

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 151.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 19ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **17277-05/2023.8.16.0001** em que é requerente HILDA TERESA MADER DE PAULI SCHERRER E OUTROS e requerido BEATRIZ HELENA MADER DE PAULI.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 501 no 1º pavimento do Edifício Maison Fontainebleau, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 5047, Batel, nesta Capital, com área construída privativa de 277,90 m², área comum de 62,69 m², área de garagem de 120,28 m² e área construída global de 460,87 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 33.623 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 23.059.014;

Descrição do apartamento: contém hall de entrada, lavabo, sala para dois ambientes com ampla sacada fechada, copa, escritório, cozinha, despensa, lavanderia, dependência completa de empregada, três quartos com suite, suite master com closet e hidromassagem e quatro vagas de garagem;

Que se avalia o IMÓVEL em R\$ 1.968.289,00

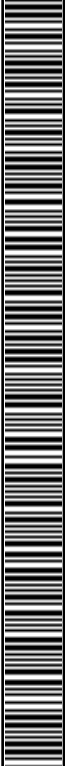
(UM MILHAO NOVECENTOS E SESENTA E OITO MIL DUZENTOS E OITENTA E NOVE REAIS)

Curitiba, 13 de Maio de 2025.

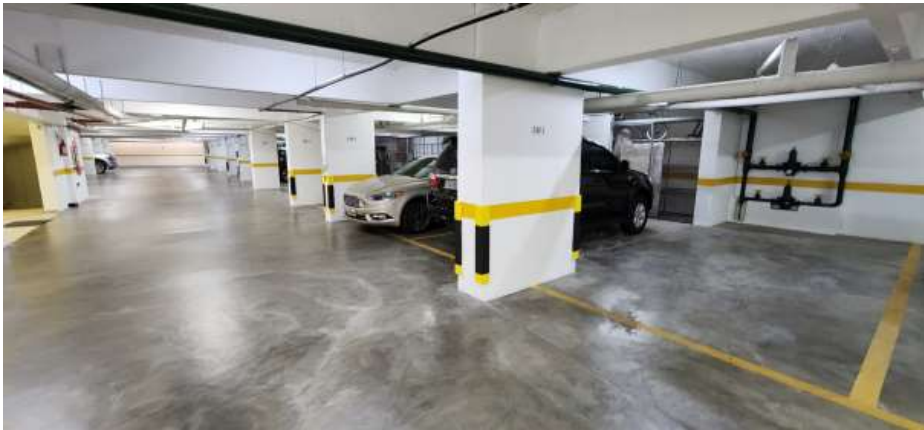
FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -











METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; próximos; metragem semelhante;
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	1.900.000,00	277	6.859,21
2	1.950.000,00	277	7.039,71
3	1.990.000,00	260	7.653,85
4	2.150.000,00	260	8.269,23
	Soma		29.821,99
	Unitário	Pu (R\$/m²)	7.455,50
	Fator de Oferta	0,95	7.082,72
	Imóvel	m²	277,90
	valor	R\$	1.968.288,87

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-460m2-RS1900000/id-26985237/
https://www.moroimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-batel-7636203
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-area-de-servico-centro-curitiba-pr-260m2-id-2760949618/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-batel-curitiba-pr-260m2-id-2803375028/?source=ranking%2Crp

