

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 432.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **47805-08/2012.8.16.0001** em que é requerente ANDERSON JUNIOR DE MELO e requerido INCONS CURITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 2075 no 11º pavimento da Torre B do New Age Condomínio Clube, situado na Rua Álvaro Andrade nº 225, Portão, nesta Capital, com área construída privativa de 77,95 m², área comum de 56,52 m², área de garagem de 21,60 m², área construída global de 156,07 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 64.531 da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 63.113.098;

Descrição do apartamento: contém sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira, cozinha, lavanderia, três quartos (uma suíte), banheiro social e vaga dupla tipo vagão;

Que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 661.205,00**

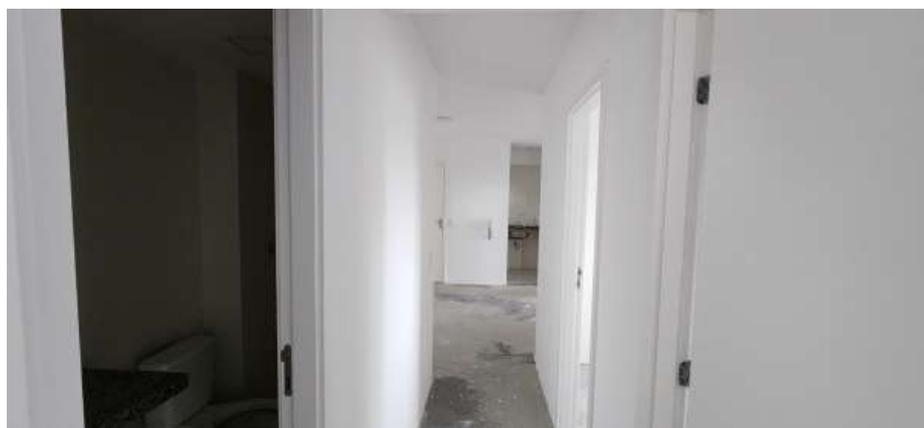
(SEISCENTOS E SESSENTA E UM MIL DUZENTOS E CINCO REAIS)

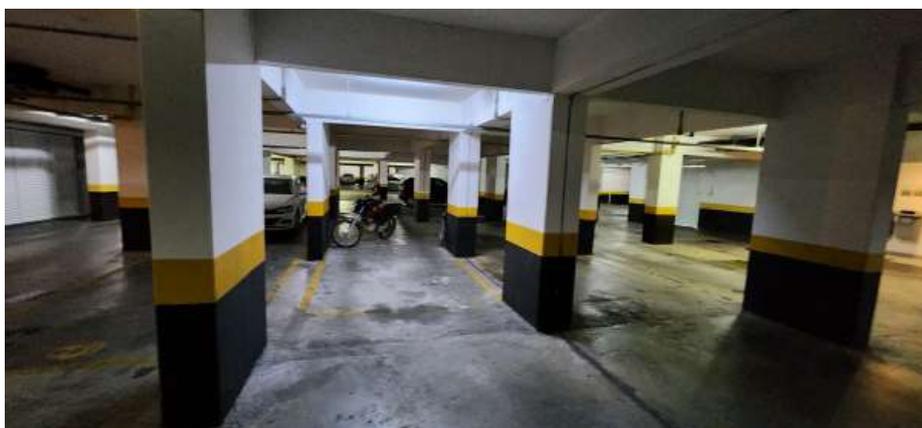
Curitiba, 16 de Setembro de 2024.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -









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

	valor	área	PU
1	710.000,00	77	9.220,78
2	779.000,00	85	9.164,71
3	850.000,00	85	10.000,00
4	780.000,00	85	9.176,47
5	742.000,00	78	9.512,82
6	710.000,00	77	9.220,78
7	675.000,00	77	8.766,23
8	779.900,00	77	10.128,57
	Soma		75.190,36
	Unitário	Pu (R\$/m²)	9.398,80
	Fator de Oferta	0,95	8.928,86
	Acabamentos	0,95	8.482,41
	Imóvel	m²	77,95
	valor	R\$	661.204,06

