

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 469.23

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **57907-89/2012.8.16.0001** em que é requerente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD VILLENEUVE e requerido ELIZABETH KAMANN HINTZ.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 503 no 8º pavimento do Edifício Boulevard Villeneuve, situado na Rua Castro Alves nº 621, Água Verde, nesta Capital, com área construída privativa de 118,2300 m², área comum de 20,0224 m², área construída global de 138,2524 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 56.253 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 43.007.063; zoneamento: EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro; idade: 15 anos; contém sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, três quartos (uma suite), banheiro social, área de serviço, sem vaga de garagem; que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 1.024.634,00**

(UM MILHAO VINTE E QUATRO MIL SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS)

Curitiba, 16 de Setembro de 2023.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -



METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios: Ofertas de vendas; mesmo bairro; duas vagas; metragem semelhante
Classificação quanto à liquidez: média
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR, Art.872, I, do CPC e NBR 14653-2, respeitando-se os limites e a competência desta serventia.

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-batel-curitiba-pr-118m2-id-2428944742/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-186m2-RS1250000/id-6495272/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-227m2-RS1340000/id-10307583/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-114m2-venda-RS1380000-id-2643826755/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS1086000-id-2655743599/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-96m2-venda-RS1260000-id-2647458816/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS991000-id-2461306314/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-122m2-venda-RS1200000-id-2598199260/

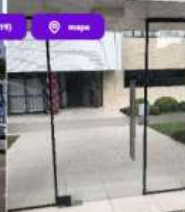
	valor	área	vag	PU
1	1.350.000,00	118	2	11.440,68
2	1.250.000,00	110	2	11.363,64
3	1.340.000,00	150	2	8.933,33
4	1.380.000,00	114	2	12.105,26
5	1.086.000,00	95	2	11.431,58
6	1.260.000,00	96	2	13.125,00
7	991.000,00	95	2	10.431,58
8	1.200.000,00	122	2	9.836,07
	Soma			88.667,13
	Unitário	R\$/m²		11.083,39
	Fator de Oferta	0,95		10.529,22
	área	m²		118,23
	valor	R\$		1.244.869,94
	sem duas vagas			106.388,00
	valor sem as vagas			1.138.491,94
	depreciação	0,9		1.024.633,75





[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Descobrir](#)
[Financiamento](#)
[Central de ajuda](#)
[Anunciar](#)






[Apartamentos à Venda](#) / [EB](#) / [Apartamentos à venda em Curitiba](#) / [Batel](#) / [Rua Castro Alves](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 118m² - Batel



apartamento para comprar em

Rua Castro Alves - Batel, Curitiba - PR

R\$ 1.350.000

condomínio R\$ 800 • IPTU não informado

118 m²

3 quartos

2 vagas

3 banheiros

21º andar







Entre com um golpe. Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem conferência e/ou vista no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

EDISON MAGALHÃES

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Ola, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.350.000, Rua Castro Alves - Batel.

Enviar mensagem

Apesar de enviar mensagem no Zap, não se esqueça de verificar a veracidade da informação antes de qualquer transação financeira.

[Saiba mais sobre segurança no Zap](#)

Fale com o anunciante

(41) 9999-...

[ver telefone](#)

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: PJ7E WJWP2 ZG5B8 6BXNK




R\$ 1.250.000

Condomínio R\$ 1.200
IPTU: R\$ 150

[Simular parcelas](#)




LÚCIA ESTEVES IMÓVEIS

Anunciante Gold 
CRECI: 6493
No portal desde agosto de 2021

 Mensagem
  Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a LÚCIA ESTEVES IMÓVEIS 

 (41) 9963... [VER TELEFONES +](#)

110m² Área  3 Quartos  2 Suite  2 Banheiros  2 Garagens

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 110 m² por R\$ 1.250.000,00 - Batel - Curitiba/PR

