

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 090.22

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **21975-06/2013** de em que é requerente CONDOMINIO EDIFICIO MONTESE e requerido CARLOS MAXIMILIANO AMEND.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 202 no 2º andar do Edifício Montese, situado na Rua General Carneiro nº 112, Alto da Glória, nesta Capital, com área construída privativa de 90,015 m², área construída global de 119,588 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 23.195 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 32.081.010.005; zoneamento: ZR4; idade: 38 anos; o apartamento contém sala, cozinha, lavanderia, dependência completa de empregada, dois quartos (uma suite), banheiro social; estado de conservação ruim, necessitando de reforma, com infiltrações, azulejos caindo na cozinha, área de serviço e banheiro; que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 281.800,00**

(DUZENTOS E OITENTA E UM MIL E OITOCENTOS REAIS)

Curitiba, 14 de Fevereiro de 2022.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -



PESQUISA - OFERTAS DE VENDAS	
Elemento 1	Anunciante: Sabrina Iglesias Imóveis
	Endereço: General Carneiro, 614
	Bairro: Centro Município: Curitiba
	Área (m²): 135 Valor pedido (R\$): 425.000,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-centro-curitiba-pr-13-id-2532290203/
Elemento 2	Anunciante: Linkmob Serviços Administrativos
	Endereço: Rua General Carneiro
	Bairro: Alto da Glória Município: Curitiba
	Área (m²): 106 Valor pedido (R\$): 320.000,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-alto-da-curitiba-pr-106m2-id-2549367058/
Elemento 3	Anunciante: Idealle Imóveis
	Endereço: Rua Ubaldino do Amaral, 175
	Bairro: Alto da Glória Município: Curitiba
	Área (m²): 91 Valor pedido (R\$): 350.000,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-alto-da-gloria-2955588997.html
Elemento 4	Anunciante: Imóveis Life
	Endereço: Rua Floriano Essenfelder, 150
	Bairro: Alto da Glória Município: Curitiba
	Área (m²): 83 Valor pedido (R\$): 320.000,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-83-m-sup2--por-r\$320.000-alto-2959008613.html
Elemento 5	Anunciante: Apolar Imóveis
	Endereço: Rua Campos Sales, 301
	Bairro: Alto da Glória Município: Curitiba
	Área (m²): 90 Valor pedido (R\$): 269.000,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-alto-da-gloria-94m2-RS269000/id-5745276/
Elemento 6	Anunciante: Esmero Imóveis
	Endereço: Rua Itupava, 355
	Bairro: Alto da Glória Município: Curitiba
	Área (m²): 231 Valor pedido (R\$): 680.000,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-da-gloria-380m2-RS680000/id-6164139/



Elemento 7	Anunciante: Imobiliária CTBA	
	Endereço: Rua Doutor Faivre, 319	
	Bairro: Alto da Glória	Município: Curitiba
	Área (m²): 158	Valor pedido (R\$): 450.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-da-gloria-189m2-RS450000/id-6120981/		
Elemento 8	Anunciante: Apolar Champagnat	
	Endereço: Rua Ubaldino do Amaral, 540	
	Bairro: Alto da Glória	Município: Curitiba
	Área (m²): 283	Valor pedido (R\$): 790.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-da-gloria-381m2-RS790000/id-4164487/		
Elemento 9	Anunciante: Tigrinho Imóveis	
	Endereço: Rua Ubaldino do Amaral, 580	
	Bairro: Alto da Glória	Município: Curitiba
	Área (m²): 289	Valor pedido (R\$): 790.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-da-gloria-289m2-RS790000/id-6442008/		

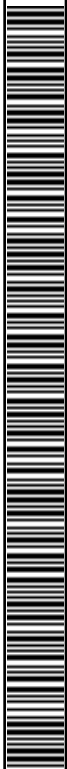
METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado