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-156m2-RS710000/id-20604968/?gal=1
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-169m2-RS779000/id-17007906/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-RS850000/id-17395547/?gal=1
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-158m2-RS780000/id-22262082/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-78m2-RS742000/id-9505928/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS710000-id-2681167442/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS675000-id-2642954042/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS779900-id-2650499765/



New Age 3 quartos R\$ 710.000
77m²Área 3Quartos 1Suíte 2Banheiros 2Garagens
Rua Álvaro Andrade, 225 Portão, Curitiba

Oportunidade Imperdível: Apartamento de 3 Quartos no Melhor Condomínio Clube da Região do Portão

Características Principais:

3 Quartos, 1 Suíte: Este espaçoso apartamento oferece três quartos bem distribuídos, incluindo uma suíte master, perfeita para proporcionar conforto e privacidade para você e sua família.

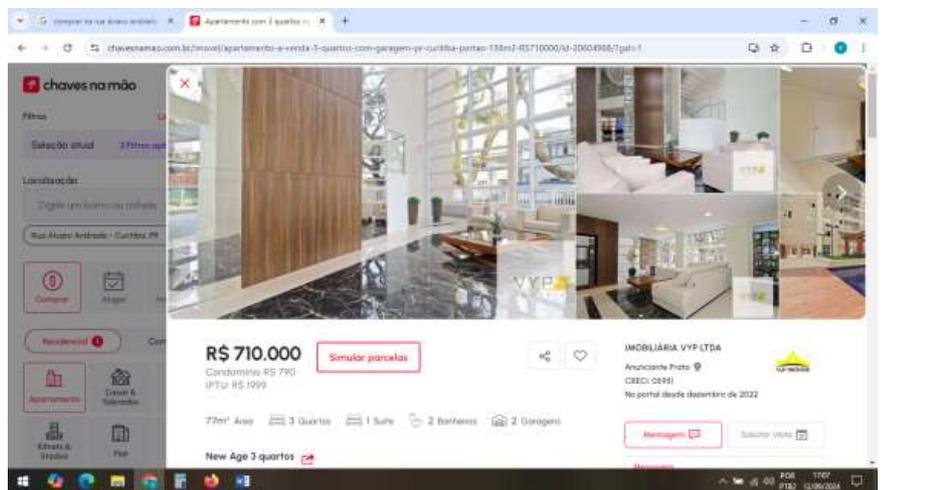
Sacada com Churrasqueira: Imagine desfrutar de deliciosos churrascos e momentos de convívio com amigos e familiares em sua própria sacada privativa, com uma vista privilegiada da cidade.

Condomínio Clube: Prepare-se para desfrutar de uma vida repleta de lazer e diversão, com uma ampla variedade de comodidades, incluindo piscinas, academia, quadras esportivas, salão de festas, espaço gourmet e muito mais.

Agende agora mesmo sua visita e se encante!

IMOBILIÁRIA VYP LTDA, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AP0252

[\(41\) 99772-0151](tel:(41)99772-0151) [\(41\) 99121-3331](tel:(41)99121-3331)



Apartamento à venda, 85 m² por R\$ 779.000,00 - Portão - Curitiba/PR

Rua Álvaro Andrade, 225 Portão, Curitiba

Lindíssimo Apartamento no Bairro do Portão

Planta maior do condomínio!!

3 quartos,1 sendo suíte;

2 vagas de garagem;

