



**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA  
VARA DE PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA  
CÍVEL – PROJUDI**

**ALEXANDRE BORDALLO BERTONI**  
Perito Avaliador de Imóveis | CRECI-PR: F35.404 | CNAI: 32265





**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. IDENTIFICAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>III. OBJETIVO/FINALIDADE .....</b>	<b>4</b>
<b>IV. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>V. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>VI. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES .....</b>	<b>5</b>
<b>VII. DESENVOLVIMENTO INICIAL .....</b>	<b>5</b>
<b>VIII. VISTORIA E BREVE RELATO SOBRE A REGIÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>IX. LEVANTAMENTO DE AMOSTRAS .....</b>	<b>6</b>
<b>X. MÉTODOS E CRITÉRIOS .....</b>	<b>6</b>
<b>XI. DETALHAMENTO TÉCNICO .....</b>	<b>7</b>
<b>XII. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>XIII. ANEXO III – Detalhamento Método Comparativo e Tratamento por Fatores .....</b>	<b>7</b>



**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820

**I. INTRODUÇÃO**

**II. IDENTIFICAÇÃO**

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

<b>Autos</b>	<b>0000218-33.2025.8.16.0001</b>
<b>Autor(es)</b>	<b>MÁRCIO LUÍS NUNES DA SILVA</b>
<b>Réu(s)</b>	<b>MARIA TEREZINHA DOS SANTOS MEDEIROS</b>



**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820

### III. OBJETIVO/FINALIDADE


Visa o presente laudo, a determinação do valor de imóvel, localizado no bairro Xaxim, na Rua 2 Vizinhos, 832, no município de Curitiba/PR.

### IV. DOCUMENTAÇÃO

A documentação contida nos autos compreende:

- **Registro Geral de Imóveis:** Matrícula número: 30.555 – 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR
- **Guia Amarela** – Consulta informativa do Lote

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
Secretaria Municipal do Urbanismo						
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE						
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA						
Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano			
57.3.0054.0374.00-6	-	82.059.005	134235/2026			
Bairro: XAXIM		Rua da Cidadania: Boqueirão				
Quadricula: S-13						
Bairro Referência:						
Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo						
Testadas do Lote						
Posição do Lote: <b>Meio de quadra</b>						
1- Denominação: <b>R. DOIS VIZINHOS</b>			Sistema Viário: <b>NORMAL</b>			
Cód. do Logradouro: S503D		Tipo: Principal		Nº Predial: 832		Testada (m): 11,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL						
Cone da Aeronáutica: 1.035,78m em relação a Referência de Nivel (RN) Oficial						
Parâmetros da Lei de Zoneamento						
Zoneamento: <b>ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2</b>						
Sistema Viário: <b>NORMAL</b>						
Classificação dos Usos para a Matriz: <b>ZR2.1.Y</b>						
USOS PERMITIDOS/HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO MZ	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar sem Cômodos	1	2		50	25	5,00 m

Informações da SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo		
Espécie: Normal	Área do Terreno: 275,00 m <sup>2</sup>	Área Total Construída: 85,00 m <sup>2</sup>
		Qtde. de Sublotes: 1
versão: P.3.1.0.24	Para maiores informações acesse: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>	
	030226-8	362046-1
		
	Página 3 de 4	

### V. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pela NBR 14.653 e Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.





**CRA-PR**  
Conselho Regional de  
Administração do Paraná

**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



## **VI. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES**

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

A documentação fornecida para elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada válida, não tendo sido efetuada análise jurídica ou medições de campo. Não foi verificado na vistoria, possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois tal análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes com relação ao imóvel, que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários relacionado aos fatores descritos.

O valor aqui atribuído refere-se à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto, os critérios de avaliação, bem como os valores, deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao laudo de avaliação, não tem cunho definitivo sobre a propriedade, sendo tão somente, uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas e no momento econômico e seus reflexos no mercado imobiliário da região.

## **VII. DESENVOLVIMENTO INICIAL**

### **VIII. VISTORIA E BREVE RELATO SOBRE A REGIÃO**

Na vistoria e levantamento fotográfico realizado, em 04 de outubro de 2025, as 09:30, esteve o perito ao local, juntamente com o Sr. Paulo Geraldo Santos Medeiros, o qual disponibilizou o acesso ao lote e demais informações a respeito do local.

Às 10:05, deu-se por encerrada a vistoria.

#### **Apontamentos:**

Trata-se de uma edificação térrea, geminadas de ambos os lados, satisfazendo um projeto arquitetônico simples, composta de sala, cozinha e 3 quartos, banheiro e com uma dependência externa, que compões uma lavanderia e um espaço com churrasqueira, com piso em cerâmica, tanto interno como externo.

Apresenta uma fachada com um pequena quintal frontal, protegida por um muro de concreto, lateral e frontal, com janelas frontais com esquadrias em ferro, servindo como proteção.



**Alexandre Bordallo Bertoni**

Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820

O imóvel dispõe de um portão de ferro com acionamento elétrico, para acesso a garagem. Denota-se que o imóvel possui uma estrutura simples e concreto e alvenaria com revestimento interno e externo, com cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

Verificou-se a existência de uma edícula nos fundos do terreno, com cerca de 42 m<sup>2</sup>, que não se encontra averbada (de acordo com consulta na guia amarela).

**Localização:** Rua 2 Vizinhos, 832 – Bairro Xaxim, situando-se estrategicamente entre os bairros Boqueirão, Hauer e Fanny, com fácil acesso ao transporte público e vias importantes de ligação para o restante da cidade. O bairro Xaxim, é limítrofe com bairros como Boqueirão, Fanny, Hauer, Novo Mundo e Pinheirinho.

**Perfil de ocupação:** Bairro familiar, com muitas casas, sobrados e novos condomínios de prédios.

**Acesso específico ao imóvel:** De frente para Rua 2 Vizinhos, que é totalmente asfaltada, garantindo conforto e limpeza, contudo por se tratar de uma via de mão simples, sem acostamento para estacionar, tornando-se este, um ponto complicador.

**Relevo:** Terreno plano e seco no nível da rua.

**Circunvizinhança e entorno:** O bairro conta com o Centro de Esporte e Lazer Xaxim, além de praças como a Praça Menonitas, oferecendo áreas verdes e de lazer.