Critérios: Ofertas de vendas; imóveis antigos; mesmo bairro ou confrontante

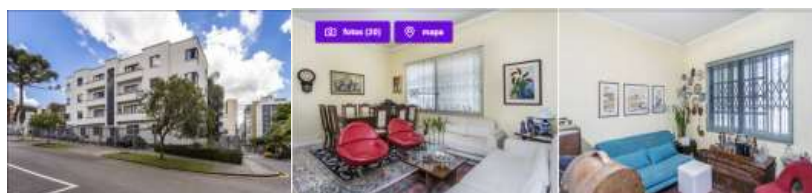
Classificação quanto à liquidez: média

Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR, Art.872, I, do CPC e NBR 14653-2, respeitando-se os limites e a competência desta serventia.



	valor	área	PU		
1	425.000,00	135	3.148,15		
2	320.000,00	106	3.018,87		
3	350.000,00	91	3.846,15		
4	320.000,00	83	3.855,42		
5	269.000,00	90	2.988,89		
6	680.000,00	231	2.943,72		
7	450.000,00	158	2.848,10		
8	790.000,00	283	2.791,52		
9	790.000,00	289	2.733,56		
	Soma		28.174,39		
	Unitário	Pu(R\$/m ²)	3.130,49		
	área	m ²	90,02		
	valor	R\$	281.790,84		





apartamento para comprar em
Rua General Carneiro, 614 - Centro, Curitiba - PR



R\$ 425.000

condomínio R\$ 150 • IPTU R\$ 69



135 m²



4 quartos



1 vaga



2 banheiros

Apartamento com pé direito duplo, composto por 04 dormitórios, sala para dois ambientes com piso de taco, cozinha, despensa, 01 banheiro social, ampla área de serviço, banheiro de serviço e 01 vaga de garagem.

O banheiro de serviço pode ser revertido facilmente em um lavabo, uma churrasqueira a carvão pode ser instalada pois já tem o duto instalado, além de contar com uma área interna para cultivar plantas ou fazer um cantinho para seu hobby preferido.