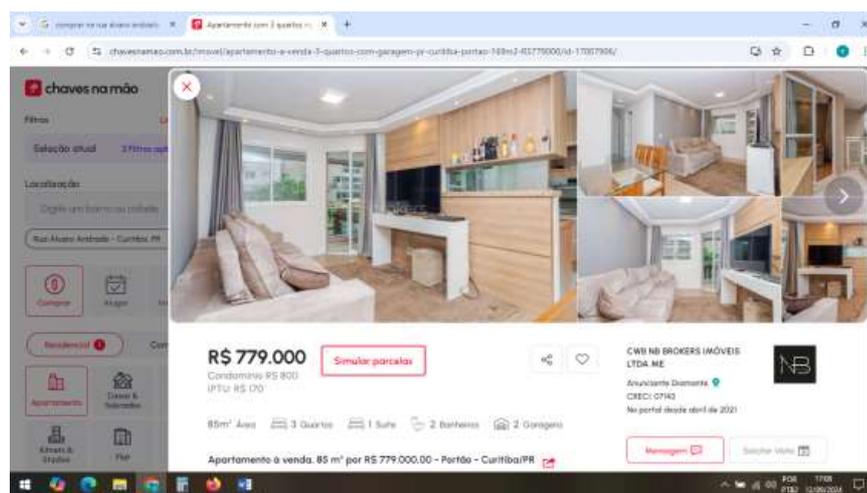
Sacada com Churrasqueira;

Piso Duraflor;

Papel de parede 1 linha na sala e quartos;

CWB NB BROKERS IMÓVEIS LTDA ME, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência:

AP1731 [\(41\) 99206-8181](tel:(41)99206-8181) [\(41\) 3085-8888](tel:(41)3085-8888)



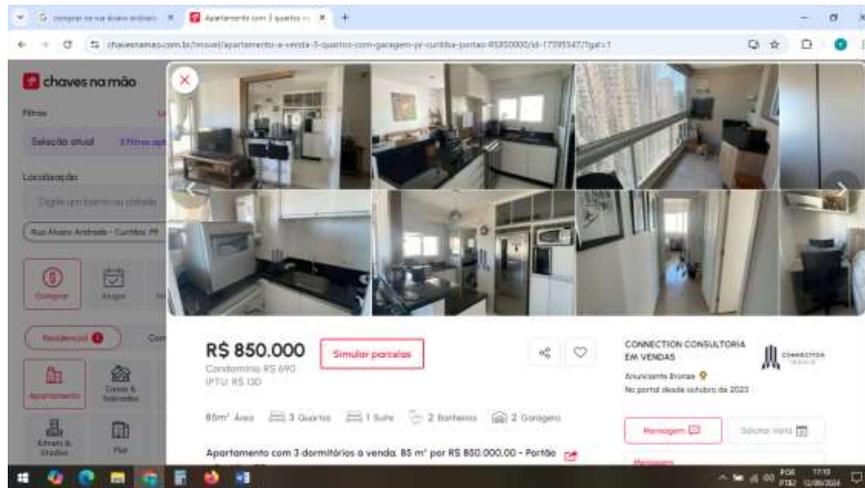
Apartamento com 3 dormitórios à venda, 85 m² por R\$ 850.000,00 - Portão - Curitiba/PR

Rua Álvaro Andrade, 225 Portão, Curitiba

Apartamento composto de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para dois ambientes, Cozinha, banheiro social, 2 vagas de garagem coberta, sacada com churrasqueira.

Condomínio oferece: portaria 24h, salão de jogos, piscina coberta aquecida, piscina descoberta adulto e infantil, academia, salão de festas, espaço zen, espaço gourmet, escritório. Academia, Elevador, Churrasqueira, espaço gourmet, Jardim, Salão de festas, Playground, Interfone,

CONNECTION CONSULTORIA EM VENDAS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência:
AP1118 (41) 3311-2351 (41) 3311-2351



Apartamento 3 dormitórios Condomínio Clube à venda, 85m² por R\$ 780.000 - Portão - Curitiba/PR

