

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*  
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.: 344.612.139-00  
O/L: Major: LUIZ BOSCARDIN  
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.: 344.612.139-00  
O/L: Major: LUIZ BOSCARDIN  
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): <b>R\$ 259.033,00</b>	Francisco Chagas Negrão 4º Avaliador Judicial
--	--

<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>	
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					
		Acabamentos			
	Qtde.	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

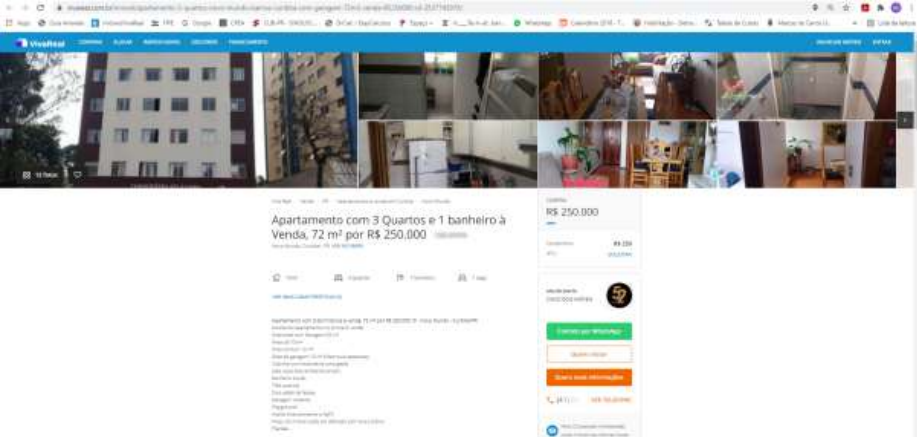


PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS			
Elemento 1	Vendedor: 52 Imóveis		
	Endereço: Rua Pedro Américo, 175		
	Bairro: Capão Raso	Município: Curitiba	
	Área: 60,00 m²	Valor pedido: R\$ 250.000,00	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS250000-id-2537743978/">https://www.vivareal.com.br/im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

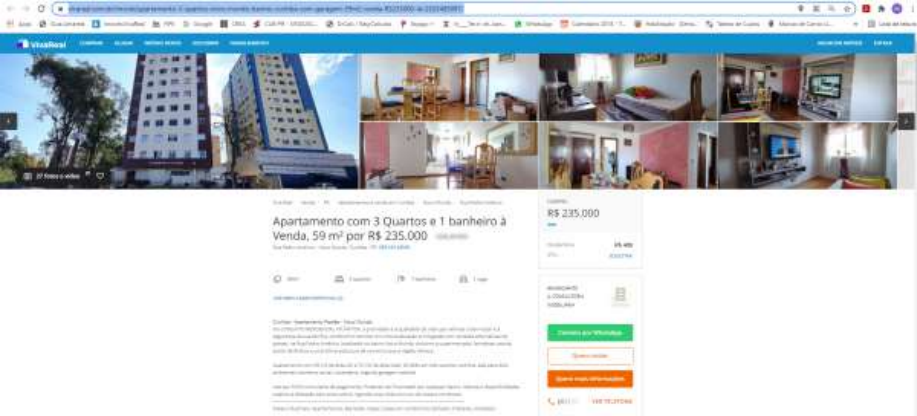
	valor	área	PU
1	250.000,00	60	4.166,67
2	235.000,00	59	3.983,05
3	279.000,00	60	4.650,00
4	250.000,00	59	4.237,29
5	238.000,00	60	3.966,67
6	269.000,00	60	4.483,33
Soma			25.487,01
Unitário		Pu(R\$/m <sup>2</sup> )	4.247,83
área	m <sup>2</sup>		60,98
valor	R\$		259.032,93



