

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

TITULAR

**ESCLARECIMENTO**Autos nº **8229-18/2006**

7ª Vara Cível

MM. DR. JUIZ

Tenho a honra de me dirigir a V.Exa., para esclarecer o seguinte:

O valor contido no laudo de avaliação, é resultante de criteriosa pesquisa realizada no mercado de imóveis.

Procuramos imóveis semelhantes, onde levamos em conta a localização, a área, os melhoramentos públicos, acesso, padrão construtivo, entre outros fatores, tudo de acordo com o método MDCDM - Método Direto Comparativo de Dados do Mercado.

Em anexo, juntamos ofertas de vendas com preço médio de R\$ 2.852,22/ m².

Aplicando este preço unitário na área do imóvel avaliando, encontramos R\$ 173.985,42, valor este que vem justificar aquele declinado no laudo, de R\$ 174.200,00.

Pelo exposto, **ratifico**-o nos termos apresentados.

Quanto a aplicação da NBR 14653-2, trata-se de exigência para o caso de Perícia Judicial executada por engenheiro, que utiliza ferramentas da área



como inferência estatística, regressão linear, para os quais esta serventia não tem competência.

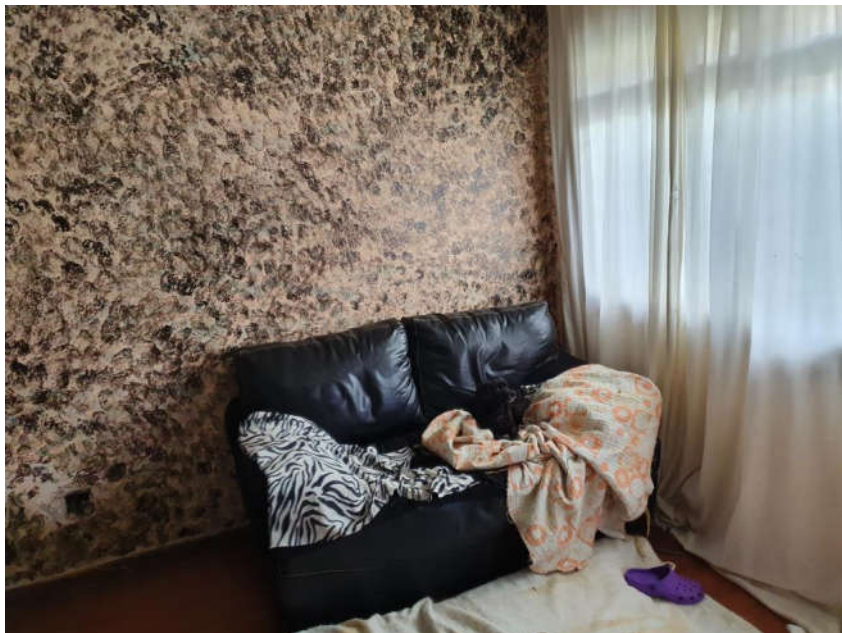
Era o que tinha a esclarecer.

Curitiba, 14 de Dezembro de 2020.

**FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO**

*- 4º Avaliador Judicial -*







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 J6RK JZEXG K8M56 KA95B





Pesquisa de elementos

	valor	área	PU
1	740.000,00	242	3.057,85
2	430.000,00	120	3.583,33
3	559.000,00	184	3.038,04
4	649.000,00	190	3.415,79
5	450.000,00	157	2.866,24
6	855.000,00	280	3.053,57
Fator de oferta		Total	19.014,83
		0,9	17.113,35
		Pu(R\$/m <sup>2</sup> )	2.852,22

The screenshot shows a real estate listing on the VivaReal website. The main title is 'Sobrado com 4 Quartos à Venda, 242 m² por R\$ 740.000'. The listing includes several images of the property's exterior and interior. Key details include: 242m² area, 4 bedrooms, 3 bathrooms, 1 suite, and 7 vacancies. The listing is for sale in Uberaba, Minas Gerais. The price is R\$ 740.000. The listing agent is J&A Imobiliária. There are buttons for 'Contato por WhatsApp', 'Quero visitar', and 'Quero mais informações'.

R\$ 3.057,85/m<sup>2</sup>



VivaReal - Comprar Alugar Imóveis Novos Descubrir Anunciar Imóveis Entrar

27 fotos

VivaReal - Venda - PR - Sobrados à venda em Curitiba - Jardim das Américas - Rua Frei Francisco Mont'Alvares

### Sobrado com 3 Quartos à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000

Rua Frei Francisco Mont'Alvares, 148 - Jardim das Américas, Curitiba - PR. VER NO MAPA

120m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Podemos guardar cookies? Quando em "Sim" você concorda em armazenar cookies no seu dispositivo para melhorar sua navegação e experiência em nosso site. Saiba mais em [Política de Privacidade](#)

DE MELHOR VALOR COMO PARTE DE PAGAMENTO

ve dois ambientes (hoje está dividida com drywall ficando 3 salas), lavabo, mto e pia em granito, lavanderia coberta e fechada, amplo quintal nos 2 carros, o piso da sala, cozinha, lavanderia e lavabo em cerâmico.