## IX. LEVANTAMENTO DE AMOSTRAS

A NBR-14653 menciona os requisitos para uma boa qualidade da amostra, o qual destaca o maior grau de semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento, as características físicas e diferenças relevantes perante o avaliando, os quais devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.

Diante disto, buscou-se amostras no localizadas no mesmo bairro ou muito próximas ao imóvel avaliando, com características e particularidades similares a imóvel objeto.

## X. MÉTODOS E CRITÉRIOS

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliado e da finalidade da avaliação.

A escolha do método deve ser justificada, objetivando-se retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que expliquem seu valor.





**CRA-PR**  
Conselho Regional de  
Administração do Paraná

**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



**SISTEMA  
COFECI-CRECI**  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Os procedimentos avaliatórios utilizados para valorar a área, correspondem ao **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostragem.

É o método que deve ser utilizado preferencialmente numa avaliação de imóveis.

## XI. DETALHAMENTO TÉCNICO

Vide a **ANEXO II** deste documento de avaliação, o qual está detalhado o processo relativo as amostras e memorial de cálculo.

## XII. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados analisados, apresento abaixo o valor de venda para o imóvel objeto da presente ação:

### **VALOR DE MERCADO**

**R\$ 400.900,00 (Quatrocentos mil e novecentos reais)**

\* **Limite inferior: R\$ 366.700,00** (trezentos e sessenta e seis mil e setecentos reais)

\* **Limite superior: R\$ 435.000,00** (quatrocentos e trinta e cinco reais)

\* OBS: Aplicando-se o intervalo de confiabilidade da homogeneização de dados e arredondamento máximo de 1%

Demais detalhamentos do processo de análise e fundamentação, estão listados e podem ser consultados no **ANEXO II**, e que compõe e complementa este laudo de avaliação.

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, com suas respectivas páginas datadas e digitalmente assinadas, colocando-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Curitiba, data da assinatura digital

\_\_\_\_\_  
**Alexandre Bordallo Bertoni**

Especialista em Avaliação de Imóveis  
Corretor e agente Imobiliário  
CRECI-PR: F35.404 | CRA-PR: 31.820 | CNAI: 32265



### XIII. ANEXO III - Detalhamento Método Comparativo e Tratamento por Fatores

#### Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



#### INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	<b>Elisiane Minasse</b>	Data da Solicitação:	-	
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	<b>04/10/2025</b>	
Endereço:	<b>Rua Dois Vizinhos 832</b>	Data do Laudo:	<b>12/04/2026</b>	
Complemento:		Matrícula/Cartório:	<b>30.555</b>	
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Objetivo:	-	
Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>	
	CEP:	<b>81820-320</b>	Finalidade:	-
Metodologia:	<b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>	Tratamento dos Dados:	<b>Fatores</b>	

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	<b>275,00</b> m <sup>2</sup>	Terreno:	<b>275,00</b> m <sup>2</sup>
Construída:	<b>85,00</b> m <sup>2</sup>	Construída:	<b>85,00</b> m <sup>2</sup>
Comum:	- m <sup>2</sup>	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>	
Depósito:	- m <sup>2</sup>	Terreno:	<b>275,00</b> m <sup>2</sup>
Total:	- m <sup>2</sup>	Construída:	<b>85,00</b> m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	-	Uso:	<b>Residencial</b>
		Tipologia:	-
		Idade Aparente:	<b>43</b>
		Topografia:	<b>Plano</b>
		Est. Conservação:	<b>Reparos simples</b>
		Qtd. de Quartos:	<b>3</b>
		Qtd. de Vagas:	<b>3</b>
		Ocupação:	<b>Ocupado</b>

#### VALOR DE MERCADO ADOTADO

**R\$ 400.900,00**

( QUATROCENTOS MIL, NOVECENTOS REAIS )

#### COMENTÁRIOS GERAIS

Responsável Técnico: **Alexandre Bordallo Bertoni**  
Telefone de Contato: **41 99243 6267**  
Identificação: **7044762677**

Assinatura: \_\_\_\_\_



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
<b>Plano</b>	<b>Boa</b>	<b>Regular</b>	<b>Loteamento</b>	<b>ZR 2.1 - Zona Residencial 2</b>
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
<b>11,00 m</b>	<b>25,00 m</b>	<b>25,00 m</b>	<b>11,00 m</b>	<b>275,00 m<sup>2</sup></b>

### ADENDO

Fator Valorizante: -  
 Fator Desvalorizante: -

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	<b>Sim</b>	Iluminação Pública:	<b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	<b>Sim</b>	Fossa:	<b>Sim</b>
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	<b>Sim</b>	Poço:	<b>Não</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	<b>Sim</b>		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	<b>Sim</b>		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	<b>Sim</b>		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	<b>Sim</b>		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	<b>Não</b>		



Vista de Identificação do Logradouro | Vista do Logradouro

### COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O bairro Xaxim, na zona sul de Curitiba, é predominantemente residencial e familiar, oferecendo infraestrutura completa, comércios variados (supermercados, farmácias) e fácil acesso à Linha Verde  
 Perfil: calmo, ideal para famílias, com intenso desenvolvimento imobiliário e comercial  
 Localização: Situado em uma região estratégica da zona sul, facilitando o acesso ao centro e a outros bairros como Boqueirão e Pinheirinho  
 Mobilidade: Fácil acesso ao transporte coletivo e vias de ligação rápida para o centro de Curitiba

