

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 227.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **24482-76/2009.8.16.0001** em que é requerente CONDOMINIO EDIFICIO BARÃO DO RIO BRANCO e requerido ESPÓLIO DE CARLOS STUMPF.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

- 1.- Sala nº 909 no 1º pavimento do bloco 8 do Edifício Barão do Rio Branco, situado na Rua Barão do Rio Branco nº 63, Centro da Capital, com área construída de 26 m², com as demais características constantes na Transcrição nº 10.466 do Livro 3-E da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba;
Descrição do conjunto: contém sala, banheiro e espaço para cozinha ou despensa; padrão construtivo médio e bom estado de conservação;
Que se avalia o IMÓVEL em R\$ 101.975,00
- 2.- Sala nº 910 no 1º pavimento do bloco 8 do Edifício Barão do Rio Branco, situado na Rua Barão do Rio Branco nº 63, Centro da Capital, com área construída de 54 m², com as demais características constantes na Transcrição nº 10.466 do Livro 3-E da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba;
Descrição do conjunto: contém sala com divisórias de madeira, banheiro e cozinha; padrão construtivo médio e bom estado de conservação;
Que se avalia o IMÓVEL em R\$ 211.795,00
- T O T A L **R\$ 313.770,00**

(TREZENTOS E TREZE MIL SETECENTOS E SETENTA REAIS)

Curitiba, 19 de Abril de 2024.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -



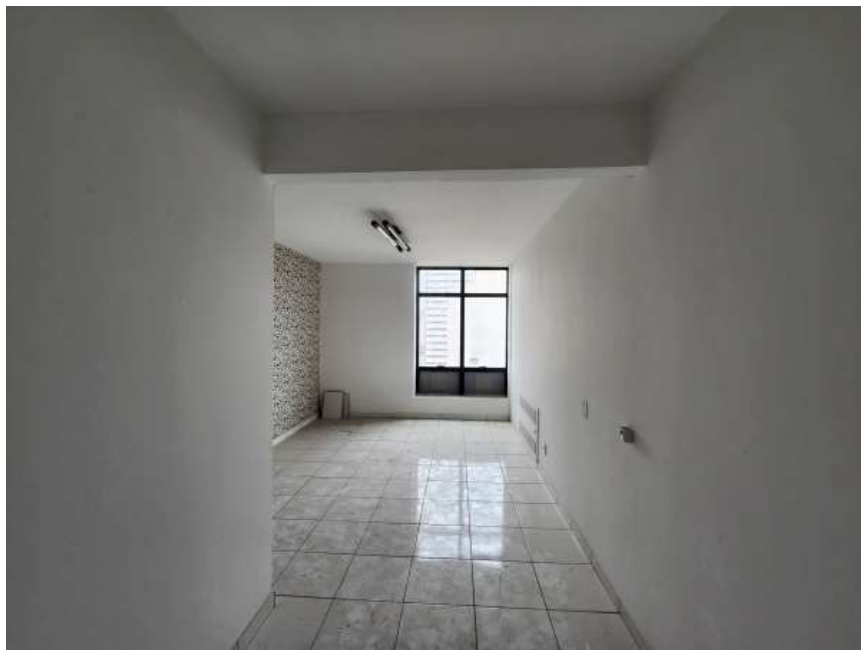
METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Críticos: Ofertas de vendas; mesmo condomínio;
Classificação quanto à liquidez: média

