

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 228.23**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **1502-24.1998.8.16.0001** em que é requerente SUELY APARECIDA DOS SANTOS e requerido GIOVANA LOURENÇO NASS DE ANDRADE.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

- 1.- Apartamento residencial nº 04 no 4º pavimento do Edifício Vitória, situado na Rua Vitória nº 530, Cabral, nesta Capital, com área construída privativa de 196,36 m², área construída de uso comum de 90,55 m², área construída global de 286,91 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 38.341 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 54.019.014; zoneamento: ZR4; contém sala para dois ambientes com sacada, lavabo, cozinha, copa, lavanderia, dependência completa de empregada, banheiro social, suite master com closet e hidro, dois quartos (demi suíte), quarto; bom padrão e em bom estado de conservação; zoneamento: ZR4; idade: 26 anos; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 951.248,00
- 2.- Vaga dupla na garagem coletiva nº 1 no 1º pavimento do Edifício Vitória, situado na Rua Vitória nº 530, Cabral, nesta Capital, com área construída privativa de 27,71 m², área construída global de 27,71 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 38.342 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 54.019.014; zoneamento: ZR4; que se avalia o IMÓVEL em ..... R\$ 91.200,00
- T O T A L ..... **R\$ 1.042.448,00**

(UM MILHAO QUARENTA E DOIS MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS)

Curitiba, 15 de Maio de 2023.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO  
- 4º Avaliador Judicial -



<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; mesmo bairro; duas vagas
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.

<b>ELEMENTOS PESQUISADOS</b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-122m2-venda-RS565000-id-2552934800/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-122m2-venda-RS565000-id-2552934800/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-110m2-venda-RS625000-id-2560039429/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-110m2-venda-RS625000-id-2560039429/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-137m2-venda-RS640000-id-2547149340/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-137m2-venda-RS640000-id-2547149340/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-89m2-venda-RS499000-id-2574525150/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-89m2-venda-RS499000-id-2574525150/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-97m2-venda-RS587000-id-2620223970/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-97m2-venda-RS587000-id-2620223970/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-RS630000-id-2631573329/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-RS630000-id-2631573329/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS650000-id-2609520594/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS650000-id-2609520594/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-133m2-venda-RS499000-id-2623797110/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-133m2-venda-RS499000-id-2623797110/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-170m2-venda-RS1190000-id-2630153498/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-170m2-venda-RS1190000-id-2630153498/</a>

	<b>valor</b>	<b>área</b>	<b>PU</b>
<b>1</b>	<b>565.000,00</b>	<b>122</b>	<b>4.631,15</b>
<b>2</b>	<b>625.000,00</b>	<b>110</b>	<b>5.681,82</b>
<b>3</b>	<b>640.000,00</b>	<b>137</b>	<b>4.671,53</b>
<b>4</b>	<b>499.000,00</b>	<b>89</b>	<b>5.606,74</b>
<b>5</b>	<b>587.000,00</b>	<b>97</b>	<b>6.051,55</b>
<b>6</b>	<b>630.000,00</b>	<b>104</b>	<b>6.057,69</b>
<b>7</b>	<b>650.000,00</b>	<b>95</b>	<b>6.842,11</b>
<b>8</b>	<b>499.000,00</b>	<b>133</b>	<b>3.751,88</b>
<b>9</b>	<b>1.190.000,00</b>	<b>170</b>	<b>7.000,00</b>
	<b>Soma</b>		<b>50.294,46</b>
	<b>Unitário</b>	<b>Pu (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.588,27</b>
	<b>Fator de Oferta</b>	<b>0,95</b>	<b>5.308,86</b>
	<b>Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>196,36</b>
	<b>valor c/ 2 vagas</b>	<b>R\$</b>	<b>1.042.447,76</b>
	<b>vagas</b>		<b>91.200,00</b>
	<b>somente apto</b>		<b>951.247,76</b>















