento



Endereço:	Rua Olegário Maciel, 100	
Bairro:	Fazendinha	Cidade: Curitiba
Anunciante:	Newcore	
Contato:	(11) 4580-4274	
Área privativa:	95	m ²
Área total:	154	m ²
Valor:	R\$619.200,00	
Observações:	Cobertura no Cobertura a venda em Rua Olegário Maciel - Fazendinha - Curitiba/PR Cobertua a venda (prédio novo) Contém: Sala para dois ambientes, cozinha integrada a área de serviço, banheiro social e dois dormitórios,	

* As amostras 1 e 11 foram excluídas do espaço amostral por representarem *outliers* para o modelo matemático

