



24ª Vara Cível de Curitiba
Autos 0022530-52.2015.8.16.0001

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 09 de fevereiro de 2024, às 10:48, em atenção ao respeitável mandado expedido extraído dos autos em que é requerente IGOR MOULIN DA COSTA e outros e requerido ALVARO GUILHERME SANTOS CAVAGNARI e outros, em diligência, eu Oficial de Justiça abaixo assinado, estive na Rua Pasteur, 767, Bairro Água Verde, a fim de vistoriar e **AVALIAR O IMÓVEL APARTAMENTO 401**, do condomínio Edifício Maison Pasteur, constante na matrícula nº 48.105, inscrito no 6º Registro de Imóvel de Curitiba, onde utilizei o método comparativo de mercado. A vistoria foi realizada na presença da Sra. Silvia Maria Cavagnari Durin, parte no processo.

O apartamento possui as seguintes características:

REGISTRO DE IMÓVEIS 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323 7.º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 1/48.105
	MATRÍCULA N.º 48.105	RUBRICA

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 401, do 4º andar ou 6º pavimento, do EDIFÍCIO MAISON PASTEUR, localizado à rua Pasteur, nº 767, nesta cidade, com a área privativa de 160,32m2, área comum incluindo duas vagas para estacionamento de automóvel, no subsolo ou 1º pavimento de 136,75m2., com área total de 297,07m2 e respectiva fração ideal do solo de 6,3780%. -Edifício este construído no lote de terreno 19-SO-A-87 correspondente ao lote 23-B da Planta Alves dos Santos, configurado no croqui nº 5617 da PMC, nesta cidade, medindo 22,00m. de frente para a rua Pasteur por 44,00m. de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 16, pelo lado esquerdo com o lote 13, e na linha de fundos onde mede 22,00m, com o lote 23-C, todos da mesma planta, de forma retangular, com indicação fiscal 21-068-029.000-4 do Cadastro Municipal.-

OFICIAL DE JUSTIÇA



As pesquisas foram realizadas nos seguintes sites entre os dias 16/02 a 17/02/2024:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-280m2-venda-RS1099000-id-2666421398/>



Visualizado

Rua Pasteur, 486 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 280m²

280 m² 4 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

R\$ 1.099.000 Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 2.100

TEL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-localizacao-apartamento-agua-verde-curitiba-2961720213.html>



Visualizado

R\$ 1.100.000

Rua Pasteur
Água Verde, Curitiba

297 m² 160 m² 4 quartos 4 ban 2 vagas

Excelente localização apartamento Água Verde Curitiba 4 quartos Sacada Sol

Condomínio Super em Conta. Ótimo apartamento com 297, 07m² de área total, 16

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-236m2-venda-RS760000-id-2670662506/>



Visualizado

Rua Pasteur, 285 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 236m²

236 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 760.000 Preço abaixo do mercado

TEL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-280m2-venda-RS1250000-id-2681846397/>

OFICIAL DE JUSTIÇA





Rua Pasteur, 445 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 280m²

280 m² 4 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

Elevador Espaço gourmet Salão de festas Cozinha Interiores

R\$ 1.250.000 [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio: R\$ 1.800

TE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-149m2-venda-RS600000-id-2675797571/>



Rua Pasteur, 278 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 149m²

149 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Churrasqueira Garagem Área de serviço Salão de festas

R\$ 600.000 [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio: R\$ 1.835

TE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-280m2-venda-RS1300000-id-2570243301/#gallery>



Rua Pasteur, 486 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 280m²

280 m² 4 Quartos 5 Banheiros 2 Vagas

Mobiliado Elevador Varanda Espaço gourmet Jardim

R\$ 1.300.000 [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio: R\$ 2.392

TE

Localizado no bairro Água Verde, travessa calma próxima de comércio e serviços (supermercados, farmácias, centros comerciais, escolas, academias, clínicas de saúde, hospitais, bares, restaurantes, entre outros), com facilidade de acesso as principais vias da cidade e as linhas de transporte público. Trata-se de um apartamento de quatro quartos, sendo uma suíte, uma copa cozinha com churrasqueira, uma cozinha, uma sala de jantar, uma sala de estar, um lavabo, um banheiro social, área de serviço com dependência de empregado. O imóvel conta

LILIAN ROCHA KASTER
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.414

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLGS Q6V76 KDEMB 9L88R





com duas vagas de garagens. O condomínio conta com área de lazer completa (churrasqueira, salão de festas, piscina, quadra de esportes). Por fim, Informo que a avaliação foi realizada de acordo com a metragem constante na matrícula.

Cálculo do valor do apartamento:

Valor médio do m² com base nos preços praticados no mercado, R\$ 3.997,16.

Área	297 m²
Valor do m2	R\$ 3.997,16
Valor do imóvel	R\$ 1.187.156,52
Arredondo	R\$ 1.187.000,00

Sendo assim avalio o imóvel em **R\$ 1.187.000,00.**

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLGS Q6V76 KDEMB 9L88R