apartamento para comprar em
Rua General Carneiro - Alto da Glória, Curitiba - PR

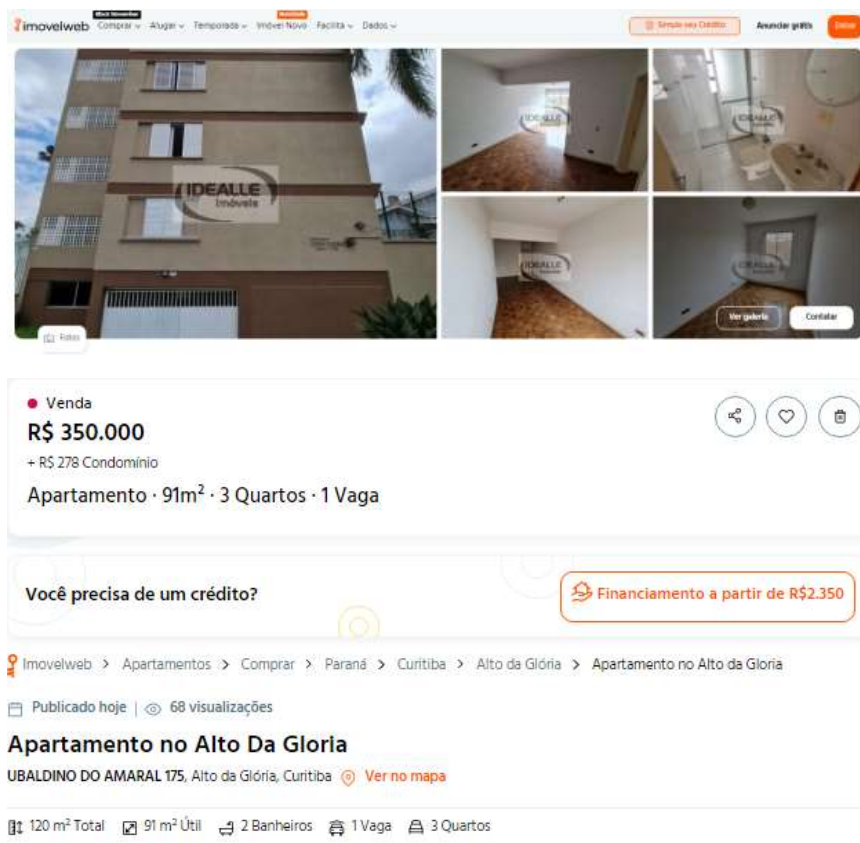
R\$ 320.000

condomínio R\$ 741 • IPTU não informado

106 m² 3 quartos 1 vaga 3 banheiros

Apartamento 03 quartos Próximo ao Mercado Municipal. 01 vaga livre. Ampla sala de estar/jantar. Área de serviço. Dependência de empregada. Aquecimento à gás. Apartamento e vaga de garagem com matrículas distintas. Portaria 24 horas. Área total 157 m². Área útil interna de 106 m². O imóvel carece de algumas melhorias. -





Imovelweb Comprar - Alugar - Temporada - Imóvel Novo - Facilite - Dados - Simulação Crédito - Anunciar grátis - Salvar

Venda
R\$ 350.000
+ R\$ 278 Condomínio
Apartamento · 91m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito? **Financiamento a partir de R\$2.350**

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > Paraná > Curitiba > Alto da Glória > Apartamento no Alto da Glória

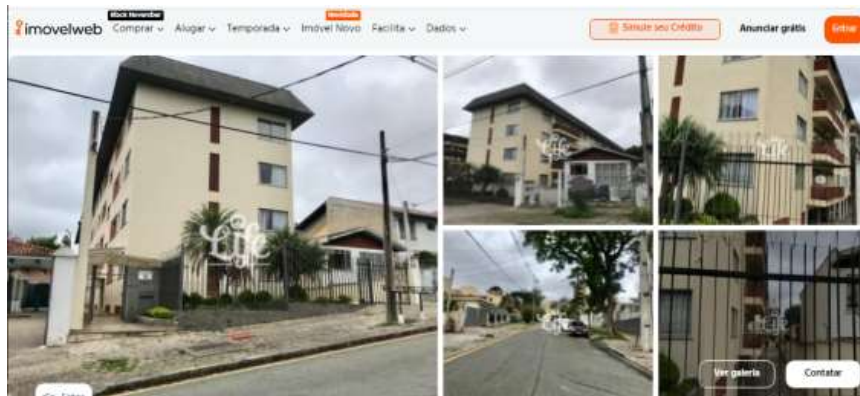
Publicado hoje | 68 visualizações

Apartamento no Alto Da Glória
UBALDINO DO AMARAL 175, Alto da Glória, Curitiba [Ver no mapa](#)

120 m² Total · 91 m² Útil · 2 Banheiros · 1 Vaga · 3 Quartos

Sala para dois ambientes.
Cozinha com pia
Área de serviço com dependência de empregada com banheiro.
03 dormitórios sendo dois com armários.
Banheiro social com Box.
Uma vaga de garagem





Apartamento à Venda, 83 m² Por R\$320.000 - Alto Da Glória - Curitiba/pr

Rua Floriano Essenfelder 150, Alto da Glória, Curitiba [Ver no mapa](#)

122 m² Total 83 m² Útil 2 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suite

OPORTUNIDADE!!!

Abaixo do valor de mercado.

Apartamento com 83,31 m² de área útil, sendo 3 quartos (1 suite), banheiro social, cozinha, área serviço e 2 vagas de garagem.

Condomínio com salão de festas, não possui elevador.

Ótima localização, próximo ao Estádio Couto Pereira, Hospital das Clínicas e Igreja do Perpetuo Socorro!