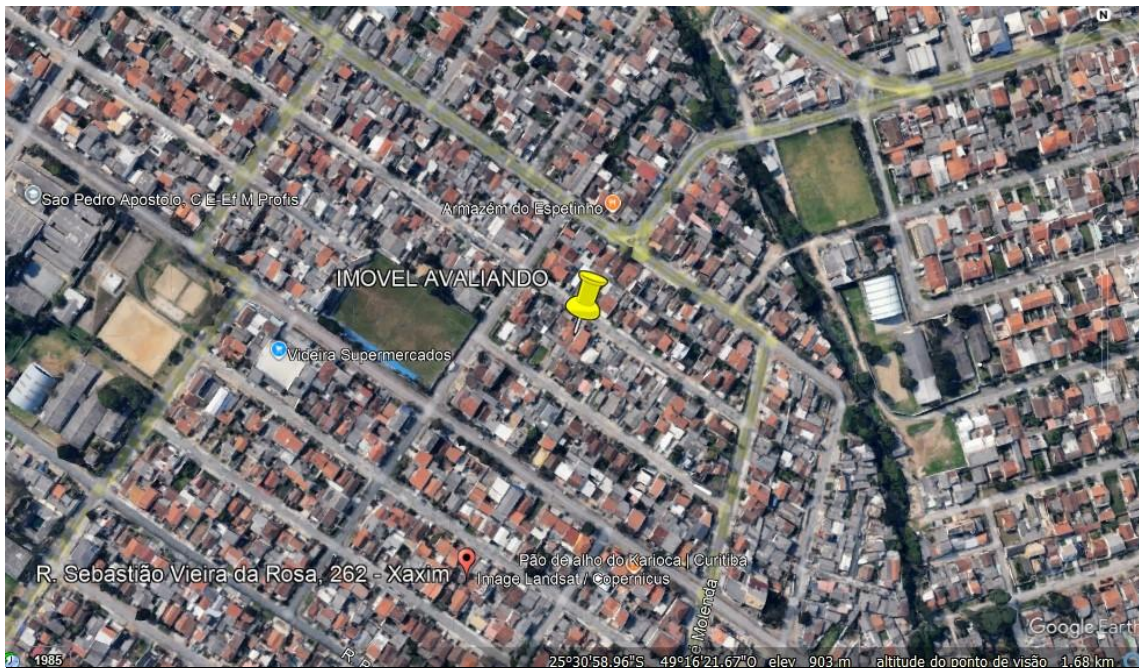
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JZTH ZEASE QBURN HRFWB

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: Lat: 25°30'58.89"S Longit: 49°16'21.63"O

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS




## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni


Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	<b>Rua Dois Vizinhos 832,</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<b>NA</b>				
Área Priv./Constr.:	<b>85,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>275,00</b>	Uso:	<b>Residencial</b>	Profundidade:	<b>25,00</b>
Área Equivalente:	<b>85,00</b>	CLASSIFICACAO	<b>Casa Simples</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>43 anos</b>	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>3</b>	Est. de Conservação:	<b>Reparos simples</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>NA</b>	Vagas:	<b>3</b>	Andar:	-
Oferta/ Transação:	<b>NA</b>	Unitário/m²:	<b>NA</b>	Data:	<b>12/04/2026</b>
Observações:					




### Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	<b>Rua Odenir Silveira 199 - (Dist. 900 mts)</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-e-comercial-a-venda-com-318-30-m-3025463324.html?n_src=1&amp;estado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_nills=Varanda&amp;n_pg=2&amp;n_pos=28">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-residencial-e-comercial-a-venda-com-318-30-m-3025463324.html?n_src=1&amp;estado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_nills=Varanda&amp;n_pg=2&amp;n_pos=28</a>				
Área Priv./Constr.:	<b>318,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>440,00</b>	Uso:	<b>Misto</b>	Profundidade:	<b>40,00</b>
Área Equivalente:	<b>318,00</b>	Classificação:	<b>Casa Médio</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>29 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>3</b>	Est. de Conservação:	<b>Entre regular e repa</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 850.000,00</b>	Vagas:	<b>5</b>	Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 2.405,66</b>	Data:	<b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>Toyo Imoveis</b>				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	<b>R. Teodomiro Furtado, 615 (Dist. 1,2 km)</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-no-bairro-xaxim-02-suites-e-3021088421.html?n_src=1&amp;estado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_nills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=19">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-no-bairro-xaxim-02-suites-e-3021088421.html?n_src=1&amp;estado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_nills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=19</a>				
Área Priv./Constr.:	<b>83,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>308,00</b>	Uso:	<b>Misto</b>	Profundidade:	<b>28,00</b>
Área Equivalente:	<b>83,00</b>	Classificação:	<b>Casa Médio</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>23 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>2</b>	Est. de Conservação:	<b>Reparos simples</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 520.000,00</b>	Vagas:	<b>2</b>	Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 5.638,55</b>	Data:	<b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>Ronqui Corretora de Imóveis</b>				





## Avaliação de Imóveis Urbanos


Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Luiz Carlos de Oliveira 77 (Dist. 2,4 km)				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-144-m-por-rs-3007798201.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=20">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-144-m-por-rs-3007798201.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=20</a>				
Área Priv./Constr.:	144,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00
Área do Terreno:	231,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	21,00
Área Equivalente:	144,00	Classificação:	Casa Fino		Médio
Idade Aparente:	06 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 930.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.812,50	Data:	11/04/2026
Observações:	ALANA NIEDZIELUK ASSESSORIA IMOB.				



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Barão de Santo Angelo, 1514 (Dist. 160 mts)				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-casa-100-avistado-3019072792.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=4&amp;n_pos=3">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-casa-100-avistado-3019072792.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=4&amp;n_pos=3</a>				
Área Priv./Constr.:	230,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00
Área do Terreno:	275,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	230,00	Classificação:	Casa Superior		Médio
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 899.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.517,83	Data:	11/04/2026
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	rua Professor Leonel Moro, 215 (Distancia 2,8 km)				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-terreno-a-venda-xaxim-3022867638.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=4&amp;n_pos=14">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-terreno-a-venda-xaxim-3022867638.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=4&amp;n_pos=14</a>				
Área Priv./Constr.:	200,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	372,00	Uso:	Misto	Profundidade:	31,00
Área Equivalente:	200,00	Classificação:	Casa Simples		Médio
Idade Aparente:	08 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 749.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.370,50	Data:	12/04/2026
Observações:	Alice Pinto Barreiros				





## Avaliação de Imóveis Urbanos


Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Arnaldo Gusi 304 (Dist 2,6 km)				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/imoveis-em-xaxim-3000595380.html?n_src=estado&amp;n_ex=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=4&amp;n_pos=23">https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/imoveis-em-xaxim-3000595380.html?n_src=estado&amp;n_ex=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=4&amp;n_pos=23</a>				
Área Priv./Constr.:	187,35	Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:	11,00
Área do Terreno:	330,00	Uso:	Misto	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	187,35	Classificação:	Casa Simples		Médio
Idade Aparente:	33 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre reparos simpl	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:	5	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.122,50	Data:	11/04/2026
Observações:	Apolar				