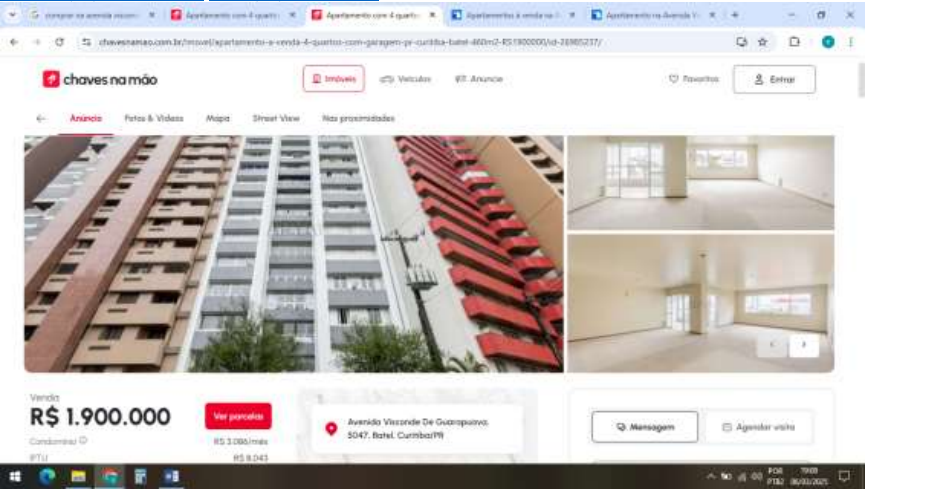
Apartamento com 4 quartos à venda na Avenida Visconde de Guarapuava, 5047, Batel, Curitiba R\$ 1.900.000

Av. Visc. de Guarapuava, 5047 - Batel, Curitiba - PR, 80240-010

277m² / 460m² Quartos: 4 Suítes: 4 Suítes Garagens: 4 Banheiros: 7

Pra você que não abre mão de espaço e localização privilegiada da cidade e com valor de metro quadrado bem competitivo, não perca esta chance! No coração do Batel, localizado na Avenida Visconde de Guarapuava, tendo o Shopping Pátio Batel como quintal, são 277m2 privativos um andar todinho para chamar de seu, living fantástico, podendo ficar ainda maior se integrar a sala íntima, 4 suítes, muito sol graças a sua face norte, cozinha com copa, lavanderia, dependência de funcionária com banheiro, escritório, ou seja, praticamente uma casa suspensa, sem falar nas 4 vagas de garagem livres e que em uma delas pode até caber um quinto carro pequeno ou moto. Reforme e deixe do seu jeito, ligue e agende sua visita!

ARYA 1 IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AP2563-RA
Celular:(41) 99106-4915 Fixo:(41) 3068-2100



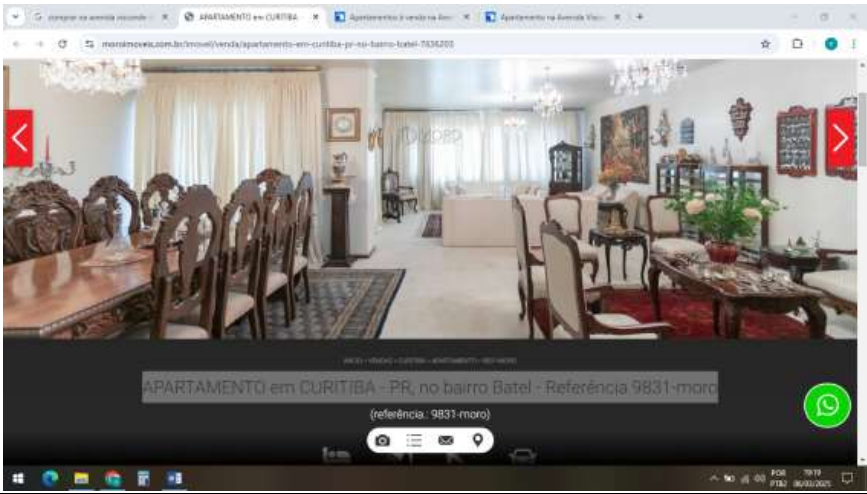
VENDA Valor total R\$ 1.950.000,00
Maison fontainebleau
Endereço Avenida Visconde De Guarapuava, 5047, 501
Bairro Batel
Cidade/Estado Curitiba/PR
Cep 80240-010
Tipo de uso Residencial

VALORES Venda Valor total R\$ 1.950.000,00 Valor/m² R\$ 4.080,00

DESCRIÇÃO
Descubra o seu novo lar! Este incrível apartamento de 277m² privativos oferece o máximo em conforto e elegância, ideal para quem busca um espaço amplo, arejado e ensolarado. . Situado no coração do Batel, um dos bairros mais nobres e desejados da cidade, este apartamento proporciona fácil acesso a restaurantes, shoppings, escolas e todas as comodidades que você e sua família merecem. . 4 Suítes confortáveis e bem iluminadas, sala Ampla...

