

www.rebrokers.com.br



## Parecer de Valor Apartamento 602 e 02 vagas no Ed. Batel Diamond

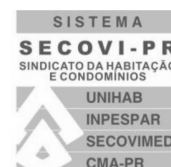
### Descrição

Localizado na Alameda Dom Pedro II, 743 – Batel - Curitiba.

- Apartamento localizado 7º pavimento ou 6º andar, com área construída de utilização exclusiva de 118,78m<sup>2</sup>, área de uso comum de 36,7464 m<sup>2</sup> e direito de uso de área de descoberta de 21,9978m<sup>2</sup>.
  - Apartamento contempla 2 vagas de estacionamento com área privativa aproximada de 21,60m<sup>2</sup> e área de uso comum de 27,98m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 49,58m<sup>2</sup>.
  - Área total do imóvel 227,11m<sup>2</sup>.
  - Apartamento luxo com 2 suítes. Piso das suítes em madeira maciça, piso aquecido nos banheiros, sala, cozinha e lavanderia. Piso da sala em limestone, banheiro em mármore e cozinha e área de serviço em granito. Automação instalada, preparação para central de aspiração, ar condicionado e churrasqueira a carvão.
  - Condomínio conta com espaço gourmet, academia, business room, spa e portaria 24 blindada.
- Data do empreendimento 2014.

### Referencial I

**Inpespar (Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário)**



### 3.6. PREÇO MÉDIO POR BAIRRO (R\$/m<sup>2</sup>) DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM JULHO/2018

BAIRROS	Preço m <sup>2</sup> ( R\$) - (continua)						
	AP 2	AP 3	RA 2	RA 3	RA 4	Sobrado	Terreno
Abranches				3.270,59		3.170,72	777,46
Água Verde	3.199,40	3.278,23		4.862,03	4.188,67	4.104,09	2.158,99
Ahú	3.011,29	3.293,24		4.180,76	3.714,43	3.548,87	1.985,66
Alto Boqueirão	2.886,63	2.744,03	3.000,95	2.662,77	2.770,60	2.992,12	816,49
Alto da Glória	3.536,95	3.515,46					2.751,50
Alto da XV	3.459,48	3.254,04				4.252,98	2.404,92
Atuba	3.281,39	3.231,25		3.083,98	3.837,52	3.183,46	860,46
Augusta	2.796,70						
Bacacheri	3.156,14	3.033,58		3.581,19	3.350,65	3.541,34	1.465,70
Bairro Alto	2.846,32	2.819,07	3.405,89	3.342,01	2.697,01	2.961,01	830,40
Barreirinha	2.695,04	2.723,45	3.081,42	3.124,18	3.078,62	2.937,95	770,77
Batel	3.992,81	3.582,20			5.767,63	6.558,56	4.251,15

Tel: 41 3077.8899 | Alameda Dom Pedro II, 529 – Batel | 80420-060 | Curitiba | PR



www.rebrokers.com.br



Conclusão para o Referencial I:

Com um valor de R\$3.992,81 para cada metro construído total, tendo o imóvel 227,11m<sup>2</sup>, o valor do apartamento é de R\$906.975,10. Considerando diferenciado do empreendimentos, alto luxo, temos um coeficiente de acréscimo que nos dará um valor médio de **R\$1.088.154,12**.

### Referencial II Valores de Venda do Mercado Imobiliário

Comparativo com demais unidades residenciais a venda na região que se aproximam por padrão, metragem ou idade.

- 1- No condomínio, 118m<sup>2</sup> privativos, 2 suítes, 2 vagas R\$1.200.000,00 / **R\$10.169,49 o m<sup>2</sup> privativo. Imobiliária Bellos.**  
[www.indicadordeimoveis.com.br/Default.aspx?tabid=2606&ref=-Apartamento-Curitiba-Batel-2-quarto&tpr=V&fic=1786111](http://www.indicadordeimoveis.com.br/Default.aspx?tabid=2606&ref=-Apartamento-Curitiba-Batel-2-quarto&tpr=V&fic=1786111)
- 2- **Ed. Dom Batel**, 233m<sup>2</sup> privativos, 3 suítes, 3 vagas R\$2.323.390,00 / Retirando R\$60.000,00 de uma vaga temos R\$2.263.390,00 / **R\$9.714,12 o m<sup>2</sup> privativo. Imobiliária Invictus.**  
[www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-batel-em-curitiba-pr/id-982064/](http://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-batel-em-curitiba-pr/id-982064/)
- 3- Ed. Batel 1550, 82m<sup>2</sup> privativos, 2 suítes, 2 vagas R\$1.190.000,00 / **R\$14.512,20 o m<sup>2</sup> privativo. Imobiliária Trajetória.**  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-batel-curitiba.-2936441058.html>
- 4- Ed., 133,00m<sup>2</sup> privativos, 3 quartos, sendo 2 suítes, 2 vaga R\$1.200.000,00 / **R\$9.022,56 o m<sup>2</sup> privativo. DECORADO. Imobiliária FUTURA.**  
<http://www.imobiliariafutura.com.br/imovel/apartamento-residencial-a-venda-batel-curitiba/AP0568-LR7>

Conclusão para o Referencial II: Considerando os valores de metro quadrado privativo e dividindo pelo número de ofertas, chega-se a média de R\$10.854,59 para cada metro construído privativo, tendo o imóvel 118,78m<sup>2</sup> privativos, o valor da casa é de **R\$1.289.308,30**.

### Considerações

Tendo como base o Referencial I da Inpespar **R\$1.088.154,12**, o Referencial II por **R\$1.289.308,30** a média dentre eles nos indicaria o valor de **R\$1.188.731,20**.



www.rebrokers.com.br



Observação: Considerando que o valor médio da região, valores de apartamentos vendidos no mesmo empreendimento, temos:

- Sugestão de valor de divulgação: R\$1.290.000,00
- Sugestão de valor de fechamento: R\$1.200.000,00

REBROKERS  
11/09/2018

Tel: 41 3077.8899 | Alameda Dom Pedro II, 529 – Batel | 80420-060 | Curitiba | PR



16/10/2018: CONCLUSOS PARA DESPACHO.

Data: 16/10/2018

Movimentação: CONCLUSOS PARA DESPACHO

Complemento: Responsável: TELMO ZAIONS ZAINKO

Por: Joao Victor da Silva Pinheiro