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	R. Teodomiro Furtado, 47 - (Dist. 1,1 km)				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-RS750000/id-38503205/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-RS750000/id-38503205/</a>				
Área Priv./Constr.:	320,00	Topografia:	Plano	Testada:	17,00
Área do Terreno:	476,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	28,00
Área Equivalente:	320,00	Classificação:	Casa Econômico		Médio
Idade Aparente:	26 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre reparos simpl	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.109,38	Data:	11/04/2026
Observações:	Carpejani 41 98446 1535				



Elemento Comparativo 8					
Endereço:	R. Ângelo Scaramuza, 301 - Dist. 2,4km				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-RS870000/id-38310494/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-RS870000/id-38310494/</a>				
Área Priv./Constr.:	174,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00
Área do Terreno:	330,00	Uso:	Misto	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	174,00	Classificação:	Casa Econômico		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	ZT LV
Preço Anunciado:	R\$ 870.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.500,00	Data:	11/04/2026
Observações:	Corretores Boqueirão 41 99168 0814				





## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

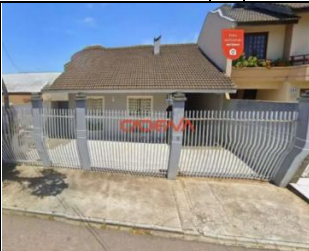
### Elemento Comparativo 9

Endereço:	<b>Rua Martiniano Ceccon Parolin, 207 - Dist 350 mts</b>			
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF: <b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-144m2-R\$5400000/id-38774450/">https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-144m2-R\$5400000/id-38774450/</a>			
Área Priv./Constr.:	<b>144,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada: <b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>275,00</b>	Uso:	<b>Misto</b>	Profundidade: <b>25,00</b>
Área Equivalente:	<b>144,00</b>	Classificação:	<b>Casa Simples</b>	<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>24 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frontes: <b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>2</b>	Est. de Conservação:	<b>Reparos simples</b>	Zoneamento: <b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 529.900,00</b>	Vagas:	<b>8</b>	Andar:
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 3.311,88</b>	Data: <b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>APOLAR XAXIM 47 98776 7495 / 3078 5266</b>			




### Elemento Comparativo 10

Endereço:	<b>Augusto Müller, 255 - Dist. 1,4 km</b>			
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF: <b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-240m2-R\$8400000/id-32950982/">https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-240m2-R\$8400000/id-32950982/</a>			
Área Priv./Constr.:	<b>170,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada: <b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>255,00</b>	Uso:	<b>Misto</b>	Profundidade: <b>23,00</b>
Área Equivalente:	<b>170,00</b>	Classificação:	<b>Casa Simples</b>	<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>16 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frontes: <b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>2</b>	Est. de Conservação:	<b>Entre regular e repa</b>	Zoneamento: <b>ZT LV</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 830.000,00</b>	Vagas:	<b>4</b>	Andar:
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 4.394,12</b>	Data: <b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>CADENA IMÓVEIS - (41) 99699-0773 / (41) 3121-3565</b>			



### Elemento Comparativo 11

Endereço:	<b>R. Catarina Goossen, 232 - Dist 800 mts</b>			
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF: <b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-R\$599900/id-33668318/">https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-R\$599900/id-33668318/</a>			
Área Priv./Constr.:	<b>140,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada: <b>12,00</b>
Área do Terreno:	<b>600,00</b>	Uso:	<b>Misto</b>	Profundidade: <b>50,00</b>
Área Equivalente:	<b>140,00</b>	Classificação:	<b>Casa Proletário</b>	<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>30 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frontes: <b>Esquina</b>
Qtde. Dorm.:	<b>3</b>	Est. de Conservação:	<b>Entre reparos simpl</b>	Zoneamento: <b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 599.000,00</b>	Vagas:	<b>4</b>	Andar:
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 3.850,71</b>	Data: <b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>SAUGO IMÓVEIS (41) 99993-9565</b>			




## Avaliação de Imóveis Urbanos


Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 12					
Endereço:	<b>R. Lauro Távares Rodrigues, 440 - Dist 2,3 KM</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.chavesnmao.com.br/imoval/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-110m2-RS5500000id:43759569/#&amp;eid=nhbto-swipe-gallery&amp;nid=1">https://www.chavesnmao.com.br/imoval/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-xaxim-110m2-RS5500000id:43759569/#&amp;eid=nhbto-swipe-gallery&amp;nid=1</a>				
Área Priv./Constr.:	<b>110,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>7,00</b>
Área do Terreno:	<b>154,00</b>	Uso:	<b>Residencial</b>	Profundidade:	<b>22,00</b>
Área Equivalente:	<b>110,00</b>	Classificação:	<b>Casa Simples</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>19 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>3</b>	Est. de Conservação:	<b>Entre regular e repa</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 550.000,00</b>	Vagas:	<b>4</b>	Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 4.500,00</b>	Data:	<b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>SCHMOELLER IMÓVEIS (41) 3076-5876</b>				



Elemento Comparativo 13					
Endereço:	<b>Rua Ribeirão do Pinhal 289 - Dist 650 mts</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-100m-por-r-3002262149.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-100m-por-r-3002262149.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>				
Área Priv./Constr.:	<b>100,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	
Área do Terreno:	<b>142,00</b>	Uso:	<b>Residencial</b>	Profundidade:	
Área Equivalente:	<b>100,00</b>	Classificação:	<b>Casa Médio</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>15 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>2</b>	Est. de Conservação:	<b>Regular</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 450.000,00</b>	Vagas:	<b>2</b>	Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 4.050,00</b>	Data:	<b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>MIAMI IMOB</b>				



Elemento Comparativo 14					
Endereço:	<b>Rua Sebastião Vieira da Rosa, 262 - Dist 350 mt</b>				
Bairro:	<b>Xaxim</b>	Cidade:	<b>Curitiba</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-para-venda-xaxim-3029340832.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-para-venda-xaxim-3029340832.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4</a>				
Área Priv./Constr.:	<b>125,00</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>11,00</b>
Área do Terreno:	<b>275,00</b>	Uso:	<b>Residencial</b>	Profundidade:	<b>25,00</b>
Área Equivalente:	<b>125,00</b>	Classificação:	<b>Casa Econômico</b>		<b>Médio</b>
Idade Aparente:	<b>31 anos</b>	Tipologia:		Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:	<b>2</b>	Est. de Conservação:	<b>Entre reparos simpl</b>	Zoneamento:	<b>ZR 2</b>
Preço Anunciado:	<b>R\$ 370.000,00</b>	Vagas:	<b>2</b>	Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m²:	<b>R\$ 2.664,00</b>	Data:	<b>11/04/2026</b>
Observações:	<b>Innova Imobiliária</b>				





