

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA

ESTADO DO PARANÁ



4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrao
TITULAR

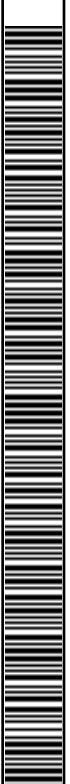
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 747.21

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **5630-77/2004** no qual é requerente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATLÂNTIDA e requerido MARCELO EDUARDO LACORTE, venho mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar o laudo de avaliação, requerendo a sua juntada aos citados autos.

Termos em que
Pede Deferimento.

Curitiba, 20 de Outubro de 2021.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -



Imóvel nº 01

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de venda

Endereço: Rua Pedro Américo, 175

Complemento: Apartamento 102-B; 10º andar Bairro: Capão Raso

Cidade: Curitiba IF 83.605.021

Matrículas nºs 41.310 e 41.311 5ª Circunscrição Imobiliária



Reprodução parcial das matrículas

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F.: 944.612.139-00

Of. Matri: LUIZ BOSCARIN
C.P.F.: 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA
- 01 -

MATRÍCULA N.º 41.310

RUBRICA
31

Imóvel: - Apartamento sob nº 102-B, do Bloco "B", do tipo 2/5, situado no 10º andar, do EDIFÍCIO ATLÂNTIDA, localizado nesta capital, com 60,9800 m² de área privativa real, 12,7463 m² de área comum, perfazendo 73,7263 m² de área total, com fração ideal de solo de 0,0076341, correspondente a cota de terreno de 20,4466 m².....

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F.: 944.612.139-00

Of. Matri: LUIZ BOSCARIN
C.P.F.: 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA
- 01 -

MATRÍCULA N.º 41.311

RUBRICA
31

Imóvel: - Vaga de garagem coberta sob nº 22, do Bloco "B", situada no pavimento térreo, do EDIFÍCIO ATLÂNTIDA, localizado nesta capital, destinada ao estacionamento de veículos de porte médio, com necessidade de manobrista com a área privativa de 10,0000m², área comum de 9,6514m², perfazendo um total de 19,1102m² e fração ideal do solo de 0,0010829, correspondente a cota de terreno de 2,9003m².....

DADOS DO IMÓVEL

Área construída exclusiva: 60,9800 m²

Área construída comum: 12,7463 m²

Área construída total do apartamento: 73,7263 m²

Área construída total de garagem: 19,1102 m²

Área construída total (apartamento + garagem): 92,8365 m²

Zoneamento: Estrutural Sul Idade: 27 anos

Padrão da construção: médio Estado de Conservação: bom

Avaliação (apartamento+garagem): R\$ 259.033,00	Francisco Chagas Negrao
	4º Avaliador Judicial

METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado

Critérios: Ofertas de vendas; mesmo zoneamento; mesmo bairro; mesmo condomínio; mesma rua

Classificação quanto à liquidez: média Classificação quanto ao tipo: apartamento pequeno

Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR e o Art.872, I, do CPC

COMPOSIÇÃO INTERNA DO IMÓVEL

	Qtde.	Acabamentos			
		Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Sala de estar	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex
Sala de jantar	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	latex
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	latex
Quarto 1	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex
Quarto 2	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex
Quarto 3	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	latex
Garagem	1	Calfino	Laminado	Calfino	latex

Vista aérea do imóvel (Google)



PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS					
Elemento 1	Vendedor: 52 Imóveis Endereço: Rua Pedro Américo, 175 Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 60,00 m ² Valor pedido: R\$ 250.000,00				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS250000-id-2537743978/				
Elemento 2	Vendedor: JL Consultoria Imobiliária Endereço: Rua Pedro Américo, 175 Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 59,00 m ² Valor pedido: R\$ 235.000,00				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS235000-id-2533485087/				
Elemento 3	Vendedor: Imobiliária Alpes Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 60 m ² Valor pedido: R\$ 279.000,00				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-75m2-venda-RS279000-id-2510503891/				
Elemento 4	Vendedor: Imobiliária Razão Endereço: Rua Pedro Américo, 175 Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 59 m ² Valor pedido: R\$ 250.000,00				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS250000-id-2527839378/				
Elemento 5	Vendedor: Lumus Imóveis Endereço: Rua Pedro Américo, 175 Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 60 m ² Valor pedido: R\$ 238.000,00				
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS238000-id-2534152712/				
Elemento 6	Vendedor: Flexx Imóveis Endereço: Rua Pedro Américo, 175 Bairro: Capão Raso Município: Curitiba Área: 60 m ² Valor pedido: R\$ 269.000,00				