R\$ 269.000

[Simular parcelas](#)



90m² Área 3 Quartos 1 Banheiros

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Campos Sales, 301, Alto da Glória, Curitiba, 90 m2 por R\$ 269.000



Rua Campos Sales, 301
Alto da Glória, Curitiba

Apartamento

Referência: 935510V

- * APOLAR IMOVEIS VENDE APARTAMENTO NO BAIRRO ALTO DA GLORIA EM CURITIBA
- * 2 DORMITORIOS
- * SALA COM SACADA
- * BANHEIRO SOCIAL
- * COZINHA
- * QUARTO DE EMPREGADA
- * LAVANDERIA SEPARADA COM SACADA
- * FACE LESTE
- * LOCALIZACAO PRIVILEGIADA





R\$ 680.000

Condomínio R\$1.050

[Simular parcelas](#)



231m² Área 3 Quartos 1 Suite 3 Banheiros 2 Garagens

Apartamento à venda no bairro Alto da Glória - Curitiba/PR



Rua Itupava, 355
Alto da Glória, Curitiba

Apartamento

Referência: 108

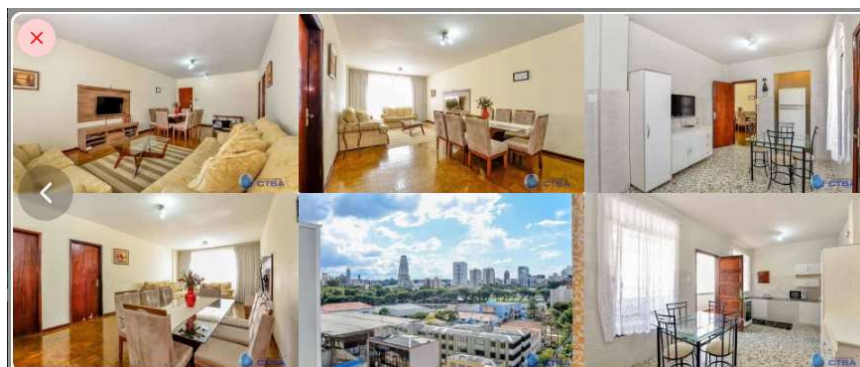
Um Clássico na Rua Itupava

Ed. Flamingo

São 380 metros de área privativa.
Espaços amplos e bem aproveitados.
Sol da manhã e da tarde.

São 3 quartos, sendo a suite máster com closet muito ensolarada,
Sala com 3 ambientes amplos e aconchegantes,
Cozinha fechada com delicioso sol da manhã,
Ampla área de serviço e dependência de empregada completa com banheiros,
Elevador social e de serviço,
2 apartamentos por andar,
Portaria remota,
2 vagas de garagem
Depósito exclusivo na garagem
Churrasqueira social com gostoso jardim.
Salão de festas.





R\$ 450.000

Condomínio R\$1.206

[Simular parcelas](#)



158m² Área 4 Quartos 2 Banheiros 1 Garagens

Apartamento no último andar com 4 quartos à venda ao lado do HC, Alto da Glória/Centro, Curitiba.



Rua Doutor Faivre, 319
Alto da Glória, Curitiba

Apartamento

Referência: AP0198

Apartamento amplo com 4 quartos sendo um de empregada e 1 vaga de garagem.

Confira os detalhes:

- Sala de Estar e Jantar com piso em taco;
- Cozinha com piso em pastilha formando mosaico;
- Área de serviço e dependência de empregada com piso cerâmico;
- Quartos com piso em taco, carpet e lamindo de madeira;
- Banheiro com piso em cerâmica, armário, espelho e box blindex;
- Aquecimento a gás nas torneiras da pia da cozinha, banheiro e chuveiro;
- Todos os ambientes com janelas grandes.