## Avaliação de Imóveis Urbanos


Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 15					
Endereço:	Rua José Dal'Negro, 214 - Dist 2,2 km				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-sendo-1-suite-a-venda-190-m-2999219530.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-sendo-1-suite-a-venda-190-m-2999219530.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6</a>				
Área Priv./Constr.:	190,00	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	12,00
Área do Terreno:	380,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	32,00
Área Equivalente:	190,00	Classificação:	Casa Econômico		Médio
Idade Aparente:	19 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 770.000,00	Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.647,37	Data:	11/04/2026
Observações:	Dream Hunters Imóveis				




Elemento Comparativo 16					
Endereço:	Rua Desembargador Joao Antonio de Barros Junior, 724 - Dis 1,7 km				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-sem-mobiliado-a-venda-3018140055.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=22">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-sem-mobiliado-a-venda-3018140055.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=22</a>				
Área Priv./Constr.:	114,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	380,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	38,00
Área Equivalente:	114,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 619.990,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.894,66	Data:	11/04/2026
Observações:	Basi Vendas				



Elemento Comparativo 17					
Endereço:	Rua Gerhard Heinrichs, 485 - Dist 1,4 km				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrados-de-3-quartos-a-venda-no-xaxim-tres-moradias-3021171061.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Permite+animais&amp;n_pg=1&amp;n_pos=28">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrados-de-3-quartos-a-venda-no-xaxim-tres-moradias-3021171061.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Permite+animais&amp;n_pg=1&amp;n_pos=28</a>				
Área Priv./Constr.:	190,00	Topografia:	Plano	Testada:	9,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	23,00
Área Equivalente:	190,00	Classificação:	Casa Econômico		Médio
Idade Aparente:	34 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.510,53	Data:	11/04/2026
Observações:	Basi Vendas				



Elemento Comparativo 18					
Endereço:	Rua Professor Oscar Martins Gomes, 275 - Dist 1,8 km				
Bairro:	Xaxim	Cidade:	Curitiba	UF:	PR
Informante:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-161-m-por-rs-3003967650.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Varanda&amp;n_pg=2&amp;n_pos=14">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-161-m-por-rs-3003967650.html?n_src=Listado&amp;n_nlls=Varanda&amp;n_pg=2&amp;n_pos=14</a>				
Área Priv./Constr.:	161,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	161,00	Classificação:	Casa Superior		Médio
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	ZR 2
Preço Anunciado:	R\$ 799.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.466,46	Data:	11/04/2026
Observações:	Jean Ramos Imóveis				




## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
<b>Regular</b>	<b>Bom</b>	<b>Ocupado</b>	<b>Sim</b>
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
<b>Médio/Alto</b>	<b>Médio</b>	<b>Normal</b>	<b>Equilibrado</b>

### NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro Xaxim, em Curitiba, destaca-se como uma região promissora, com valorização estável e crescente procura residencial/comercial. Trata-se de área atraente por sua localização estratégica, infraestrutura em expansão e opções de terrenos, tornando-a vantajosa para investidores e moradia.

O Xaxim combina características residenciais com um crescimento comercial notável, atraindo pela facilidade de acesso a vias principais e serviço.

**Dados do mercado:** Quanto a mercado imobiliário da região de Curitiba, importante destacar que os preços dos imóveis em Curitiba superaram a inflação em mais de 10% nos últimos 12 meses, com alta de 14,3% no valor dos imóveis no final de 2025.

O mercado imobiliário de Curitiba é um dos mais promissores do Brasil, com alta competitividade e lançamento de novos produtos.

A valorização deve continuar, mantendo a cidade como um polo atraente para investimentos imobiliários.

