

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 446.23**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 25ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **13238-12/2016** em que é requerente WLADIMIR JULIK BUTTNER e requerido CLAYLTON RIBEIRO DA SILVA ME E OUTRO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 208 no 2º andar do Edifício São Paulo, situado na Rua Cruz machado nº 311, Centro de Curitiba, correspondendo a fração ideal de 0,00733, com as demais características constantes na Matrícula nº 46311 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 11.092.007; contém sala com cozinha estilo americano, com passa prato, quarto, banheiro social; reformado, com teto em gesso; prédio recém reformado nos corredores, com teto em gesso e trocado os dois elevadores; que se avalia o IMÓVEL em ..... **R\$ 303.330,00**

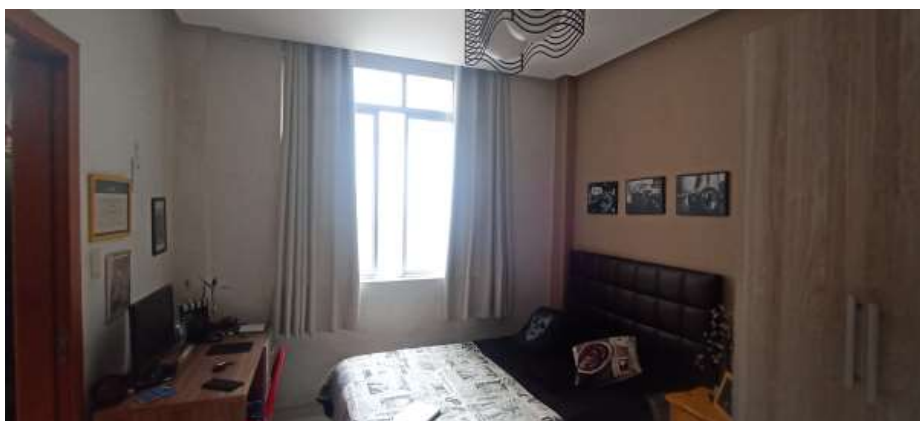
(TREZENTOS E TRES MIL TREZENTOS E TRINTA REAIS)

Curitiba, 27 de Agosto de 2023.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO  
- 4º Avaliador Judicial -







### METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado

Crítérios: Ofertas de vendas; mesmo condomínio; apartamentos reformados

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.

### ELEMENTOS PESQUISADOS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-72m2-venda-RS430000-id-2648141958/>

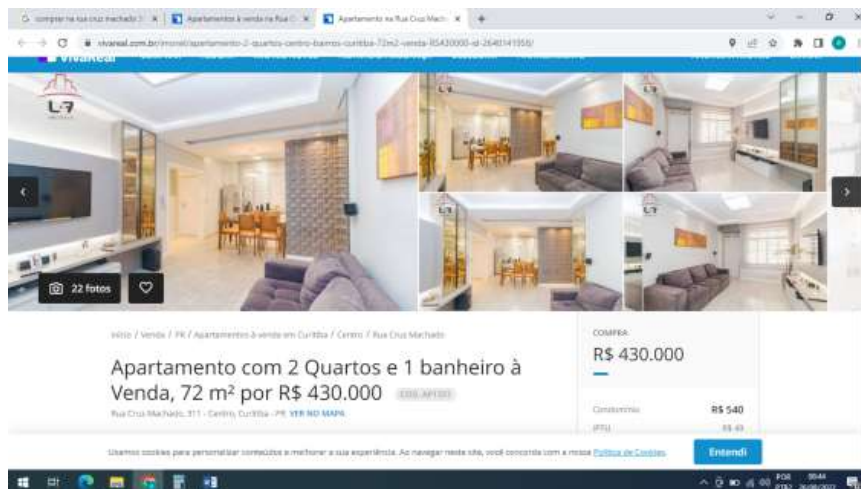
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-52m2-venda-RS450000-id-2541192636/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-75m2-RS265000/id-5645144/>

	valor	área	PU
1	430.000,00	72	5.972,22
2	450.000,00	52	8.653,85
3	265.000,00	55	4.818,18
	<b>Soma</b>		<b>19.444,25</b>
	<b>Unitário</b>	<b>Pu (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.481,42</b>
	<b>Fator de Oferta</b>	<b>0,9</b>	<b>5.833,28</b>
	<b>Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>52,00</b>
	<b>valor</b>	<b>R\$</b>	<b>303.330,30</b>



ANUNCIANTE [L7 IMÓVEIS](#) (41) 3077-7889 (41) 99705-3737



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-72m2-venda-RS430000-id-2648141958/>

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 72 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000

**Rua Cruz Machado, 311 - Centro, Curitiba – PR**

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 72 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Apartamento recentemente reformado, com acabamentos como porcelanato Portinari, piso de alto tráfego Gran Elegance Eucaflor ultra resistente na cor concreto, projeto de iluminação feito pela LED Iluminação, sancas em drywall, portas Baggio, parede em 3D em porcelanato Portinari, fechadura digital, cozinha americana com armários, persianas luxaflex e o incrível pé direito de 3 metros de altura.

Possui 72m<sup>2</sup>, porém apenas 52m<sup>2</sup> averbados no Registro de imóveis.

Está localizado próximo à Praça Osório e Praça Tiradentes, prédio ícone do Centro de Curitiba. O Edifício São Paulo está localizado na Cruz Machado, com fácil acesso para todas as regiões da cidade.