COMPOSIÇÃO

MORO IMÓVEIS - CURITIBA
Telefone: 41 98813-2533
E-mail: vendas@moroinmoveis.com.br



Apartamento com 4 Quartos à venda, 260m² - Centro Venda
R\$ 1.990.000

Avenida Visconde de Guarapuava, 4663 - Centro, Curitiba – PR

260 m² 4 quartos 5 banheiros 3 vagas 2 suítes Elevador

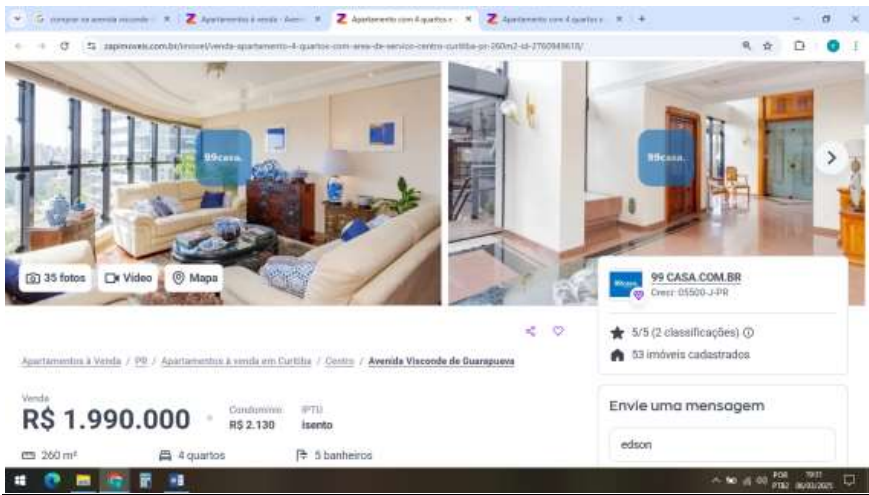
Um verdadeiro clássico, requinte e sofisticação. Desfrute de um andar inteiro, com 260m² de espaço exclusivo, 4 quartos, incluindo 2 suítes para o seu conforto. A varanda espaçosa com churrasqueira a carvão é perfeita para momentos especiais.

Desperte com o sol radiante e contemple uma vista deslumbrante da cidade, especialmente no pôr do sol típico de Curitiba.

Além disso, você estará a poucos passos de todas as comodidades e benefícios que a localização oferece.

Com 3 vagas de garagem e um condomínio incrível, incluindo salão de festas, academia e muito mais.

[99 CASA.COM.BR](https://99casa.com.br) - Creci 05500-J-PR (41) 9887-2219









Venda

R\$ 2.150.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio

R\$ 2.500

IP T U

isento

260 m²

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

2 suítes

Varanda

Todas as características

Endereço

Avenida Visconde de Guarapuava, 4463 - Batel, Curitiba - PR

Apartamento com 4 Quartos à venda, 260m² - Batel

(Código do anunciante: AP0378 | Código no Zap: 2803375028)

Apartamento de Alto Padrão à Venda no Batel 4 Quartos | 260 m² Privativos |
Viva com elegância em um dos endereços mais desejados de Curitiba. Este espetacular apartamento de 260 m² privativos, face norte e banhado pelo sol durante todo o dia, está localizado na charmosa Av. Visconde de Guarapuava, a poucos passos da Praça do Japão.
Exclusividade e conforto são as palavras-chave: com apenas uma unidade por andar, você desfruta de elevador privativo com acesso direto ao apartamento, total privacidade e a sensação de estar em uma casa suspensa no coração do Batel.

 **Living41**