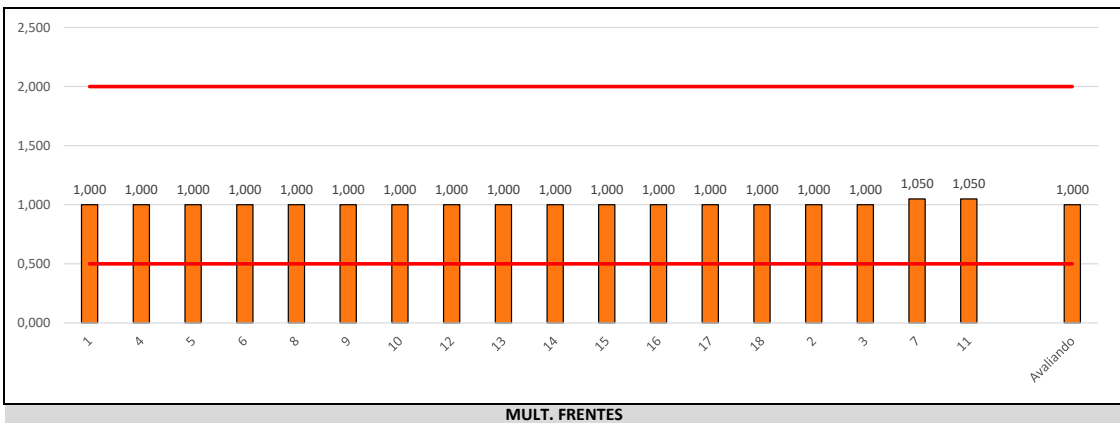
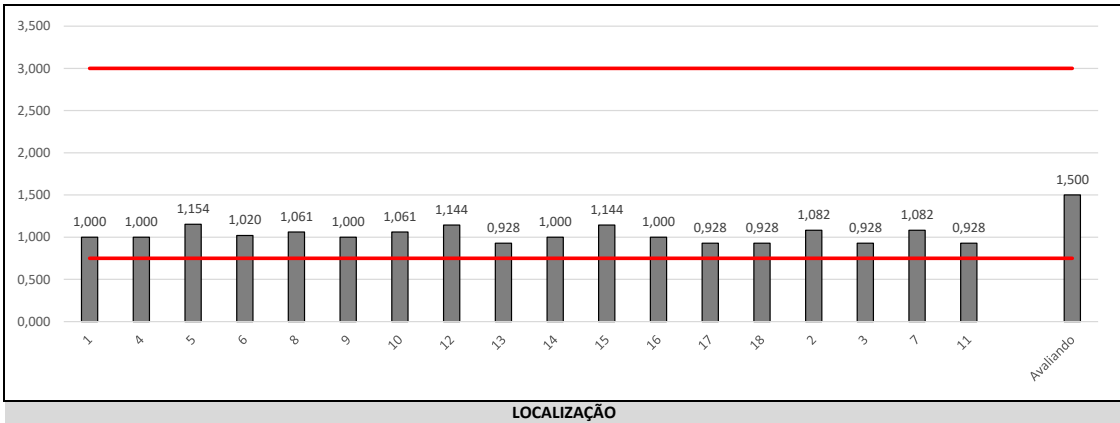
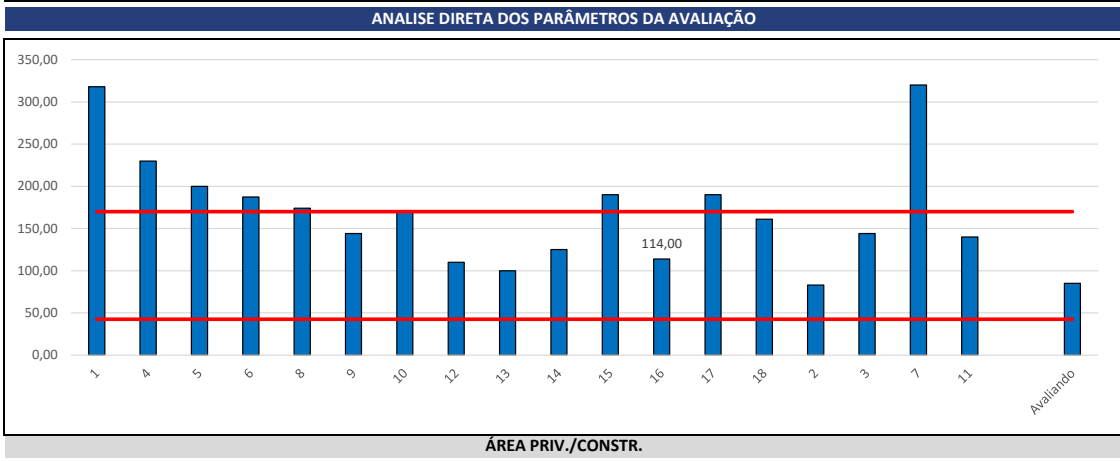
**Comportamento da Oferta/Demanda:** Existe uma procura alta por apartamentos, especialmente por compactos de alto padrão e projetos com arquitetura autoral em áreas nobres



### Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

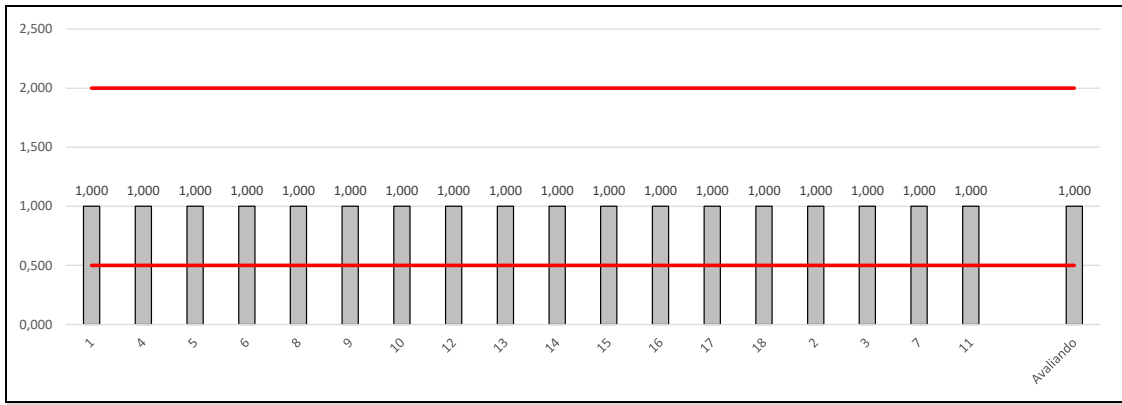


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZTH ZEASE QBJRN HRFWB

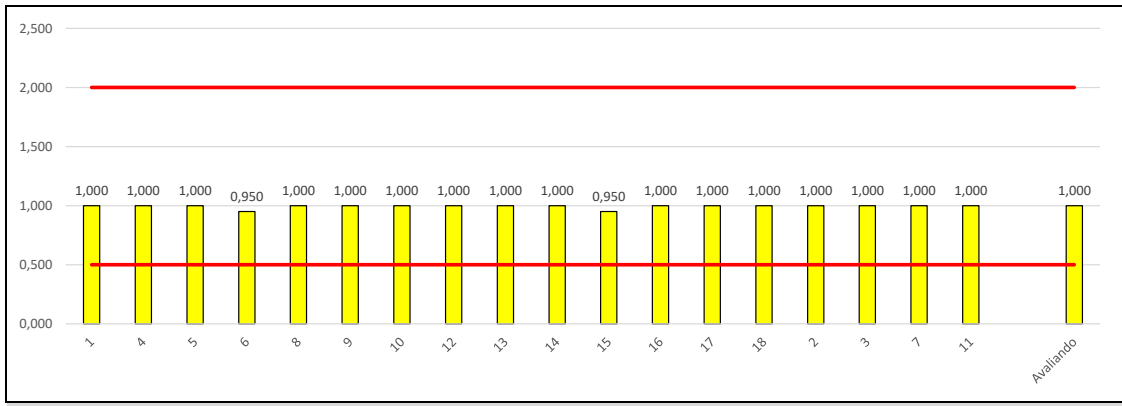
### Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