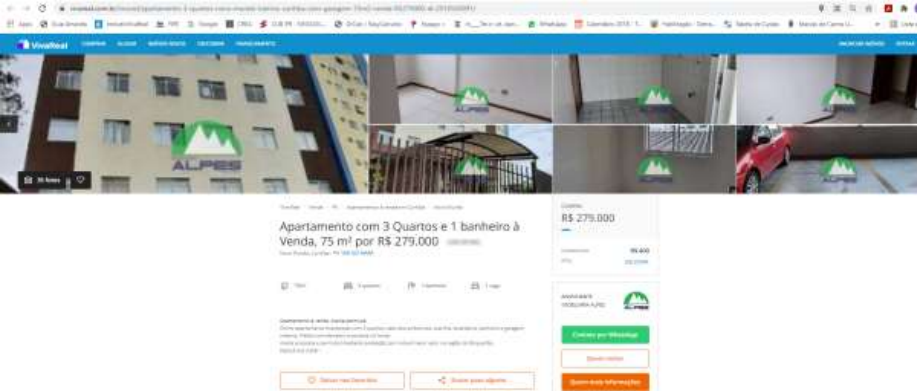
ELEMENTO 1



ELEMENTO 2

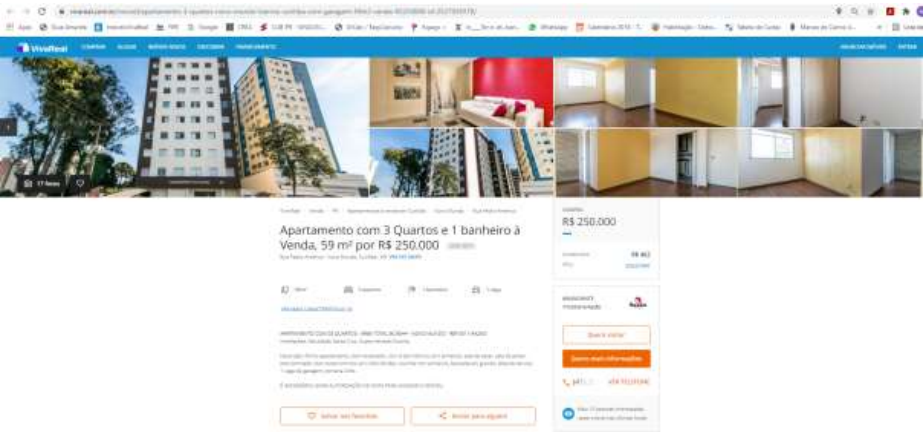


ELEMENTO 3

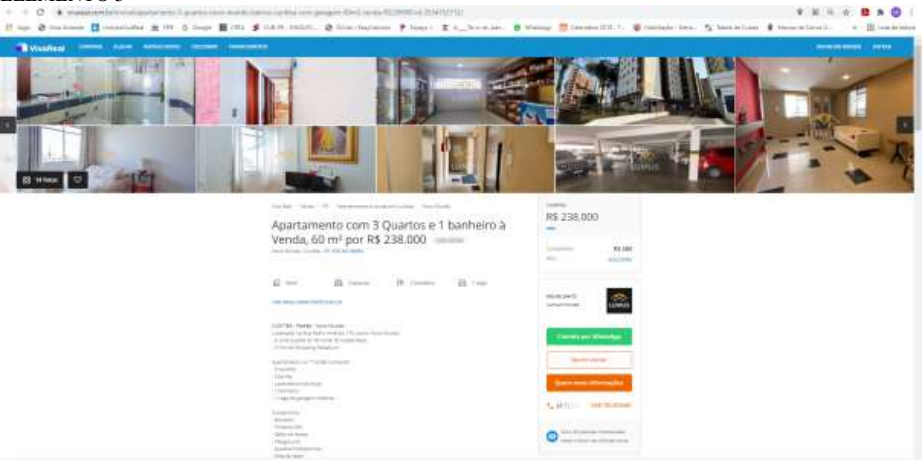




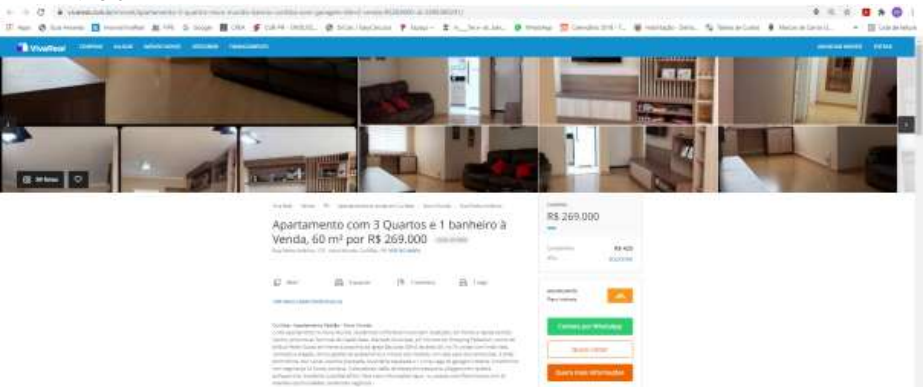