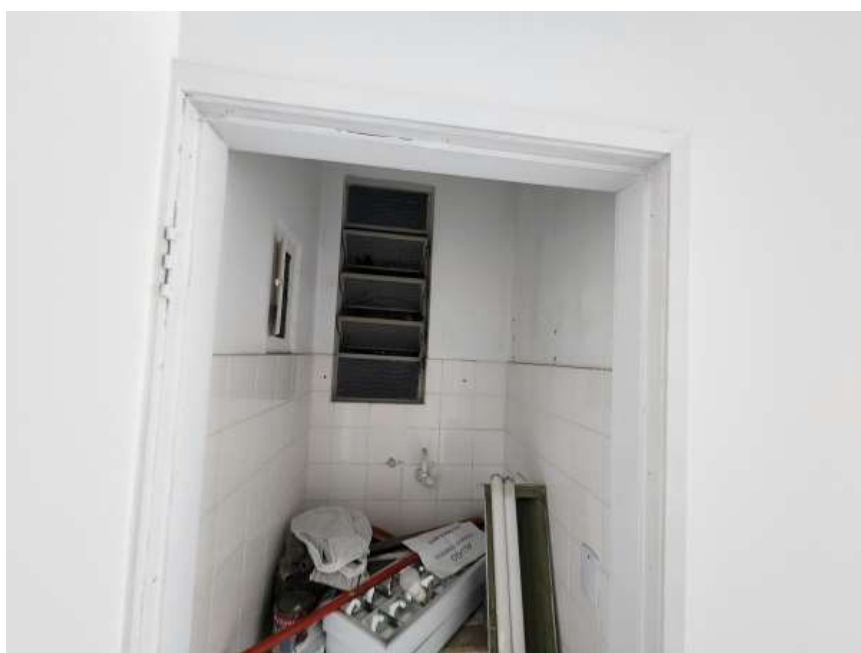
	valor	área	PU
1	180.000,00	29	6.206,90
2	175.000,00	29	6.034,48
3	110.000,00	36	3.055,56
4	155.000,00	40	3.875,00
5	260.000,00	55	4.727,27
6	280.000,00	80	3.500,00
7	105.000,00	43	2.441,86
8	255.000,00	80	3.187,50
	Soma		33.028,57
	Unitário	Pu (R\$/m²)	4.128,57
	Fator de Oferta	0,95	3.922,14
	Sala 909	m²	26,00
	valor	R\$	101.975,70
	Sala 909	m²	54,00
	valor	R\$	211.795,69

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-36m2-RS180000/id-12979625/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-curitiba-centro-36m2-RS175000/id-19865885/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-36m2-RS110000/id-16637023/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-40m2-RS155000/id-17918982/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-4-salas-pr-curitiba-centro-70m2-RS260000/id-17939928/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-80m2-RS280000/id-14172319/
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-43m2-venda-RS105000-id-2699932679/
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-80m2-venda-RS255000-id-2674484251/

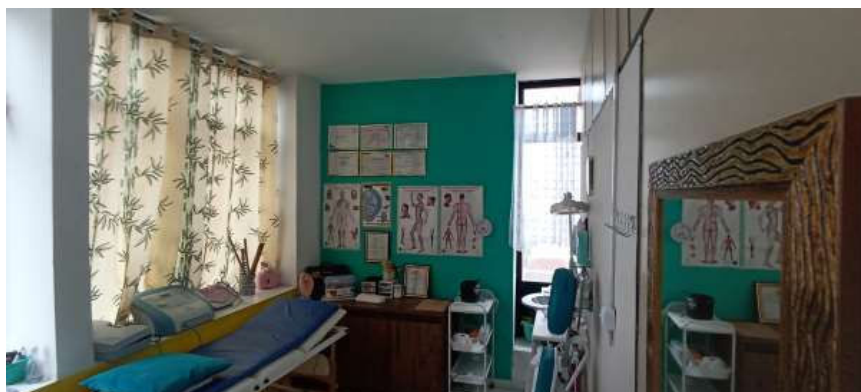
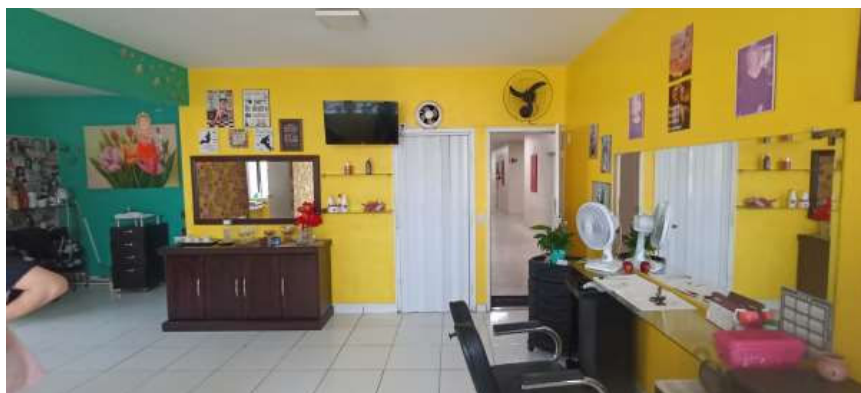


