

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

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 252.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **11017-77/2021.8.16.0001** em que é requerente GUSO & MÔREZ ADVOGADOS ASSOCIADOS e requerido LUCAS VINICIUS DE ARAUJO ÁVILA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

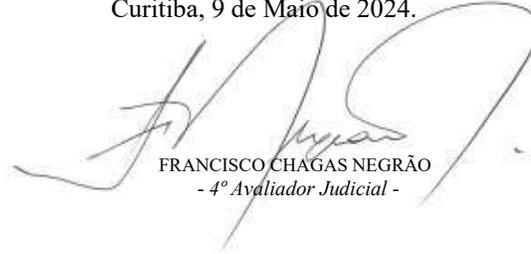
- 1.- Casa nº 01 edificada sobre o lote de terreno nº 04 da quadra nº 12 da planta Vila Balneária Eliana, situado na rua Carlos Gonçalves Mafra nº 14, no Município de Guaratuba, Paraná, com área construída de cerca de total de 60 m²; padrão construtivo médio, em bom estado de conservação; área correspondente do terreno de 131,633 m²; Matrícula nº 62.636 do Registro de Imóveis de Guaratuba; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 282.534,00
- 2.- Casa nº 02 edificada sobre o lote de terreno nº 04 da quadra nº 12 da planta Vila Balneária Eliana, situado na rua Carlos Gonçalves Mafra nº 14, no Município de Guaratuba, Paraná, com área construída de cerca de total de 60 m²; padrão construtivo médio, em bom estado de conservação; área correspondente do terreno de 123,873 m²; Matrícula nº 67.489 do Registro de Imóveis de Guaratuba; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 256.849,00
- 3.- Casa nº 03 edificada sobre o lote de terreno nº 04 da quadra nº 12 da planta Vila Balneária Eliana, situado na rua Carlos Gonçalves Mafra nº 14, no



Município de Guaratuba, Paraná, com área construída de cerca de total de 80 m²; padrão construtivo médio, em bom estado de conservação; área correspondente do terreno de 134,494 m²; Matrícula nº 62.638 do Registro de Imóveis de Guaratuba; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 342.465,00
T O T A L **R\$ 881.848,00**

(OITOCENTOS E OITENTA E UM MIL OITOCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS)

Curitiba, 9 de Maio de 2024.



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.JLWR WGYLR GSQXR D5YKY



METODOLOGIA - CRITÉRIOS	
Método adotado:	Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios:	Ofertas de vendas; casas em Guaratuba
Classificação quanto à liquidez:	média

	valor	área	PU
1	250.000,00	63	3.968,25
2	360.000,00	65	5.538,46
3	420.000,00	65	6.461,54
4	550.000,00	120	4.583,33
5	290.000,00	73	3.972,60
6	550.000,00	137	4.014,60
	Soma		28.538,79
	Unitário	Pu(R\$/m ²)	4.756,46
	Fator de Oferta	0,9	4.280,82
	Casa 01	m ²	60,00
	Fator Frente	1,1	66,00
	valor	R\$	282.534,01
	Casa 02	m ²	60,00
	valor	R\$	256.849,10
	Casa 03	m ²	80,00
	valor	R\$	342.465,46

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-guaratuba-balneario-eliane-63m2-RS250000/id-17744535/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-eliana-bairros-guaratuba-com-garagem-65m2-venda-RS360000-id-2617701542/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-eliana-bairros-guaratuba-com-garagem-65m2-venda-RS420000-id-2666655062/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-guaratuba-balneario-eliane-130m2-RS550000/id-19922062/#listPic&Maps
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-eliana-bairros-guaratuba-com-garagem-73m2-venda-RS290000-id-2700100017/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-eliana-guaratuba-pr-137m2-id-2706220802/

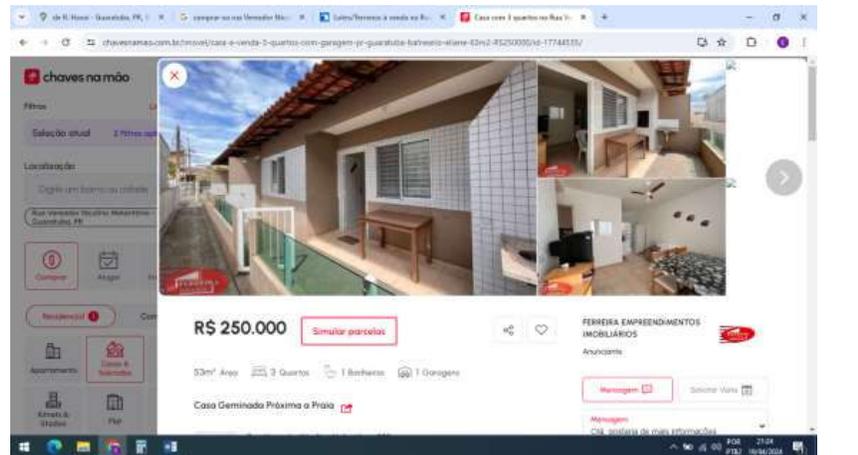


Casa Geminada Próxima a Praia R\$ 250.000

Rua Vereador Nicolino Melantônio, 392 Balneário Eliane, Guaratuba

Excelente casa no Residencial Aquarela Praia - com 03 quartos, sala, cozinha planejada, churrasqueira e garagem para 01 carro - Próximo à supermercado, posto de combustível, farmácia e a 300m da praia! Valores sujeitos à alteração, entre em contato para mais informações!

FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 284507 (41) 3442-5003 (41) 99890-0001



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.JLWR WGYLR GSQXR D5YKY

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 360.000

Rua Vereador Nicolino Melantoni, 445 - Eliana, Guaratuba - PR

65m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 4 vagas

ANUNCIANTE [Litoral Sul Imóveis](#) (41) 3442-7150 (41) 98402-7937



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: PJLWR WGYLR GSQXR D5YKY



Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 65 m² por R\$ 420.000

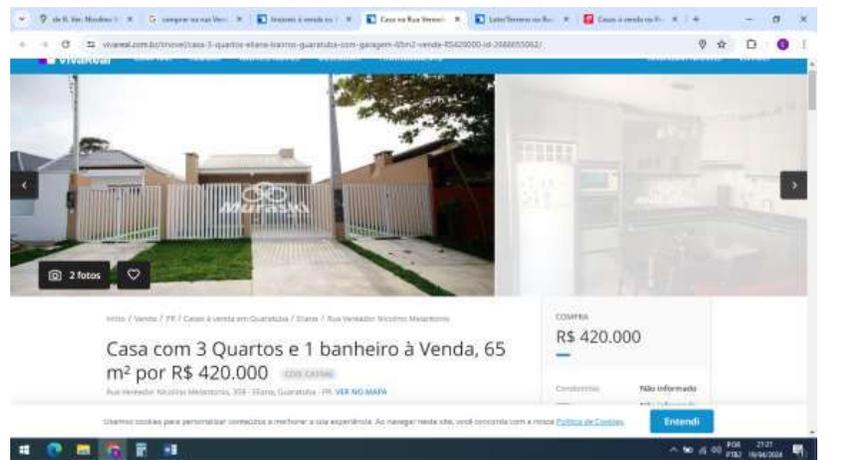
Rua Vereador Nicolino Melantonio, 358 - Eliana, Guaratuba - PR

CASA A VENDA EM GUARATUBA

Linda Residência, localizada em um lugar agradável e tranquilo. Temos 03 quartos, sendo uma suíte, bwc social, sala de estar, sala de jantar, "Closed", lavanderia, jardim de inverno e churrasqueira. Garagem coberta para 02 veículos. Aproveite esta excelente oportunidade de realizar um grande negócio !! -

- 65m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

ANUNCIANTE MURASKI IMOVEIS (41) 3472-2000

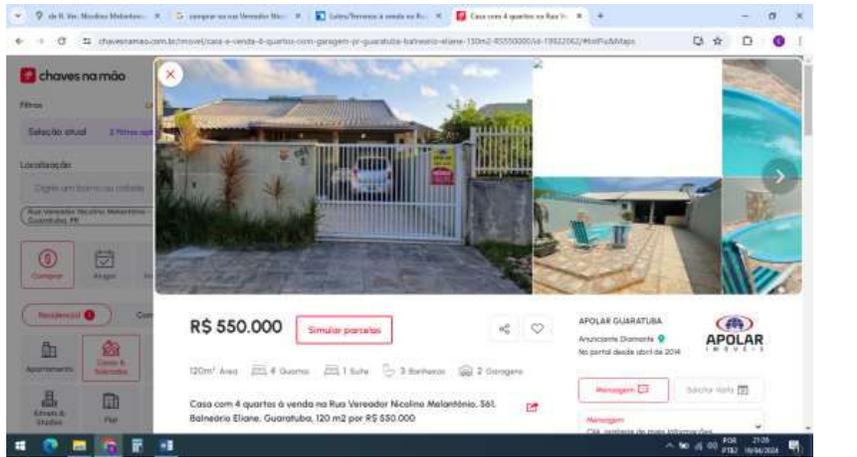


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLWR WGYLR GSQXR D5YKY

Casa com 4 quartos à venda na Rua Vereador Nicolino Melantônio, 561, Balneário Eliane, Guaratuba, 120 m2 por R\$ 550.000

* IMÓVEL CONSTITUÍDO DE 04 DORMITÓRIOS (SENDO 01 SUÍTE) 03 BANHEIROS (01 SOCIAL + 01 SUÍTE + 01 SERVIÇO) COZINHA SALA DE ESTAR E SALA DE JANTAR CONJUGADOS NO MESMO AMBIENTE ÁREA DE SERVIÇO CHURRASQUEIRA DEPOSITO EDÍCULA COM CHURRASQUEIRA 02 ESPAÇOS DE JARDIM INVERNO PISCINA PRAIA BOX 02 VAGAS DE GARAGEM COBERTA
 * LOCALIZADA NA RUA VEREADOR NICOLINO MELANTONIO 561 - RES. PORTAL DAS DOCAS - CASA Nº 02 - BALNEARIO ELIANA - GUARATUBA - PARANA
 *APOLAR GUARATUBA, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 950944V