 Rua Buenos Aires, 103
Batel, Curitiba

Apartamento

Referência: AP039

Planta original: 3 dormitórios
Atualmente sendo utilizado com 2 suítes e 1 home office - é de fácil reversão pois foi feito com drywall
Sala em L
Lavabo
Lavanderia separada da cozinha
Excelentes armários
Sacada com churrasqueira à carvão
2 vagas (vaga)
Faz leste (muito sol da manhã)
4o andar
Área social toda em piso laminado









R\$ 1.340.000
Condomínio R\$ 875

[Simular parcelas](#)

150m² Área 4 Quartos 1 Suite 4 Banheiros 2 Garagens

Apartamento à venda, 150 m² por R\$ 1.340.000,00 - Batel - Curitiba/PR

 Rua Carneiro Lobo, 614
Batel, Curitiba

[Apartamento](#)

Referência: AP2848

Quer conforto e tranquilidade? Então venha conhecer esse apartamento com 4 dormitórios no Batel.

Sala espaçosas com sacada, lavabo, sala de jantar com churrasqueira para receber amigos, cozinha com armários embutidos, área de serviço e bwc.

Infraestrutura com academia, quadra poliesportiva, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festa, playground.

2 vagas de garagem livre. Portaria 24 horas.

ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS
Anunciante Diamante
No portal desde maio de 2016

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS

(41) 9924 VER TELEFONES +



COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS

ENTRAR

48 fotos e vídeo

Inicio / Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Batel / Rua Pasteur

Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 114 m² por R\$ 1.380.000

COD: A00009

Condomínio Curitiba Loft Batel

Rua Pasteur, 273 - Batel, Curitiba - PR

VER NO MAPA

114m²

1 quarto

2 banheiros
1 suíte

2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (14)

Simular Financiamento

Apartamento Duplex com 1 Suíte à venda, 114 m² por R\$ 1.380.000 - Batel - Curitiba/PR

Duplex com 2 vagas de Garagem no Batel

Loft duplex, com pil direito de 6,3mts, a venda de Porteira Fechada 100% Mobiliado e decorado, com móveis em todos os cômodos, eletrodomésticos, cortinas, tapetes, espelhos e demais itens.

Um imóvel especial, com 114,30m² distribuídos em 2 pavimentos:

Pavimento inferior:

- Sala de TV
- Banheiro Social
- Cozinha estilo industrial
- Sala de jantar
- Sala de Estar
- Área de Serviço com máquina lava e seca
- Depósito

COMPRA

R\$ 1.380.000

Condomínio

R\$ 1.200

IPTU

R\$ 330

ANUNCIANTE

INTERAGE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 30 VER TELEFONE

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: PJ7E WJWP2 ZG5B8 6BXNK

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

[Início](#) / [Venda](#) / [PR](#) / [Apartamentos à venda em Curitiba](#) / [Batel](#) / [Avenida Visconde de Guarapuava](#)

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 95 m² por R\$ 1.086.000

COD. KF10

Avenida Visconde de Guarapuava, 3670 - Batel, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(16\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento 3 dormitórios no Batel
CÓDIGO DO IMÓVEL: KF10

LOCALIZAÇÃO:
Localizado no bairro Batel, no ponto mais privilegiado e melhor centralizado da cidade. Próximo a shoppings, em uma das principais Avenidas do Batel, o empreendimento conta com uma bela vista para a praça Oswaldo Cruz. A um passo do Shopping Curitiba, more em uma região nobre, arborizada e planejada para que tudo esteja ao seu alcance.

AMBIENTES:
Apê dividido entre os ambientes: Sala de Estar/Sala de TV; Varanda com churrasqueira e pia; Circulação; 03 Quartos, sendo um suíte/Banheiro social; Lavabo; Lavanderia separada; Cozinha independente, uma ampla varanda de laje técnica.