ELEMENTO 4



ELEMENTO 5



ELEMENTO 6



Documentação fotográfica

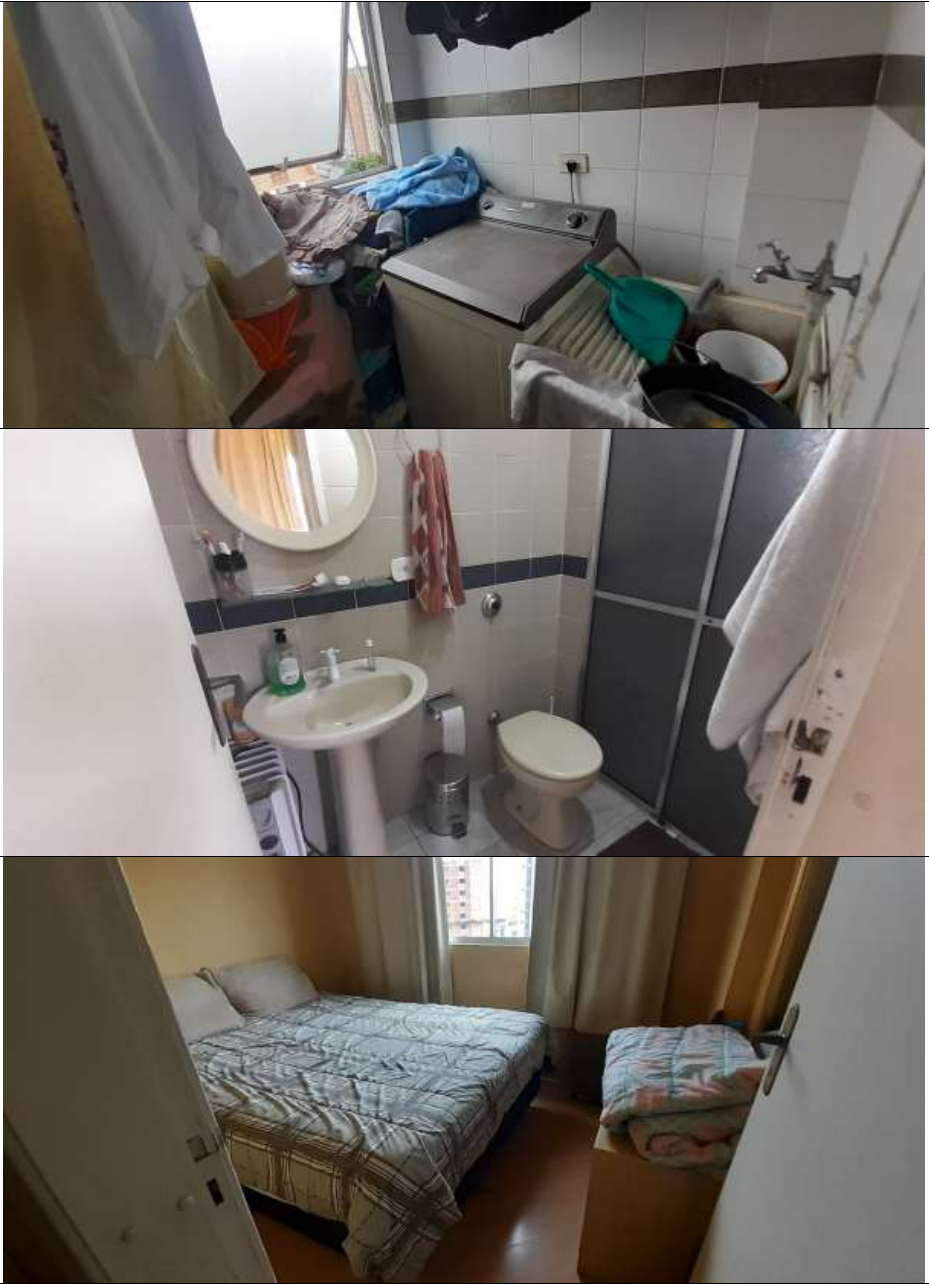


Documentação fotográfica





Documentação fotográfica



Documentação fotográfica

