

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

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 733.21**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **15823-63/2018** no qual é requerente TIGRE MATERIAIS E SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO LTDA. e requerido MARCO ANTONIO DI BENEDETTO, 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 Dr. Faruk Abrão Kalil, 317	
Complemento: Casa 47-A	Bairro: Butiatuvinha
Cidade: Curitiba	IF 79.094.097
Matrícula nº 29205	9ª Circunscrição Imobiliária



Reprodução parcial da matrícula

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 9ª CIRCUNSCRIÇÃO Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5º And. Conj. 505-A - Fone. 223-8036  DR. ASTROGILDO GOBBO Oficial Titular CPF 002307909-68	<b>REGISTRO GERAL</b>  <b>MATRÍCULA N.º 29205</b>	<b>9ª OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS</b> <i>Astrogildo Gobbo</i> Oficial <i>Giorgina Ferreira da Costa Gobbo de Oliveira</i> Substituta <b>CURITIBA - PARANÁ</b>
<b>IMÓVEL:</b> Lote de terreno nº97 (noventa e sete) da Planta VILA ROMANA, situado no lugar Butiatuvinha, Distrito de Santa Felicidade, nesta Capital, com a área de 378,00m <sup>2</sup> (trezentos e setenta e oito metros quadrados), compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente medindo 14,00metros com a Rua designada pela letra A; do lado direito de quem da rua olha o lote, medindo 27,00metros e confronta-se com o lote nº96 (noventa e seis); do lado esquerdo de quem da rua olha o lote, medindo 27,00metros e confronta-se com o lote nº98 (noventa e oito); e na linha de fundos medindo 14,00metros e faz divisa com propriedade de Mário Culpí (divisa de loteamento), sem feitorias . . . . .		

<b>DADOS DO IMÓVEL</b>			
Área do terreno: 378,00 m <sup>2</sup>			
Testada: 14,00 m.	Lateral direita: 27,00 m.	Lateral esquerda: 27,00 m.	Fundos: 14,00 m.
Zoneamento: ZUCII.1	Topografia: Plana	Formato: regular	
Área total construída: 163,60 m <sup>2</sup>			
Padrão da construção: Bom		Estado de Conservação: Bom	

Avaliação: <b>R\$ 1.051.900,00</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; casas em condomínio	
Fator de regateio: 0,95	
Classificação quanto à liquidez: média	
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.	Acabamentos			
		Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Sala de estar/jantar	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Copa	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Lavanderia	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Suite	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Quarto 1	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Quarto 2	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Quarto 3	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Quarto 4	1	Calfino	Madeira	Calfino	Latex
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Churrasqueira	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Garagem	1	Cerâmica	Cerâmica	Calfino	Latex
Portaria 24 horas		Condomínio Fechado			

PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS	
Elemento 1	Vendedor: Galvão Vendas
	Endereço: Rua Antônio Turíbio Teixeira Braga, 136
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área: 294 m <sup>2</sup> Valor pedido: R\$ 1.820.000,00
	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-294m2-RS1820000/id-947964/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-294m2-RS1820000/id-947964/</a>
Elemento 2	Vendedor: Kondor Imóveis
	Endereço: Rua José Culpi, 247
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área: 220 m <sup>2</sup> Valor pedido: R\$ 1.460.000,00
	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-220m2-RS1460000/id-5065836/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-220m2-RS1460000/id-5065836/</a>
Elemento 3	Vendedor: View Imóveis
	Endereço: Rua Hermenegildo LucaVila Romana
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área: 261 m <sup>2</sup> Valor pedido: R\$ 2.280.000,00
	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-267m2-RS2280000/id-3126959/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-butiatuvinha-267m2-RS2280000/id-3126959/</a>
Elemento 4	Vendedor: Imobiliária Prates
	Endereço: R\$ Acelino Grande, 651
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área: 230 m <sup>2</sup> Valor pedido: R\$ 1.290.000,00
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conforto-aconchego-e-bastante-espaco!-2950457733.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conforto-aconchego-e-bastante-espaco!-2950457733.html</a>
Elemento 5	Vendedor: Thainá Matsunaga
	Endereço: Rua Antônio Turíbio Teixeira Braga , 136
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área: 273 m <sup>2</sup> Valor pedido: R\$ 1.820.050,00
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-no-butiatuvinha-4-quartos-2-2953436400.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-no-butiatuvinha-4-quartos-2-2953436400.html</a>



	valor	área	PU
1	1.820.000,00	294	6.190,48
2	1.460.000,00	220	6.636,36
3	2.280.000,00	261	8.735,63
4	1.290.000,00	230	5.608,70
5	1.820.050,00	273	6.666,85

Soma			33.838,02
Unitário	Pu(R\$/m²)		6.767,60
Oferta	0,95		6.429,22

área	m²	163,6
valor	R\$	1.051.820,94

Documentação fotográfica



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 J5XF HNHYD D2PM3 EGY6K





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 J5XF HNHYD D2PM3 EGY6K





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 J5XF HNHYD D2PM3 EGY6K





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 J5XF HNHYD D2PM3 EGY6K