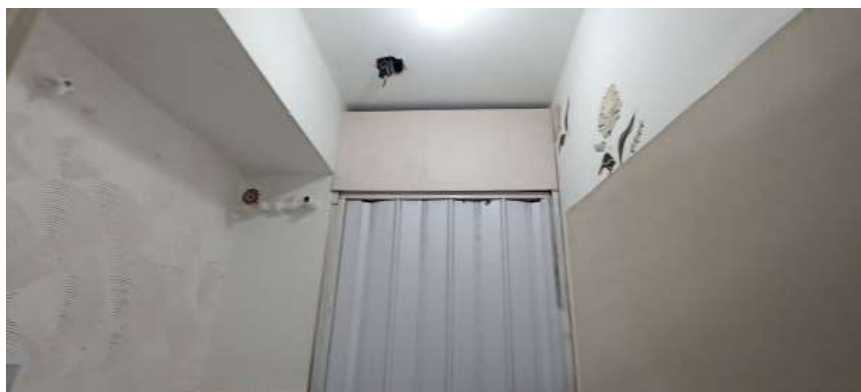
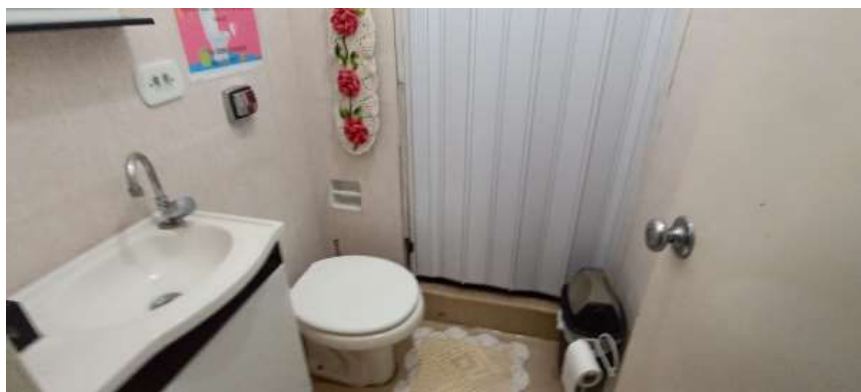
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA SALA 909





DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA SALA 910





Sala comercial à venda na Rua Barão do Rio Branco, 63, Centro, Curitiba, 29 m2 por R\$ 180.000

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

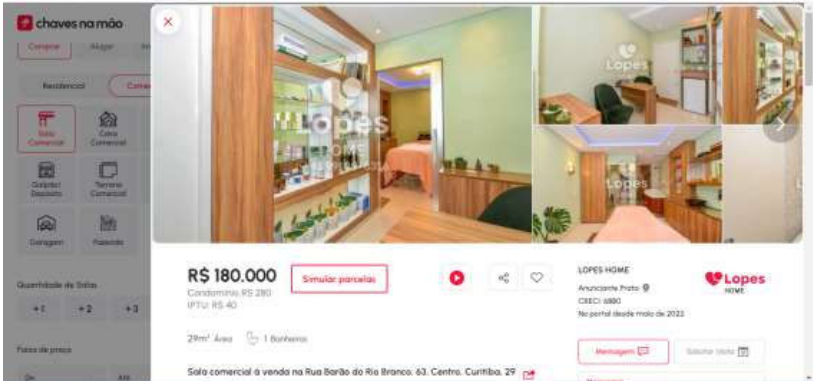
Belíssima sala comercial no centro de Curitiba.

A sala foi toda reformada e mobiliada por arquiteta, divisória para dois ambientes, teto rebaixado com iluminação especial, lavabo e ofurô com ducha para terapias.

O edifício conta com portaria para identificação, catracas, sistema de câmeras em todos os andares, são quatro elevadores (já revitalizados). Condomínio com bom custo/benefício.