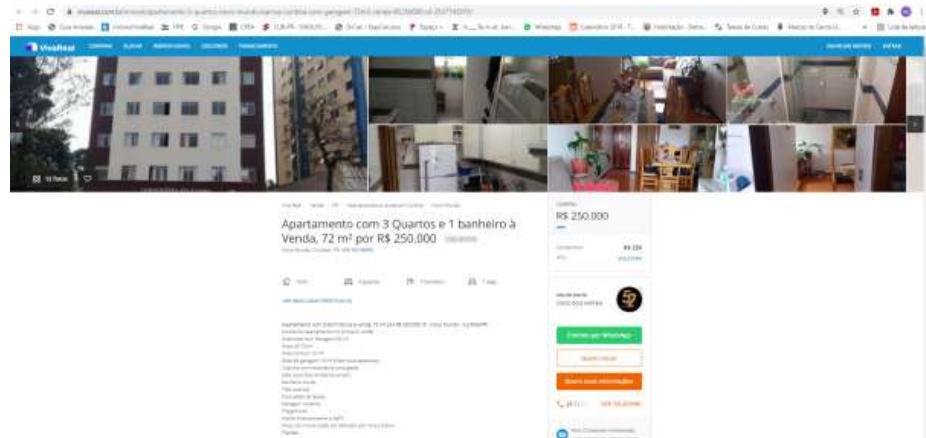
valor	área	PU
1 250.000,00	60	4.166,67
2 235.000,00	59	3.983,05
3 279.000,00	60	4.650,00
4 250.000,00	59	4.237,29
5 238.000,00	60	3.966,67
6 269.000,00	60	4.483,33