COMPRA
R\$ 1.086.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
WILSON MARQUES
FRANCOSO

Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 9111-1111 [VER TELEFONE](#)

Mais 10 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas



[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

41 fotos

Início / Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Batel / Rua Afíeres Ângelo Sampaio

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 96 m² por R\$ 1.260.000

Rua Afíeres Ângelo Sampaio, 1000 - Batel, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

96m² 2 quartos 3 banheiros
2 suítes 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

[Simular Financiamento](#)

APARTAMENTO, 02 SUITES, 02 VAGAS, CONDOMÍNIO CLUBE, BATEL, CURITIBA.
Com uma perfeita localização o Edifício Blend no Batel, está próximo a Shoppings, restaurantes, melhores mercados e as principais Escolas de Curitiba. Venha conhecer esse charmoso apartamento e sua vista panorâmica!

CARACTERÍSTICAS:

- 02 Suites sendo 01 com closet e bancada de escritório
- 03 Banheiros
- Sala para 02 ambientes
- Móveis planejados embudidos nos quartos, banheiros, cozinha e lavanderia
- Churrasqueira
- Mobiliado
- 02 vagas de garagem

COMPRA

R\$ 1.260.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
A. Gonçalves Imóveis

ABRINCORPES

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 30... [VER TELEFONE](#)

Mais 7 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

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.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTJE WJWP2 ZG5B8 6BXNK



[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

22 fotos

Início / Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Batel / Avenida Visconde de Guarapuava

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 95 m² por R\$ 991.000

COD. MCFBKN

Avenida Visconde de Guarapuava, 3670 - Batel, Curitiba - PR VER NO MAPA

95m²
 3 quartos
 2 banheiros
1 suite
 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(25\)](#)

Simular Financiamento

Apartamento 3 quartos à venda no batel 95m² com sacada R\$ 991.800

O apartamento no bairro Centro tem 95 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros. A apenas alguns instantes de estacionamento, museus, farmácias, parque de diversão, universidades, escolas, shoppings, hospitais, padarias, restaurantes, hospitais, supermercados, transporte coletivo, transporte coletivo.

Possui academia, espaço gourmet, jardim, área de brinquedo para as crianças, espaço para festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva, todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes.

Encontre-se em um condomínio protegido por muros.

Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.

Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

COMPRA

R\$ 991.000

Condomínio R\$ 500

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

Imello Bona Junior

DEBONNA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3411-1111 **VER TELEFONE**

Mais 6 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas



Início / Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Batel / Avenida Silva Jardim

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 122 m² por R\$ 1.200.000

COD. 5902

Condomínio Edifício Terrasse Classique • Avenida Silva Jardim, 3712 - Batel, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

122m²

3 quartos

4 banheiros
1 suíte

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(27\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento com 3 quartos e 4 banheiros à Venda por R\$ 1.200,00

Suscando por um apartamento em uma das regiões mais charmosas de Curitiba? Então você encontrou. Localizado entre as avenidas Silva Jardim e avenida Sete de Setembro, onde você pode encontrar várias facilidades como o Colégio Marista, colégio Dom Bosco, Mercaria Bresser, Churrascaria Batel Grill, Freddy, Gelateria, churrascaria Bandida, salão de beleza, cartórios e muito mais. Esse lindo apartamento conta com 3 dormitórios, todos face norte.

Lavabo

Uma ampla sala de estar e jantar

Sacada com churrasqueira, fechada com sistema Reiki

Cozinha

Lavanderia com banheiro

Entrada de serviço e entrada social

Todos os quartos com preparação para automação de som e luzes em todos os ambientes.

Suíte com closet, hidromassagem

Piso laminado

Porcelanato nas áreas frias

Banheiros com ventilação natural

Persianas blackout automatizadas

2 vagas de garagem

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio

R\$ 750

IPTU

R\$ 136

ANUNCIANTE

City Garden Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 30

[VER TELEFONE](#)

Mais 14 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

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: PJ7E WJWP2 ZG5B8 6BXNK