LOPES HOME, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 664218

(41) 99109-6316 (41) 3402-1858



R\$ 180.000
Condomínio: R\$ 280
IPTU: R\$ 40
29m² Área
1 Banheiro
Sala comercial à venda na Rua Barão do Rio Branco, 63, Centro, Curitiba, 29

Simular parcelas
Verificar status

LOPES HOME
Anunciante: Lopes Home
CIBECI: 4880
No perfil desde maio de 2022

Sala, 29 m² - venda por R\$ 175.000,00 ou aluguel por R\$ 1.096,00/mês - Centro - Curitiba/PR

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

Sala localizada no coração de Curitiba, entre a Rua XV de Novembro e Marechal Deodoro

O Edifício conta com portaria revitalizada e 24 horas e 4 elevadores novos.

Sala dividida em 2 ambientes e banheiro

Excelente oportunidade para profissionais da área médica e profissionais liberais

Valores e condições para Locação

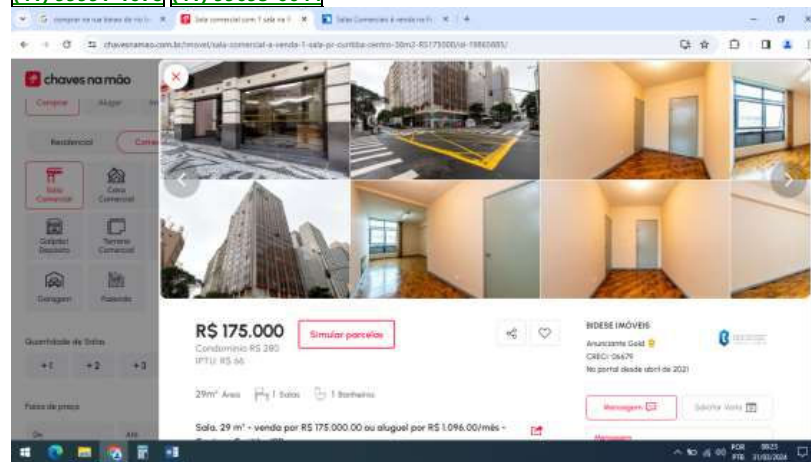
Valor do Aluguel Bruto: R\$ 937,50 + taxas

Bonificação para pagamento em dia: R\$ 187,50 (*)

Valor do Aluguel líquido: R\$ 750,00 + taxas

BIDISE IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: SA0202

(41) 99991-1078 (41) 99693-0044



**Sala comercial à venda na Rua Barão do Rio Branco, 63, Centro,
Curitiba, 36 m2 por R\$ 110.000**

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

DESOCUPADO - DE FRENTE PRA RUA

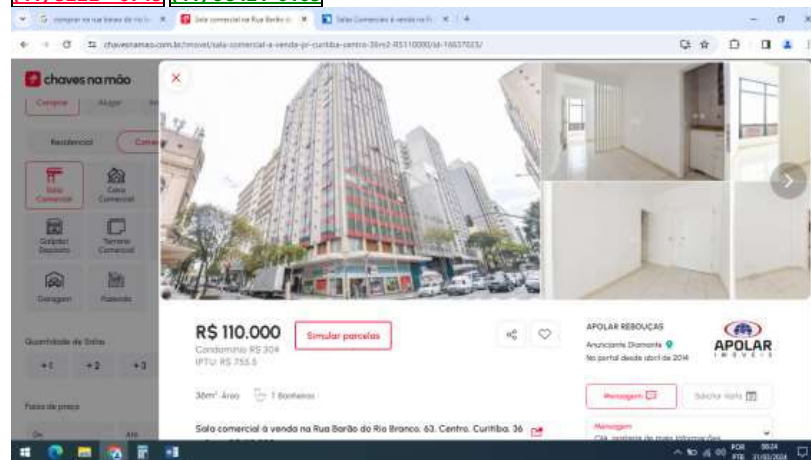
* SALA - BWC E PONTO PARA COZINHA

* IDEAL PARA PROFISSIONAIS LIBERAIS E VARIADOS TIPOS DE COMERCIO

CRECI: J-03524

APOLAR REBOUÇAS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 947641V

(41) 3222 - 6745 **(41) 98421-6165**



Conjunto à venda, 40 m² por R\$ 155.000 - Centro - Curitiba/PR

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

Sala comercial para venda na Rua Barão do Rio Branco Centro, Curitiba

Ampla sala comercial com aproximadamente 40 m² de área útil/privativa, possui: 01 sala, 01 banheiro social e 01 copa. O prédio possui: recepção, zelador e interfone.