Rua Álvaro Andrade, 225 Portão, Curitiba

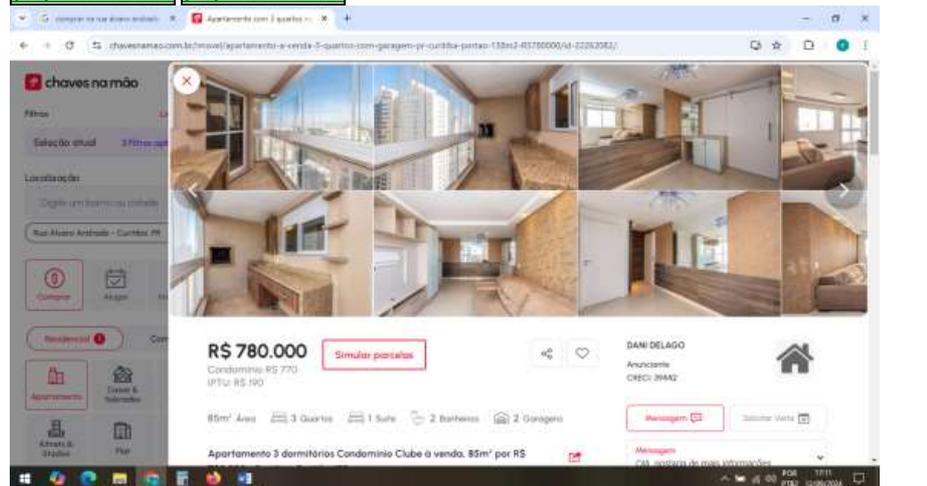
Apartamento semi-mobiliado com 85 m² privativos, sendo 3 dormitórios 1 suíte, sacada com churrasqueira, móveis planejados em todos os ambientes.

2 vagas de garagem.

O condomínio oferece uma estrutura completa de lazer e comodidades, incluindo piscinas externas num belíssimo boulevard, piscina coberta e aquecida, sauna, academia completa, quadra poliesportiva, playground, espaço pet, espaço mulher, salões de festa, espaço gourmet, quiosque com churrasqueira, praça do fogo (fire place), mercado conveniência market4u, central de correspondências, lavanderia, e portaria 24 horas.

DANI DELAGO, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AP0008

[\(41\) 99943-7622](tel:(41)99943-7622) [\(41\) 99236-8685](tel:(41)99236-8685)



Apartamento para Venda em Curitiba, Portão, 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas R\$ 742.000

Rua Álvaro Andrade, Portão, Curitiba

Apartamento à venda no Condomínio New Age

6º andar, 78m²

3 quartos com móveis planejados (1 suíte)

Sala para 2 ambientes

2 banheiros

Lavanderia

2 vagas de garagem Condomínio Clube:

Piscinas aberta e coberta

Sauna, academia, quadra esportiva

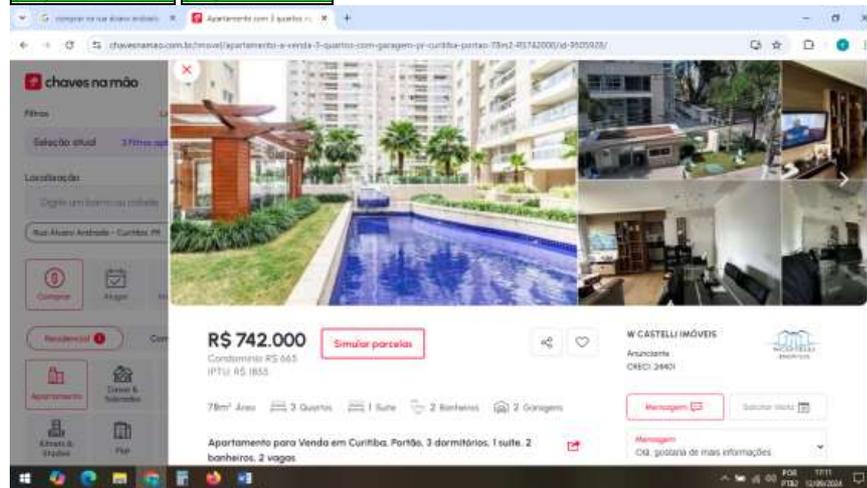
Playground, espaço mulher e pet

Salões de festas, espaço gourmet

Churrasqueiras, praça do fogo

W CASTELLI IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AP010

(41) 98420-4540 (41) 3503-8101

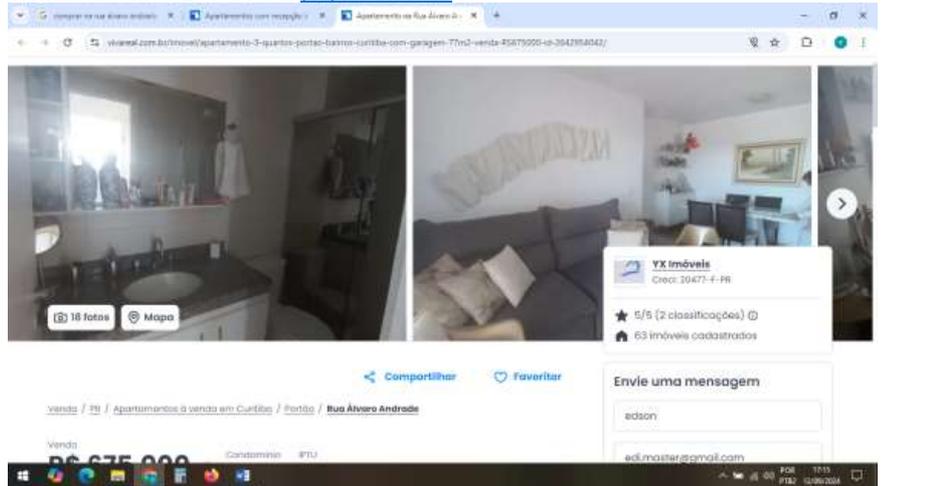


Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77 m² por R\$ 675.000

Rua Álvaro Andrade, 225 - Portão, Curitiba - PR

maravilhoso apartamento para Venda, new age condomínio club no bairro Portão, localizado na cidade de Curitiba / PR, situado região do portão. Com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas de garagem, 1 sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira , ensolarado encontra-se semi mobiliado, localizado em condomínio, construído no ano de 2011. Área Total de 90,00 m², Área Privativa de 77,00 m², Área Construída com 66,00 m². Valor do Imóvel R\$ 675.000, IPTU R\$ 150,00, Valor do Condomínio R\$ 700,00 taxa de iptu aproximado mensal. new age. Características: Móveis Planejados, Portão Eletrônico, SPA / Hidromassagem, new age. Cômodos: Área de Serviço, Copa, Cozinha, Despensa, Escritório. Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado. [acesse nosso site yxmoveis.com.br](http://www.yxmoveis.com.br) temos outros imóveis no condomínio new age com a planta de 77 e 85 metros. new age, Características: Móveis Planejados, Portão Eletrônico, SPA / Hidromassagem, new age, Cômodos: Área de Serviço, Copa, Cozinha, Despensa, Escritório, Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercados etc...

YX Imóveis - Creci 20477-F-PR [\(41\) 99976-7940](tel:(41)99976-7940)



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77 m² por R\$ 779.900

Rua Álvaro Andrade, 225 - Portão, Curitiba – PR

77 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 22 andar 1 suíte

Apartamento com móveis decorado muito bom gosto localizado no bairro Portão possui 77 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suíte banheiro social, sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira a carvão, duas vagas de garagem, o imóvel fica com os móveis planejados.

O condomínio Possui área de fitness, espaço gourmet, área verde de jardim, área de recreação infantil, espaço para festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva .Espaço reservado para preparar o seu churrasco.

Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

Encontra-se em um condomínio protegido por muros.

Já tem os móveis incluídos.

YX Imóveis - Creci 20477-F-PR (41) 99976-7940

Código da oferta no anunciante: YZA 1034YX | no Vivareal: 2650499765

The screenshot displays a real estate listing on the Vivareal website. The main image shows a modern living and dining area with a white sofa, a dining table, and a chandelier. A price tag at the bottom left indicates the property is for sale at R\$ 779.900. The listing is by YX Imóveis, with a Creci number of 20477-F-PR and a phone number of (41) 99976-7940. The listing code is YZA 1034YX and the Vivareal code is 2650499765. The browser address bar shows the URL: vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairro-curitiba-com-garagem-77m2-venta-45779900-4a-3630499765/.