Soma 25.487,01
Unitário Pu(R\$/m²) 4.247,83

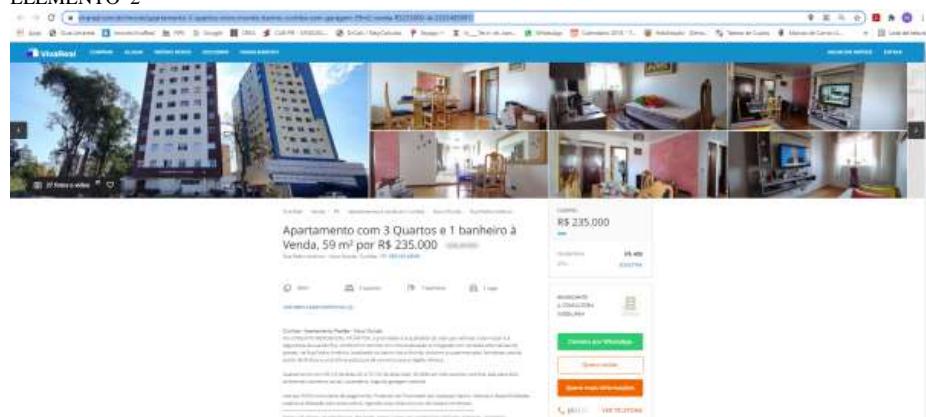
área m² 60,98
valor R\$ 259.032,93



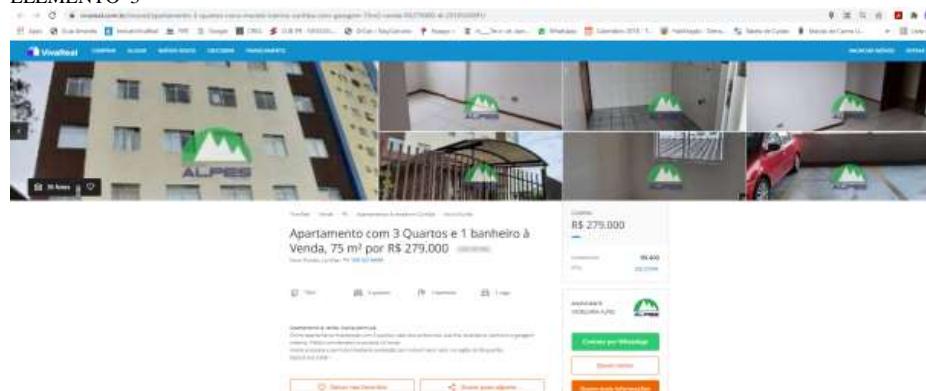
ELEMENTO 1



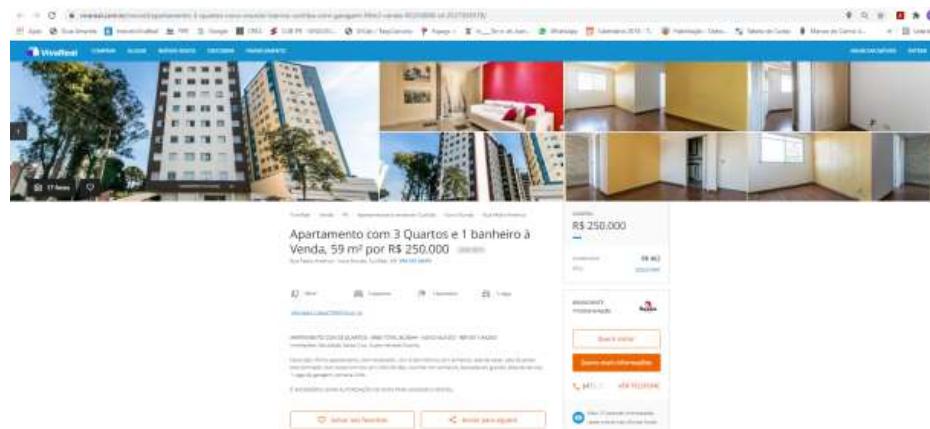
ELEMENTO 2



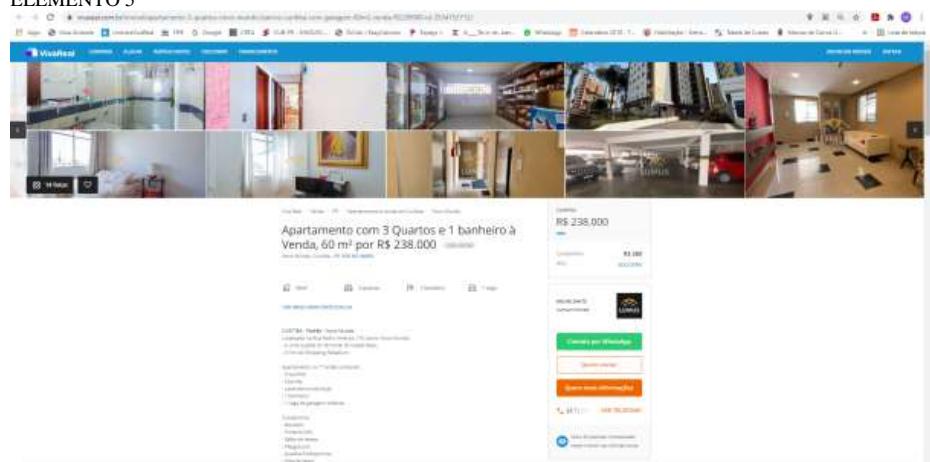
ELEMENTO 3



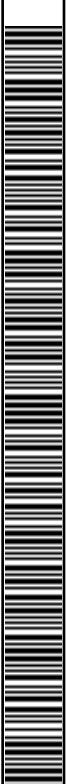
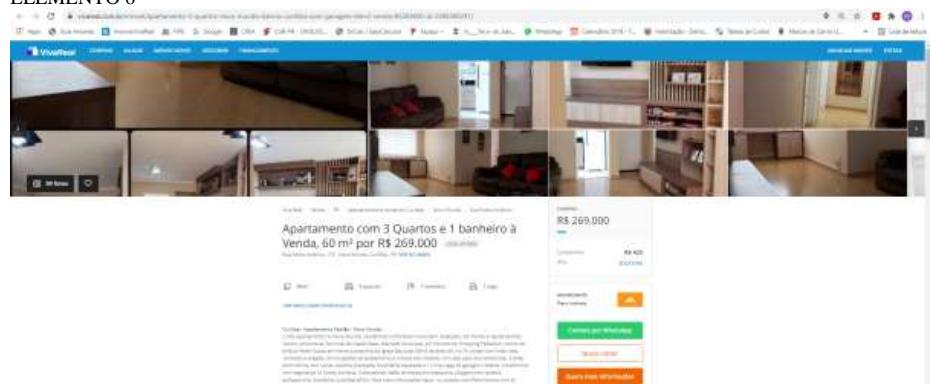
ELEMENTO 4