Valor de Venda: R\$ 155.000,00.

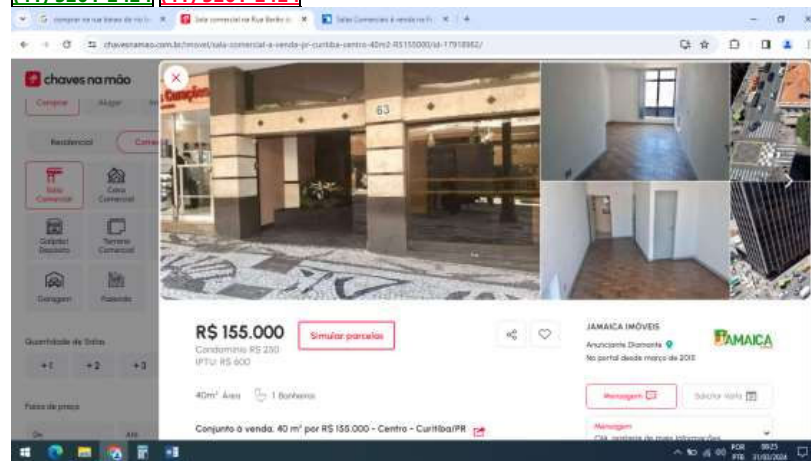
Valor do Condomínio: R\$ 250,00 em média.

Valor do IPTU: R\$ 600,00 (mensal) em média.

JAMAICA IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 4408

(41) 3201-2424

(41) 3201-2424



Conjunto à venda no Centro - Curitiba/PR R\$ 260.000

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

Ampla Sala/Conjunto Comercial para venda no Centro, em localização privilegiada no centro de Curitiba.

Condomínio Comercial Barão do Rio Branco. Condomínio reformado, com 06 elevadores novos, portaria 24h, toda a fachada reformada com janelas em esquadrias de alumínio. Ótima Sala/Conjunto Comercial, com aproximadamente 55 m² de área útil e 70 m² de área total, localizado no décimo oitavo andar, sendo dividido em:

- 04 salas amplas, sendo uma de recepção e outras três salas de escritório com mesas e cadeiras, piso em carpet (Por baixo piso cerâmico);
- Copa com pia;
- BWC.

Sala de canto, com vista para as ruas Barão do Rio Branco e Marechal Deodoro, com uma incrível vista do centro da cidade, sem prédios próximos bloqueando sol e circulação de ar.

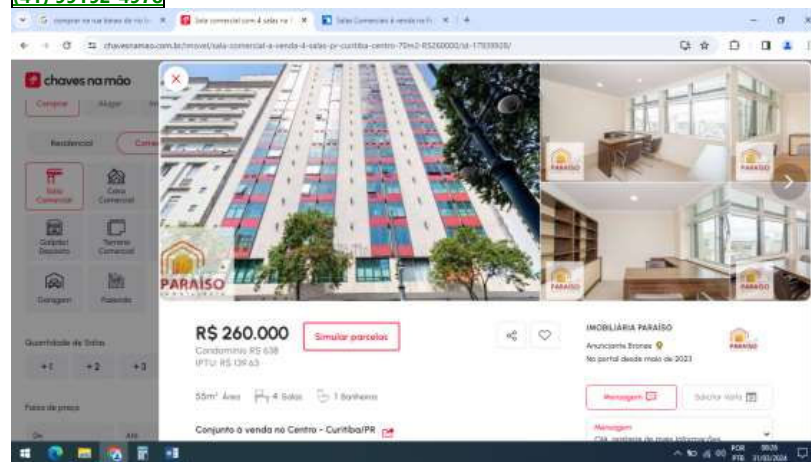
Unidade não possui vaga de garagem.

*Todos os valores estão sujeitos a alteração sem prévio aviso.