NA



TOPOGRAFIA

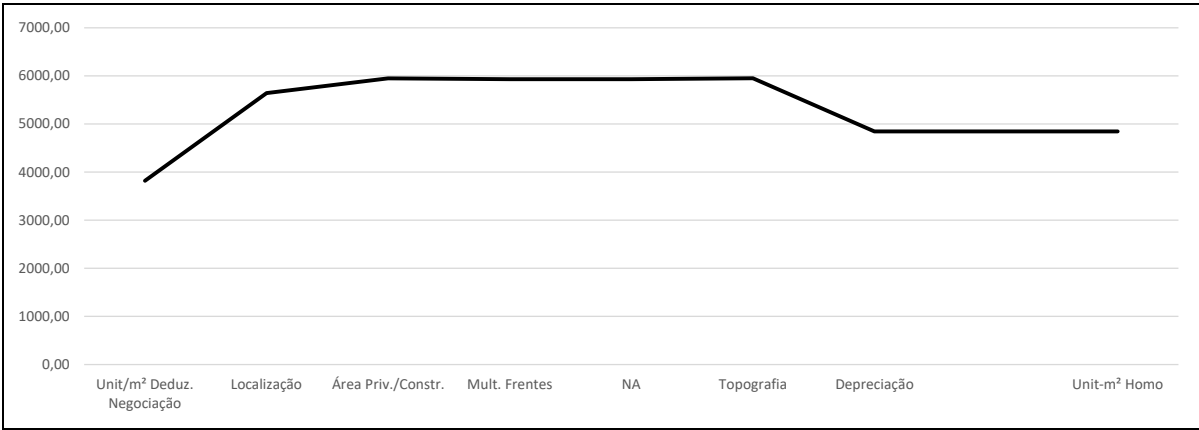


## Avaliação de Imóveis Urbanos

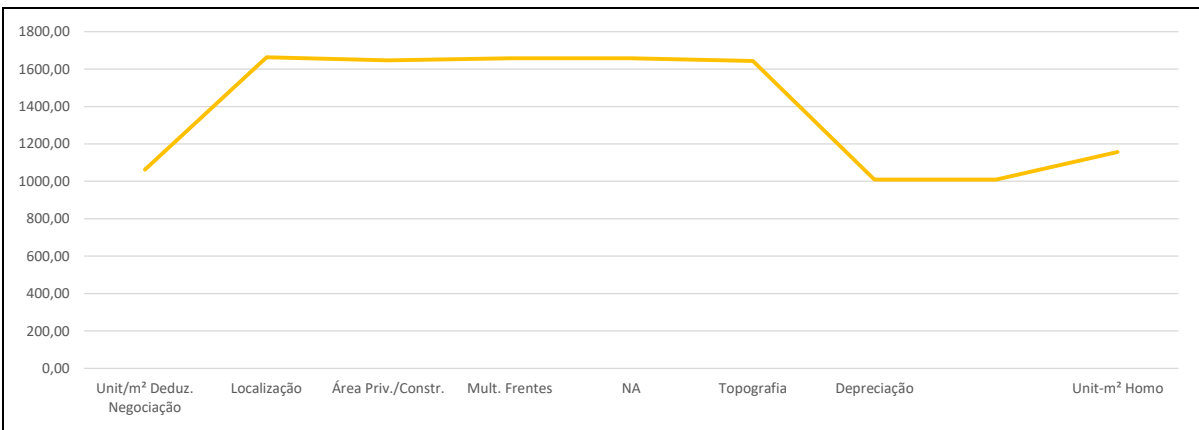
Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

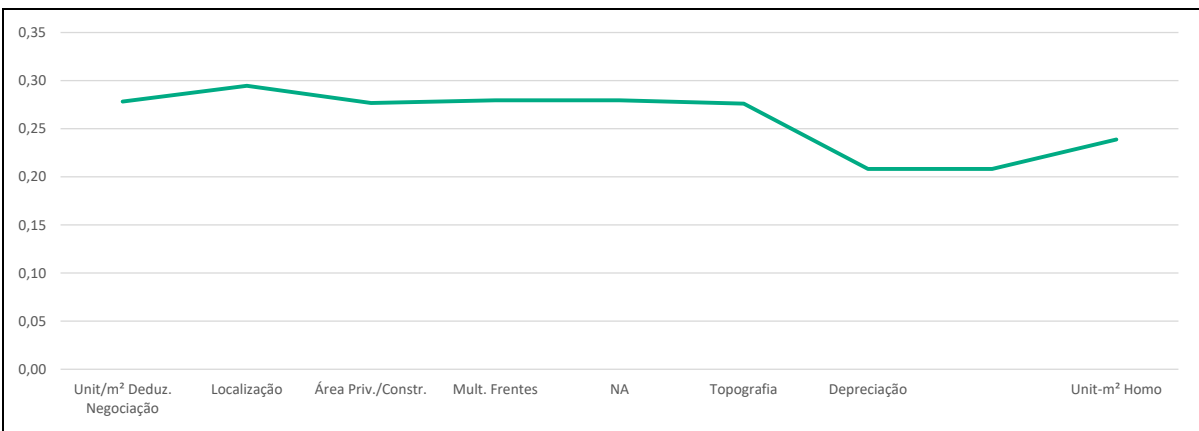
### ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup> Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr. Coef.	Mult. Frentes		NA		Topografia		Depreciação		Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo		
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			Fator	Coef.
1	R\$ 850.000,00	318,00	0,90	R\$ 2.405,66	1,000	1,500	1,179	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,720	0,737	1,000	1,000	1,416	R\$ 3.406,46
4	R\$ 899.000,00	230,00	0,90	R\$ 3.517,83	1,000	1,500	1,133	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,907	0,585	1,000	1,000	1,217	R\$ 4.281,65
5	R\$ 749.000,00	200,00	0,90	R\$ 3.370,50	1,154	1,300	1,113	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,888	0,597	1,000	1,000	1,010	R\$ 3.402,97
6	R\$ 650.000,00	187,35	0,90	R\$ 3.122,50	1,020	1,471	1,104	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	1,053	0,549	0,966	1,000	1,000	1,593	R\$ 4.974,08
8	R\$ 870.000,00	174,00	0,90	R\$ 4.500,00	1,061	1,414	1,094	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,655	0,810	1,000	1,000	1,318	R\$ 5.929,13
9	R\$ 529.900,00	144,00	0,90	R\$ 3.311,88	1,000	1,500	1,068	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,704	0,753	1,000	1,000	1,321	R\$ 4.375,13
10	R\$ 830.000,00	170,00	0,90	R\$ 4.394,12	1,061	1,414	1,091	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,832	0,637	1,000	1,000	1,142	R\$ 5.016,62
12	R\$ 550.000,00	110,00	0,90	R\$ 4.500,00	1,144	1,311	1,067	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,808	0,656	1,000	1,000	1,034	R\$ 4.652,11
13	R\$ 450.000,00	100,00	0,90	R\$ 4.050,00	0,928	1,616	1,041	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,878	0,604	1,000	1,000	1,262	R\$ 5.109,55
14	R\$ 370.000,00	125,00	0,90	R\$ 2.664,00	1,000	1,500	1,049	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,564	0,941	1,000	1,000	1,490	R\$ 3.970,08
15	R\$ 770.000,00	190,00	0,90	R\$ 3.647,37	1,144	1,311	1,106	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	1,053	0,742	0,715	1,000	1,000	1,184	R\$ 4.319,22
16	R\$ 619.990,00	114,00	0,90	R\$ 4.894,66	1,000	1,500	1,037	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,837	0,634	1,000	1,000	1,171	R\$ 5.733,09
17	R\$ 530.000,00	190,00	0,90	R\$ 2.510,53	0,928	1,616	1,106	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,670	0,792	1,000	1,000	1,514	R\$ 3.800,27
18	R\$ 799.000,00	161,00	0,90	R\$ 4.466,46	0,928	1,616	1,083	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,994	0,533	1,000	1,000	1,233	R\$ 5.506,83
2	R\$ 520.000,00	83,00	0,90	R\$ 5.638,55	1,082	1,386	0,994	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,712	0,745	1,000	1,000	1,125	R\$ 6.343,64
3	R\$ 930.000,00	144,00	0,90	R\$ 5.812,50	0,928	1,616	1,068	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,954	0,556	1,000	1,000	1,241	R\$ 7.211,29
7	R\$ 750.000,00	320,00	0,90	R\$ 2.109,38	1,082	1,386	1,180	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	0,598	0,886	1,000	1,000	1,405	R\$ 2.964,43
11	R\$ 599.000,00	140,00	0,90	R\$ 3.850,71	0,928	1,616	1,064	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	0,534	0,993	1,000	1,000	1,626	R\$ 6.262,30

