

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negroão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 523.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **17768-46/2022.8.16.0001** em que é requerente CONDOMINIO EDIFICIO ALESSANDRA e requerido ISRAEL REINSTEIN E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 52 no 7º pavimento do Edifício Alessandra, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 5171, Batel, com área construída privativa de 146,00 m², área comum de 20,64 m², área construída global de 166,64 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 25.288 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 23.058.020; que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 798.959,00**

(SETECENTOS E NOVENTA E OITO MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS)

Curitiba, 27 de Novembro de 2024.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -





METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado

Critérios: Ofertas de vendas;

Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	700.000,00	154	4.545,45
2	850.000,00	142	5.985,92
3	880.000,00	130	6.769,23
4	760.000,00	137	5.547,45
5	899.000,00	151	5.953,64
	Soma		28.801,69
	Unitário	Pu(R\$/m²)	5.760,34
	Fator de Oferta	0,95	5.472,32
	Imóvel	m²	146,00
	valor	R\$	798.958,84

ELEMENTOS PESQUISADOS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-142m2-venda-RS850000-id-2759453307/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-154m2-venda-RS700000-id-2573328583/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-130m2-venda-RS880000-id-2720309334/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-137m2-venda-RS760000-id-2753753636/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-151m2-venda-RS899000-id-2747233766/>





Venda

R\$ 850.000

Condomínio
isento

IPTU
isento

🏠 142 m²

🛏️ 4 quartos

🚿 2 banheiros

🚗 2 vagas

🛏️ 1 suíte

Endereço

Rua Pasteur, 443 - Batel, Curitiba - PR



Imobiliária Panamericana - LT...





Venda

R\$ 700.000

Condomínio
R\$ 1.000

IPTU
R\$ 163

Preço abaixo do mercado

154 m²

3 quartos

3 banheiros

1 vaga

17 andar

1 suíte

Todas as características

Endereço

Rua Brigadeiro Franco, 1766 - Batel, Curitiba - PR



Cesário Pereira Imóveis de Val...

Creci: 06930-J-PR





Venda

R\$ 880.000

Condomínio
R\$ 880

IPU
isento

130 m²

3 quartos

3 banheiros

1 vaga

1 suíte

Elevador

Todas as características ▾

Endereço

Avenida Sete de Setembro, 5263 - Batel, Curitiba - PR



Linkmob Serviços Administrati...





Venda

R\$ 760.000

Condomínio
R\$ 931

IPTU
R\$ 258

Preço abaixo do mercado

137 m²

3 quartos

3 banheiros

1 vaga

1 andar

1 suite

Todas as características

Endereço

Rua Brigadeiro Franco, 2557 - Batel, Curitiba - PR



Prates





Venda

R\$ 899.000

Condomínio
R\$ 1.400

IPTU
não informado

151 m²

4 quartos

4 banheiros

2 vagas

1 andar

1 suite

Todas as características ▾

Endereço

Avenida do Batel, 21330 - Batel, Curitiba - PR



RE/MAX KMK10
Creci: 07053-J-PR