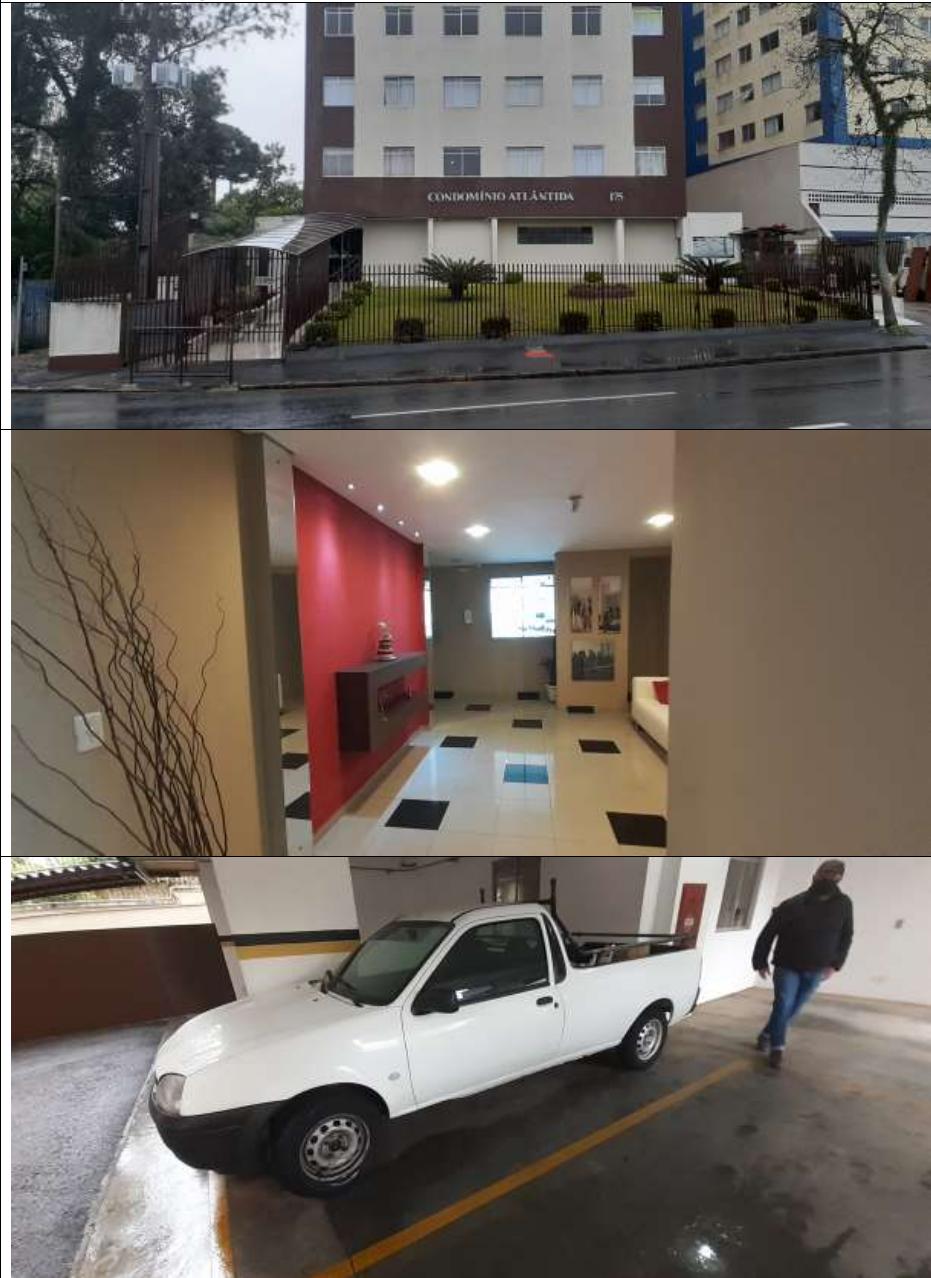
ELEMENTO 5



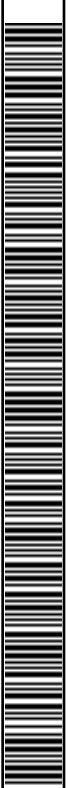
ELEMENTO 6



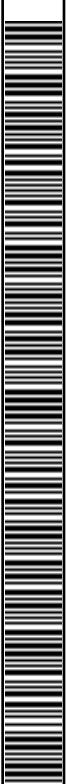