Avaliando	85,00	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	0,530	1,000
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	3820,37	4847,71
Desvio Padrão	1062,84	1157,23
Coefficiente de Variação	0,28	0,24

Média Saneada	4715,97
Limite Inferior	3393,40
Limite Superior	6302,03
Dados Saneados	15
Dados Descartados	3



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

#### DADOS

Número de Dados Coletados:	18
Número de Dados Saneados:	15
Número de Dados Descartados:	3
Límite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	3.393,40
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	4.847,71
Límite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	6.302,03
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	4.715,97
T. de Student:	1,345
Desvio Padrão:	1.157,23
Coefficiente de Variação:	0,24

#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-8,52%	R\$ 4.314,08
Estimado		R\$ 4.715,97
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	8,52%	R\$ 5.117,85
<b>Amplitude Total:</b>	<b>17,04%</b>	

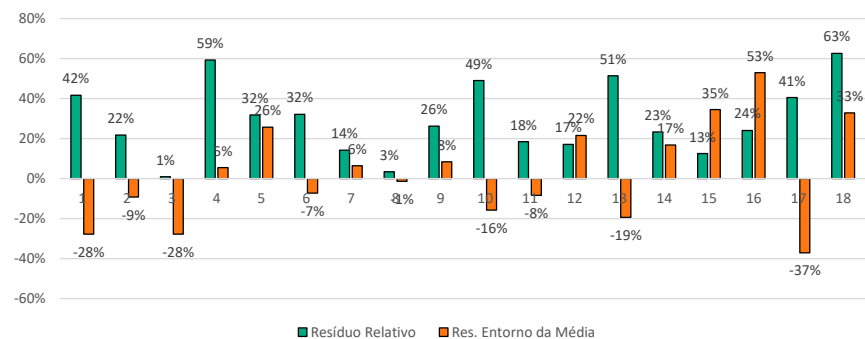
#### CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-15%	R\$ 4.008,57
Estimado		R\$ 4.715,97
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	15%	R\$ 5.423,36
Arbitrio Adotado:	<b>0%</b>	

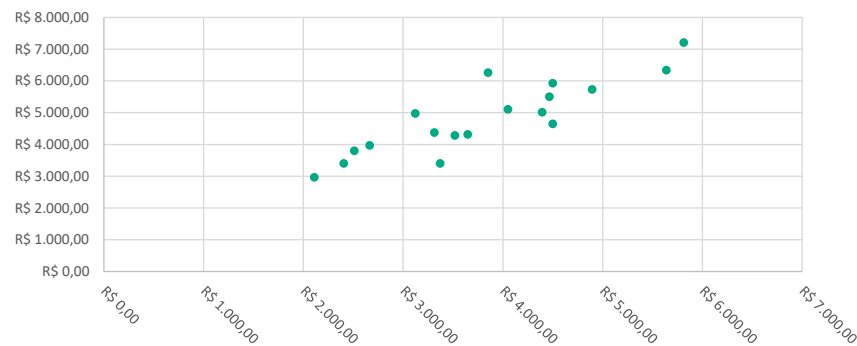
#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	85,00
Unitário por m <sup>2</sup> :	R\$ 4.715,97
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 400.857,04
<b>Valor de Mercado Adotado:</b>	<b>R\$ 400.900,00</b>

#### RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



#### DISPERSÃO (Observado x Estimado)



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>12</b>	3 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor d</b>	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>11 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>12,73%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.



**Alexandre Bordallo Bertoni**  
Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Alexandre Bordallo Bertoni

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente



Frente



Frente



Patio interno



Sala



Sala



**Alexandre Bordallo Bertoni**

Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



Cozinha



Cozinha



Quarto 1



Banheiro



Quarto 2



Quarto 2



**Alexandre Bordallo Bertoni**

Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



Quarto 3



Garagem



Pátio lateral - Corredor



Fundos - Pátio



Lavanderia externa



Pátio fundos



**Alexandre Bordallo Bertoni**

Perito em Avaliação de Imóveis e Grafotécnico - CRECI-PR: F35.404 / CNAI: 32265  
Bacharel em Administração de Empresas - CRA-PR: 31.820



Jardim frontal

Garagem frente