(41) 3443 - 7000 (41) 99674-5212



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: PJLWR WGYLR GSQXR D5YKY

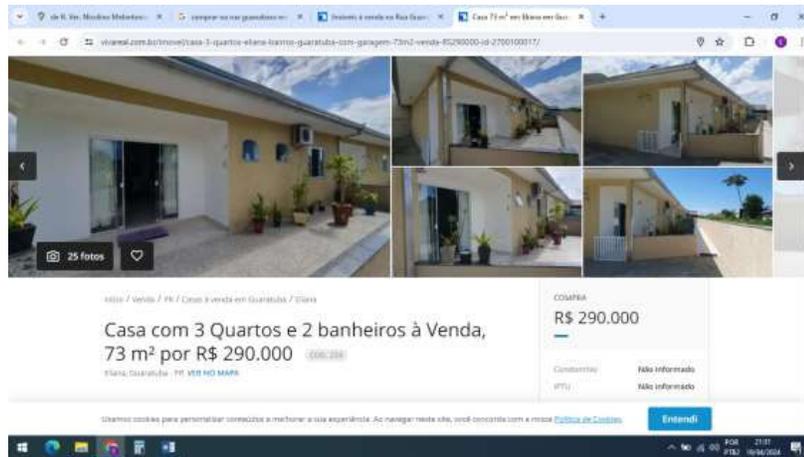


Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 73 m² por R\$ 290.000

Casa em Guaratuba

* Venha morar no litoral do Paraná. * Casa em Guaratuba Pr, **com 73,44 m² construídos.** * **Localizada no Balneário Eliana**, face leste. * Próximo a mercearia, padaria, conveniência, mercados e casa de show mais famosa do litoral paranaense Café Curaçao.* Região característica de moradores fixos, super tranquila. * Aproximadamente 400 metros da praia.* Casa Com* 01 Sala/Cozinha Conjugada* 01 banheiros social* 03 dormitórios (Sendo 01 suíte)* 01 Lavanderia* Churrasqueira* 01 vaga de garagem descoberta* Face leste* Obs: Aceita financiamento bancário.O valor pode ser alterado sem aviso prévio.A disponibilidade deste imóvel, deve ser confirmada em nosso escritório imobiliário.

ANUNCIANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VOLTA AO MUNDO LTDA (47)
 3443-3888_(47) 99941-8666



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: PJLWR WGYLR GSQXR D5YKY



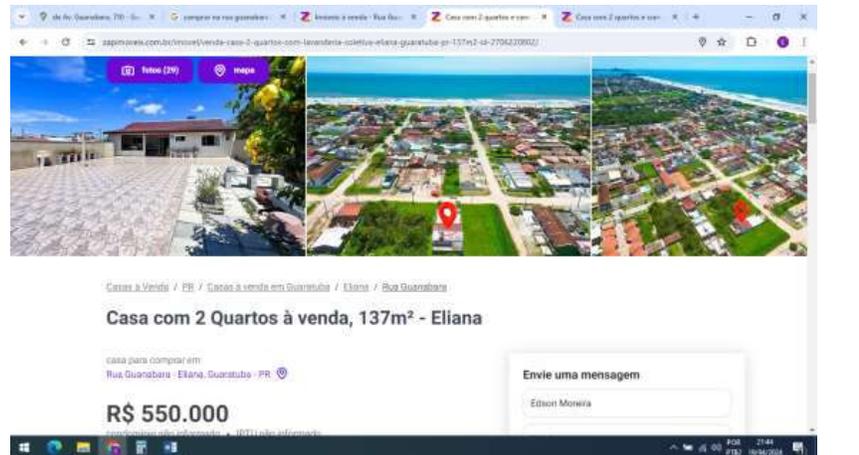
- **Casa com 2 Quartos à venda, 137m² - Eliana R\$ 550.000**
Rua Guanabara - Eliana, Guaratuba – PR

Esta casa adorável em Guaratuba, no Bairro Eliana, está só a 3 quadras do mar.

Tem 2 quartos aconchegantes, 2 banheiros práticos e 1 sala de estar que se junta à cozinha de um jeito super gostoso. Conta também com uma ótima lavanderia para facilitar a vida diária.

E o melhor: a praia está pertinho, garantindo momentos relaxantes à beira-mar. Esta é uma oportunidade incrível para ter um lar tranquilo e perto da natureza. Informações adicionais: Possui Alarme monitorado e Internet.

Adonai Imóveis - Creci 9193-J-PR
Código: No anunciante: CA0001 | NO ZAP: 2706220802 [\(41\) 3411-8980](tel:(41)3411-8980) [\(41\) 99713-0835](tel:(41)99713-0835)





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: PJJLWR WGYLR GSQXR D5YKY

