

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 333.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **33779-63/2016.8.16.0001** em que é requerente ANA ZULMIRA ESCHHOLZ DINIZ BADIN E OUTRO e requerido ESPÓLIO DE FLORIANO XAVIER MENEZES.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 2101 no 21º/22º pavimentos do Edifício Porto Bello, situado na Rua Petit Carneiro nº 841, Água Verde, nesta Capital, com área construída privativa de 286,35 m², área comum de 87,408 m², área de garagem de 34,408 m², área construída global de 408,166 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 31.417 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 41.023.052;

Descrição do apartamento: contém no piso inferior, ampla sala com sacada, copa, cozinha, lavanderia, banheiro de serviço, banheiro social, duas suítes, uma suite máster com closet e hidromassagem; no piso superior contém um amplo salão, com lareira e cascata, cozinha com churrasqueira, despensa, dependência completa de empregada, banheiro social e escritório com sacada; três vagas de garagem; apartamento com duas escadas internas (uma na sala e outra na cozinha);

Que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 2.313.580,27**

(DOIS MILHOES TREZENTOS E TREZE MIL QUINHENTOS E OITENTA REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

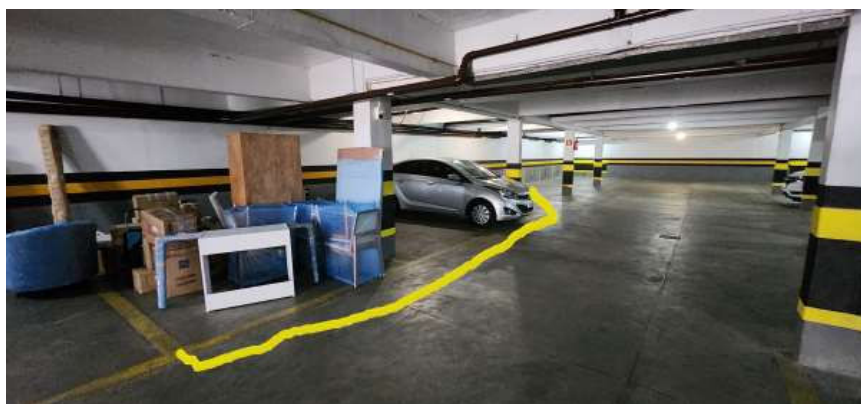
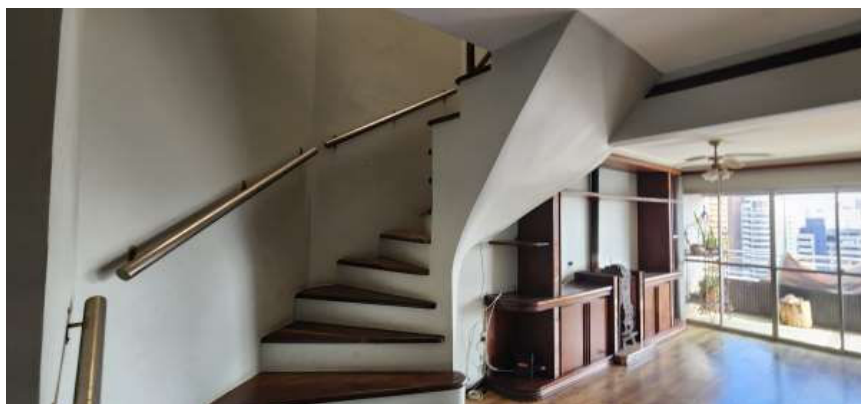
Curitiba, 10 de Julho de 2024.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -





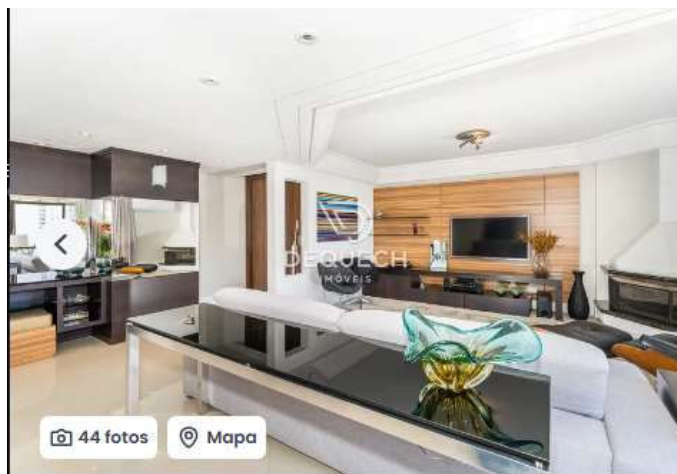




METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios: Ofertas de vendas; coberturas no Água Verde; 3 vagas
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	2.800.000,00	318	8.805,03
2	2.199.000,00	226	9.730,09
3	1.900.000,00	214	8.878,50
4	2.600.000,00	286	9.090,91
5	2.590.000,00	309	8.381,88
	Soma		44.886,41
	Unitário	Pu(R\$/m²)	8.977,28
	Fator de Oferta	0,9	8.079,55
	Imóvel	m²	286,35
	valor	R\$	2.313.580,27

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-318m2-venda-RS2800000-id-2583170597/
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-piscina-face-norte-e-vista-maravilh-2971508363.html
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-214m2-venda-RS1900000-id-2685307501/
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-286m2-venda-RS2600000-id-2699277374/
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-309m2-venda-RS2590000-id-2711040113/



Venda

R\$ 2.800.000

Condomínio

R\$ 1.598

IPTU

R\$ 651/ano

Preço abaixo do mercado

318 m²

4 quartos

6 banheiros

3 vagas

15 andar

✓ Cozinha

Endereço

Avenida República Argentina, 760 - Água Verde, Curitiba - PR**Cobertura com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 318 m² por R\$ 2.800.000**

(Código do anunciante: CO0209-LD | Código no VivaReal: 2583170597)

Ah, que cobertura espetacular! Perfeita para receber a família e amigos em um espaço todo integrado! Olha só que cobertura dos sonhos! Sendo um apê por andar, esse imóvel é composto por 4 suítes, sala de estar íntimo, espaço gourmet integrado com sala de jantar/estar, terraço com piscina aquecida e uma vista maravilhosa da cidade!





Venda

R\$ 2.199.000 • Condomínio: **R\$ 1.100** IPTU: **R\$ 800/ano**

226 m² 3 quartos 4 banheiros

3 vagas 7 andar Piscina

Endereço

Avenida Iguaçu, 3525 - Água Verde, Curitiba - PR

Cobertura com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 226 m² por R\$ 2.199.000

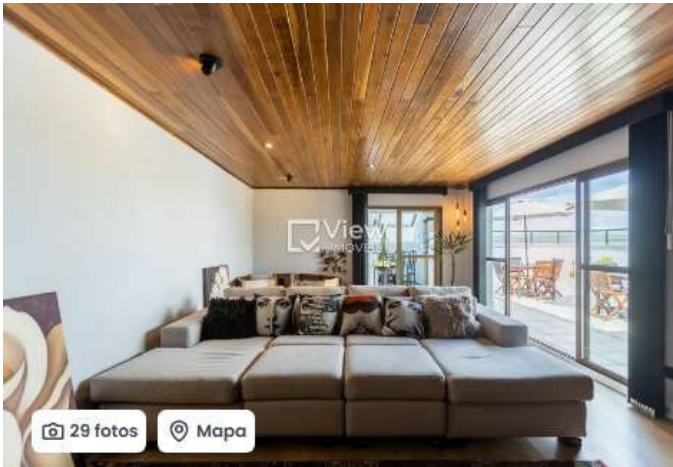
(Código do anunciante: C00001 | Código no VivaReal: 2679230307)

Belíssima Cobertura maravilhosa no bairro Água Verde, imóvel com qualidade em mobília fixa. Sol o dia todo, uma luz natural que ilumina o imóvel. Vista panorâmica, conforto com diferenciais como ar-condicionado instalado, blackout nos dormitórios. Sendo 03 dormitórios (02 suite) e 03 vagas na garagem. Condomínio com infraestrutura completa.