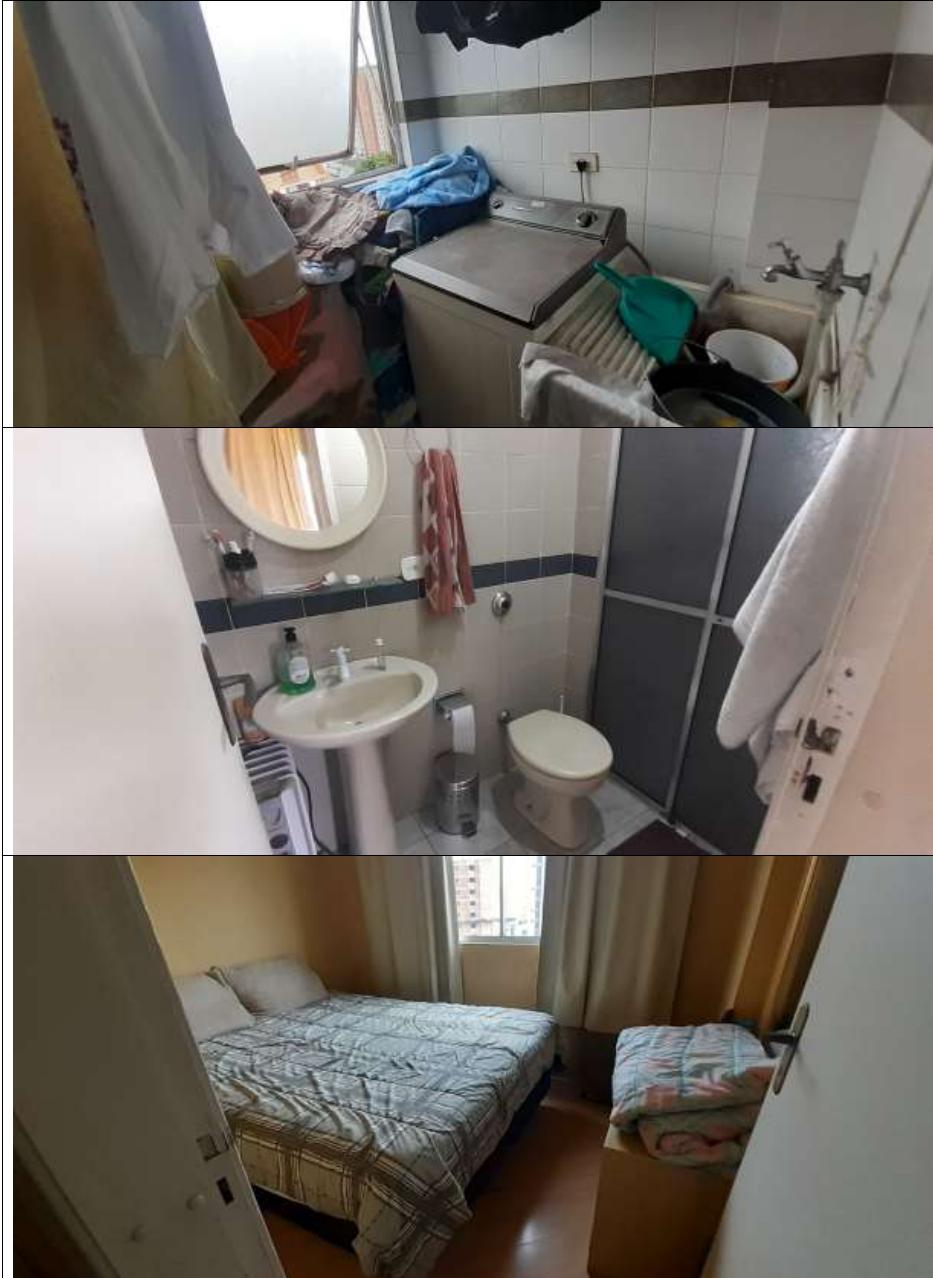
Documentação fotográfica



Documentação fotográfica



Documentação fotográfica



Documentação fotográfica