Área privativa: 158,04m²

Área total: 189,02m²

Dormitórios: 4 Quartos

Andar: 9º andar ou 10º pavimento (último andar)

Face: Oeste (todo sol da tarde)

Ano de construção: 1987

Vaga de garagem: 1 vaga com manobrista

Elevador: 2





Apartamento com 4 quartos à venda na Rua Ubaldino do Amaral, 540, Alto da Glória, Curitiba, 283 m2 por R\$ 790.000



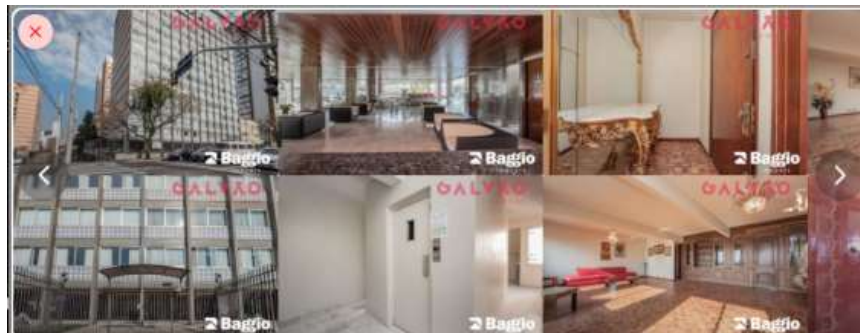
Rua Ubaldino do Amaral, 540
Alto da Glória, Curitiba

Apartamento

Referência: 927033V

- * APARTAMENTO 4 QUARTOS (2 SUITES) 2 VAGAS DE GARAGEM 283M2 DE AREA PRIVATIVA A VENDA NA DIVISA DOS BAIRROS ALTO DA GLORIA E ALTO DA XV EM CURITIBA/PR.
- * EDIFICIO BELO HORIZONTE CONSTRUTORA FARID SURUGI S/A SITO A RUA UBALDINO DO AMARAL ESQUINA COM RUA AMINTAS DE BARROS TANTO O EDIFICIO QUANTO O APARTAMENTO ESTAO EM OTIMO ESTADO DE CONSERVACAO.
- * UM POR ANDAR BEM ENSOLARADO E BEM VENTILADO AMPLAS JANELAS.
- * 3 SALAS AMPLAS.
- * 4 QUARTOS (SENDO 2 SUITES) TODOS COM OTIMO ESPACO.
- * COZINHA COM ARMARIOS SOB MEDIDA JA REFORMADA.
- * BANHEIROS SOCIAL E DA SUITE OS QUAIS JA FORAM REFORMADOS.
- * AREA DE SERVICO E DEPENDENCIA COMPLETA DE EMPREGADA.
- * 2 VAGAS DE GARAGEM COM SERVICO DE MANOBRISTA.
- * SISTEMA AQUECIMENTO A GAS POR ACUMULACAO COM MEDIDOR INDIVIDUAL.
- * CONDOMINIO COM PORTARIA 24 HORAS SALAO DE FESTAS COM CHURRASQUEIRA REFORMADO RECENTEMENTE 2 ELEVADORES ACADEMIA NO TERRACO.
- * IMOVEL DESOCUPADO AGENDE SUA VISITA !!!





R\$ 790.000

Condomínio R\$2.471

[Simular parcelas](#)



289m² Área 4 Quartos 4 Banheiros 1 Garagens

Apartamento com 4 quartos à venda na Rua Ubaldino do Amaral, 580, Alto da Glória, Curitiba, 289 m2 por R\$ 790.000



Rua Ubaldino do Amaral, 580
Alto da Glória, Curitiba

Apartamento

Referência: 45551

Imediações: Hospital Oswaldo Cruz

Detalhes: Edifício Panorama (Projeto de Roberto Gandolfi), Apto no 6 andar, vista permanente e panorâmica e muito sol (face leste). São 4 quartos (sendo um suite/closet), sala (muito espaçosa), cozinha, copa, área de serviço, quarto e bwc para empregada e uma vaga coberta e livre (box-16). Possui salão de festas. Ótima localização e próximo a hospitais, supermercados, escolas, shopping e comércio/serviços em geral. Opção de vagas no estacionamento Park XV , na rua XV de Novembro, ao lado do edifício. Agende uma visita!



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO



