

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL****COMARCA DE CURITIBA****ESTADO DO PARANÁ****4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO***Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 732.21**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **4731-16/2003** no qual é requerente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARECHAL DEODORO e requerido JAMILE ZEIN MINUZZO E OUTRO, venho mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar o laudo de avaliação, requerendo a sua juntada aos citados autos.

Termos em que  
Pede Deferimento.

Curitiba, 7 de Outubro de 2021.

**FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO**

- 4º Avaliador Judicial -



<b>Imóvel nº 01</b>	
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de venda	
Endereço: Rua Marechal Deodoro, 1.567	
Complemento: Apartamento nº 07	Bairro: Alto da XV
Cidade: Curitiba	IF 12.034.013
Matrícula nº 258	3ª Circunscrição Imobiliária



Reprodução parcial da matrícula

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 5ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA PARANÁ TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO C.P.F. 000.540.509 - 12	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº: -258-	RUBRICA <i>Chagas</i>
<p><b>IMÓVEL:</b>-Apartamento nº7(sete), do 2º andar, lado direito, do edifício nº1.567, da rua Marechal Deodoro, nesta cidade, e a respectiva fração ideal de 1/9(um nono) do terreno em que ditó edificio está construído, cujo todo mede 15,00m de frente para a rua Marechal Deodoro, por 25,86m de fundos, de forma retangular, constituído pelo lote 13.006, da quadra 34, do setor 12, do cadastro municipal, confrontando do lado direito de quem do prédio olha para a rua, com o prédio nº1.555, do lado esquerdo com o prédio nº1.573, e pelos fundos com o prédio nº1.706, da rua 15 de novembro.-</p>		

<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	
Área construída exclusiva: 85,00 m <sup>2</sup>	
Área construída comum: 9,00 m <sup>2</sup>	
Área construída total: 94,00 m <sup>2</sup>	
Zoneamento: ZR4	Idade: 60 anos
Padrão da construção: médio	Estado de Conservação: regular

Avaliação: <b>R\$ 217.900,00</b>	Francisco Chagas Negrão
	4º Avaliador Judicial

<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>	
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado	
Critérios: Ofertas de vendas; mesmo zoneamento; mesmo bairro; mesmo condomínio; mesma rua	
Fator de regateio: 0,90	
Classificação quanto à liquidez: baixa	
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR e o Art.872, I, do CPC	

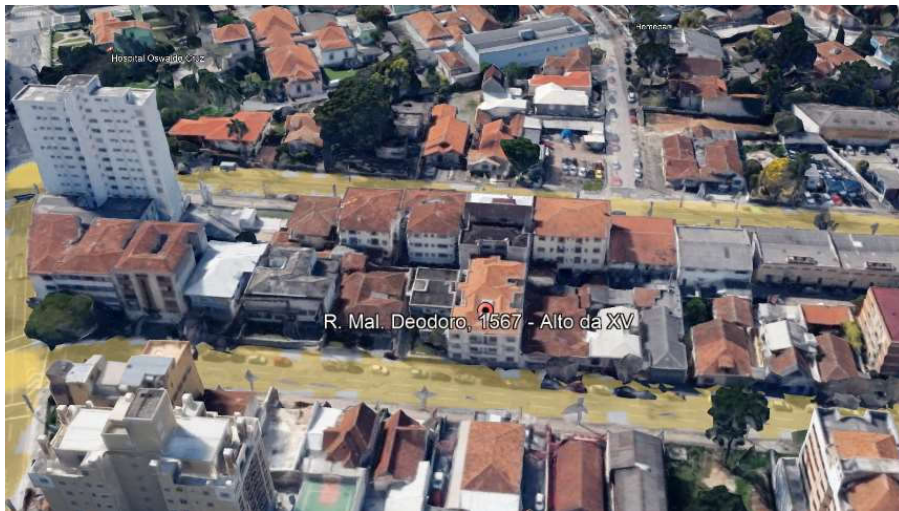


COMPOSIÇÃO INTERNA DO IMÓVEL		
	Qtde.	
Sala de estar	1	
Sala de jantar	1	
Cozinha	1	
Copa	1	
Lavanderia	1	
Quarto de serviço	1	
Banheiro de serviço	1	
Quarto 1	1	
Quarto 2	1	
Quarto 3	1	
Banheiro social	1	
Sacada	1	

PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS		
Elemento 1	Vendedor:	
	Endereço: Rua XV de Novembro, 1710	
	Bairro: Alto da Rua XV	Município: Curitiba
	Área: 119 m <sup>2</sup>	Valor pedido: R\$ 350.000,00
	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-entrada-de-serv.-independente-alto-da-rua-xv-curitiba-pr-119m2-id-2532723088/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-entrada-de-serv.-independente-alto-da-rua-xv-curitiba-pr-119m2-id-2532723088/</a>	
Elemento 2	Vendedor: Casa Real Imobiliária	
	Endereço: Rua Marechal Deodoro, 1567	
	Bairro: Alto da Rua XV	Município: Curitiba
	Área: 85 m <sup>2</sup>	Valor pedido: R\$ 215.000,00
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-85-m-sup2--por-r\$245.000-alto-2943212949.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-85-m-sup2--por-r\$245.000-alto-2943212949.html</a>	
Elemento 3	Vendedor: Vizia Imóveis	
	Endereço: Rua XV de Novembro	
	Bairro: Centro	Município: Curitiba
	Área: 90,00 m <sup>2</sup>	Valor pedido: R\$ 290.000,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-90m2-venda-RS290000-id-2528826724/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-90m2-venda-RS290000-id-2528826724/</a>	
Elemento 4	Vendedor: Wegatur Empreendimentos Imobiliários	
	Endereço: Rua XV de Novembro, 1222	
	Bairro: Centro	Município: Curitiba
	Área: 100 m <sup>2</sup>	Valor pedido: R\$ 270.000,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-curitiba-100m2-venda-RS270000-id-2503064802/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-curitiba-100m2-venda-RS270000-id-2503064802/</a>	



	valor	área	PU	
1	350.000,00		119	2.941,18
2	215.000,00		85	2.529,41
3	290.000,00		90	3.222,22
4	270.000,00		100	2.700,00
Soma				11.392,81
	Unitário	Pu(R\$/m <sup>2</sup> )		2.848,20
	Oferta	0,9		2.563,38
	área	m <sup>2</sup>		85
	valor	R\$		217.887,50



Vista aérea do Google





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: PJ84E QAX2E XYRU7 2MBCY