Vênite - Imóveis
Creci: 03993-J-PR





Venda

R\$ 1.900.000 * Condomínio **R\$ 1.100** IPTU **R\$ 1.200/ano**

- 214 m²
- 3 quartos
- 3 banheiros
- 3 vagas
- Elevador
- Academia

Endereço

Rua Alferes Ângelo Sampaio – Água Verde, Curitiba – PR

Cobertura com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 214 m² por R\$ 1.900.000

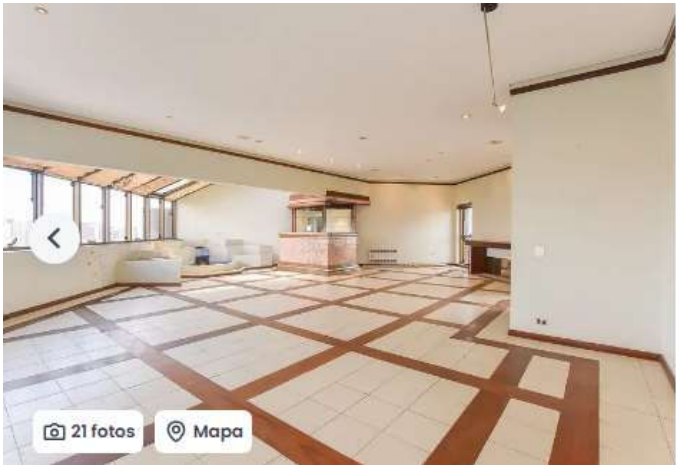
(Código do anunciante: FV0381 | Código no VivaReal: 2685307501)

Excelente cobertura face Leste/Norte com uma vista linda e na melhor localização da Batel. Este imóvel possui uma planta arejada e ensolarada. No piso inferior, temos uma sala de jantar e estar, sacada, suite master com closet (era um terceiro quarto na planta original). Hidráulica da suite é nova, mais um quarto e banheiro social. Cozinha, lavanderia e banheiro de serviço reformados (móveis planejados, elétrica, hidráulica e aquecedor a gás novos). Piso em madeira de lei nas salas e quartos



View Imóveis
Creci: 06631-J-PR





Venda

R\$ 2.600.000 * Condomínio R\$ 2.000 IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

- 286 m²
- 3 quartos
- 6 banheiros
- 3 vagas
- 21 andar
- Mobiliado

Endereço

Rua Petit Carneiro, 841 - Água Verde, Curitiba - PR

Cobertura com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 286 m² por R\$ 2.600.000

(Código do anunciante: 208589 | Código no VivaReal: 2699277374)

Apartamento com 3 quartos no Bairro Água Verde

Apolar Mercês vende – excelente COBERTURA DUPLEX no Água Verde, em frente ao Club Curitibano com 286,35m²



Apolar Mercês
Creci: 04778-J-PR



Venda

R\$ 2.590.000

Condomínio **R\$ 2.800** IPTU **R\$ 825/ano**

309 m² 5 quartos 5 banheiros

3 vagas 8 andar Elevador

Endereço

Rua Tenente Max Wolf Filho - Água Verde, Curitiba - PR

Cobertura com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda, 309 m² por R\$ 2.590.000

(Código do anunciante: RE0618966 | Código no VivaReal: 2711040113)

Cobertura duplex com 309m² privativos, sendo 48m² de terraço, com 3 vagas de garagem. Apartamentos entregues com porcelanato nas salas, carpete bouclê nos quartos, infraestrutura de ar condicionado, gesso, veneziana com acionamento elétrico, vidros laminados duplos, portas laqueadas, sacada técnica.]]>

Lopes Inova

Código da oferta

No anunciante: RE0618966

No VivaReal: 2711040113