1 suíte com sacada, banheiro social e suíte com box, a suíte e 1 quarto de 1,5 piso dos quartos, corredor e escada laminado de madeira.

COMPRAR R\$ 430.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE MIAMI IMOBILIÁRIA CURITIBA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

R\$ 3.583,33/m<sup>2</sup>

VivaReal - Comprar Alugar Imóveis Novos Descubrir Anunciar Imóveis Entrar

38 fotos

VivaReal - Venda - PR - Sobrados à venda em Curitiba - Jardim das Américas - Rua Wilson Valdivia Domingues

### Sobrado com 4 Quartos à Venda, 184 m<sup>2</sup> por R\$ 559.000

Rua Wilson Valdivia Domingues, 303 - Jardim das Américas, Curitiba - PR. VER NO MAPA

184m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 1 suíte 5 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Venda SOBRA DO CURITIBA PR Brasil

Conjuinto horizontal. Lindo sobrado no jardim das Américas. Projeto diferenciado. Não fundo e Condomínio fechado. A frente fica em uma rua sem saída, com muita segurança e tranquilidade. Ampla área de lazer comum ao Condomínio. Estacionamento para aproximadamente 05 veículos na área interna do sobrado, sendo três cobertos. Área privativa de 184 m<sup>2</sup>. Cozinha mobiliada, inclusive com uma geladeira estilizada, imitando uma Kombi. Sala para três ambientes. Churrasqueira com amplo salão. Despensa, lavabo. Armários nos três quartos, sendo um deles suíte. Aquecimento a gás. Localizado no jardim das Américas, um dos melhores bairros de Curitiba para morar, com toda infraestrutura de serviços, mercados, farmácias, facultades, academia shopping, etc. Próximo a BR 277 sentido praia. Fácil acesso ao Ibirahá, Santa Catarina, ao Aeroporto e ao Estado de São Paulo. Agende uma visita, vale a pena conhecer. -

COMPRAR R\$ 559.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Partner Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

R\$ 3.038,04/m<sup>2</sup>

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:J6RK JZEXG K8M56 KA95B

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

**Sobrado com 3 Quartos à Venda, 190 m² por R\$ 649.000**

Rua Lima Barros, 1100 - Jardim das Américas, Curitiba - PR. VER NO MAPA

190m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR R\$ 649.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE HABITARTE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 333- VER TELEFONE

R\$ 3.415,79/m²

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

**Sobrado com 3 Quartos à Venda, 157 m² por R\$ 450.000**

Rua dos Condiabilistas - Uberaba, Curitiba - PR. VER NO MAPA

157m² 3 quartos 2 banheiros 3 vagas

COMPRAR R\$ 450.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE APOLAR Centro - Vendas

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 333- VER TELEFONE

Vendas Sobrado Curitiba PR:  
Excelente Sobrado Duplex à venda no bairro Uberaba(Jardim das Américas)  
03 Quartos Dobros, sendo 01 Suíte Master  
Ótimos Acabamentos  
Imóvel de frente para rua  
Localização privilegiada, com fácil acesso à Supermercados, Farmácias, Restaurantes, Escolas e todo resto comércio local.  
Térreo:  
- Sala para 2 ambientes com piso laminado  
- Lavabo  
- Teto trabalhado em gesso  
- Lareira  
- Cozinha com móveis planejados  
- Cope separada da cozinha  
- Churrasqueira  
- Área de serviço coberta  
- Garagem coberta para 02 carros paralelos e mais 01 vaga descoberta  
- Pequeno quintal com piso em pedrinhas brancas, aproximadamente 15 m²

R\$ 2.866,24/m²

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-J6RK-JZEXG-K8M56-KA95B



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 280 m² por R\$ 855.000 (R\$ 3.053,57/m²)

Rua João Ferriz, 790 - Uberaba, Curitiba - PR. VER NO MAPA

230m² 3 quartos 2 banheiros 4 vagas 1 suite

COMPRAR R\$ 855.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE HABITARTE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Excelente sobrado à venda com localização privilegiada no bairro Uberaba. Excelente imóvel em uma localização lindíssima e calma, rua somente com belas casas e ao lado de condomínios luxuosos, ótimo acesso ao Centro. Imóvel semi mobiliado, contendo: Amplia sala com porcelanato; Garagem coberta para dois veículos paralelos e + dois veículos descobertos; Acesso de pedestre para os fundos do imóvel; Cozinha enorme com esse ilha mobiliada, salão de festas com churrasqueira anexo; 3 dormitórios amplos, sendo 1 suite master toda mobiliada; Alto padrão com lindo detalhe no teto com pã direito alto acompanhando o forro; Escadas em granito com estilo mesquinho. Imóvel diferenciado, vale a pena conferir!! Aceita imóvel de menor valor.

R\$ 3.053,57/m²

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-J6RK-JZEXG-K8M56-KA95B