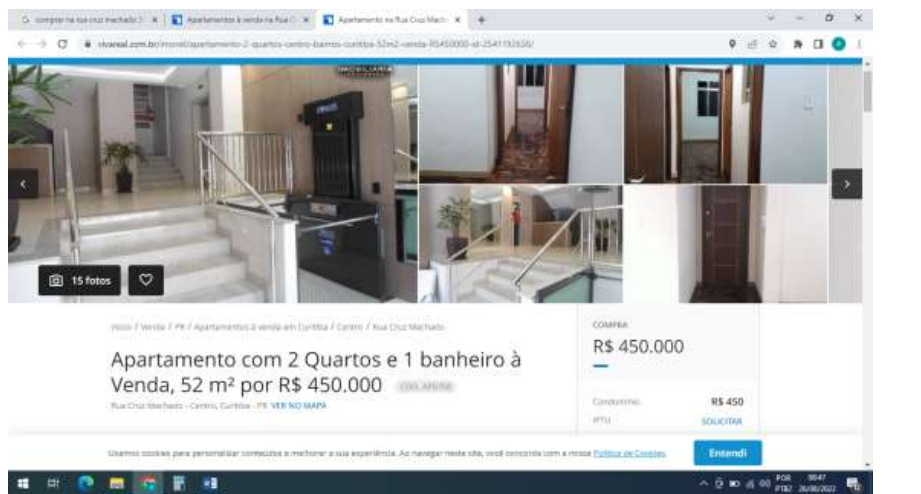
Apartamento de muito bom gosto, planejado e executado com qualidade em cada detalhe, composto por ampla sala para 2 ambientes, com painéis, cristaleira embutida, home theater, sancas e projeto de iluminação.

Projeto de uma adega para até 100 garrafas, esquadrias de alumínio em todas as janelas, 2 ótimos quartos, sendo 1 com armários planejados, penteadeira, persianas, gesso, iluminação e 1 banheiro social.

**Prédio com portaria 24 horas revitalizada, elevador social, interfone e hall de entrada.**







<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-52m2-venda-RS450000-id-2541192636/>

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 450.000**

**Rua Cruz Machado, 311 Centro, Curitiba**

Apartamento à venda, 52 m² por R\$ 450.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Apartamento à venda no Centro

Imóvel no 14º andar, ensolarado, recém reformado. São 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com área de serviço e banheiro social. Sem vaga de garagem.

Condomínio com portaria 24 horas.

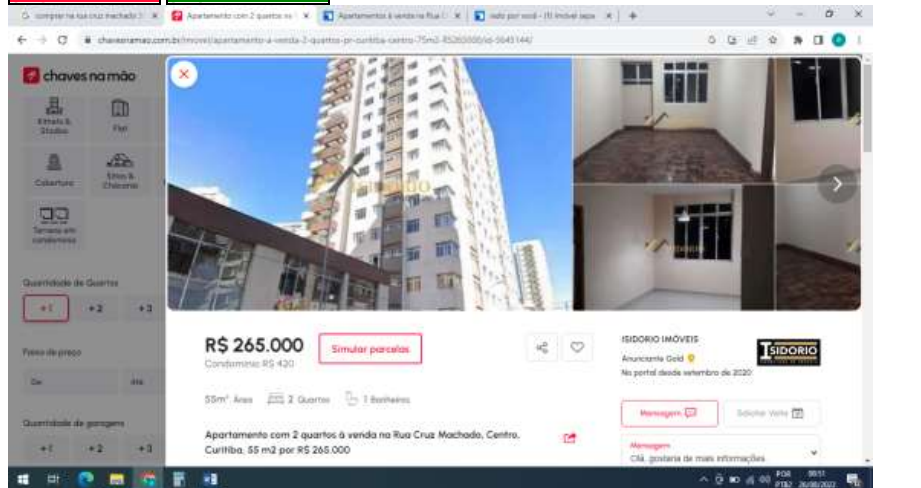
Situado na R. Cruz Machado, 311 - com toda infraestrutura e próximo de diversos comércios de necessidade diária.

**ANUNCIANTE** [Imobiliária Progresso](https://www.vivareal.com.br/contato) (41) 3203-2071



ISIDORIO IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: F2137

(41) 3156-0177 (41) 99648-8711



<https://www.chavesna mão.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-75m2-RS265000/id-5645144/>

**Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Cruz Machado, Centro, Curitiba, 55 m<sup>2</sup> por R\$ 265.000**  
**Rua Cruz Machado, 311 Centro, Curitiba**

VENHA CONHECER ESTE ÓTIMO APARTAMENTO NO CENTRO DE CURITIBA, EM ANDAR ALTO, ENSOLARADO, MUITO BEM LOCALIZADO, PRÓXIMO A PRAÇA OSÓRIO, COM FÁCIL ACESSO A TUDO O QUE HÁ DE MELHOR NA REGIÃO, OFERECENDO A COMODIDADE E QUALIDADE DE VIDA QUE VOCÊ MERECE  
75m<sup>2</sup> DE ÁREA TOTAL

55m<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA  
DISTRIBUÍDOS EM:

- 02 QUARTOS
- SALA
- COZINHA
- ÁREA DE SERVIÇO
- BANHEIRO SOCIAL

O CONDOMÍNIO OFERECE:

- ELEVADOR
- PORTARIA 24 HORAS