Valor de Venda: R\$ 260.000,00

IMOBILIÁRIA PARAÍSO, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: CJ0079

(41) 99192-4978



Sala comercial à venda na Rua Barão do Rio Branco, 63, Centro, Curitiba, 80 m2 por R\$ 280.000

Rua Barão do Rio Branco, 63 Centro, Curitiba

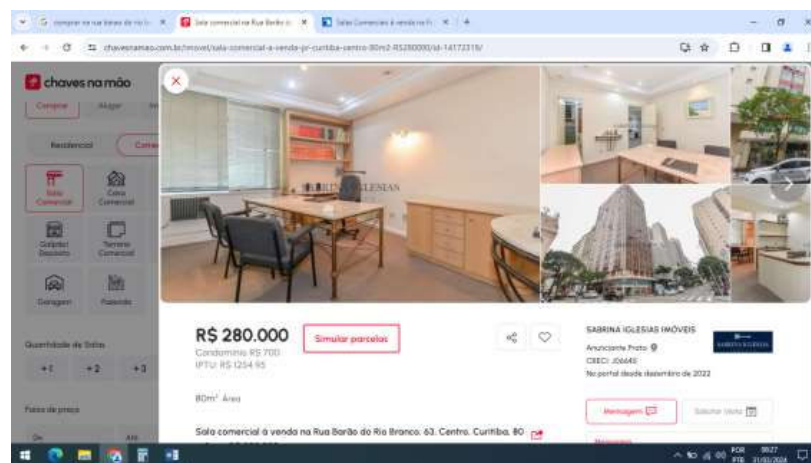
Tradicional edifício comercial, a fachada foi atualizada recentemente.

Conjunto de escritórios no edifício Barão do Rio Branco, são duas salas integradas, com área de 80,11m2.

Elas estão divididas em uma recepção e uma copa compartilhada e duas salas cada uma com um banheiro. Já estão mobiliadas e tem dois cofres.

SABRINA IGLESIAS IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: SC0082-AB

(41) 99584-6855 (41) 3049-1212



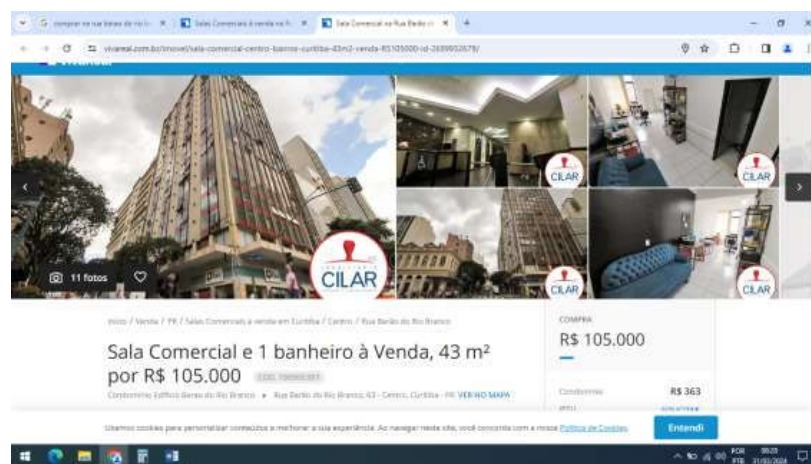
Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 105.000

Condomínio Edifício Barao do Rio Branco, Rua Barão do Rio Branco, 63 - Centro, Curitiba - PR

Imobiliária Cilar Vende Conjunto Comercial no Centro com 43,93m², Ref. 100563.001-CILAR

Sala comercial contendo: 1 sala; 1 banheiro; 1 copa.

ANUNCIANTE Imobiliária Cilar (41) 3233-0101 (41) 3336-0008



Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 255.000

Conjunto à venda, 80 m² por R\$ 255.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Conjunto comercial para venda no Centro - Rua Barão do Rio Branco,63 -Edifício Barão do Rio Branco.

02 salas unificadas, com piso laminado e cerâmica, 03 bwc social e cozinha.

Não possui vaga de garagem.

ANUNCIANTE IMOBILIÁRIA X (41) 3025-1414_(41) 98459-4927

