

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negroão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 245.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **5409-31/2003.8.16.0001** em que é requerente CONDOMINIO EDIFICIO CAPITAO RODRIGO e requerido ALBERTO LEMOS HOLTS E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

1.- Apartamento nº 1304 no 16º pavimento do Edifício Capitão Rodrigo, situado na Rua Palmeira nº 18, Água Verde, nesta Capital, com área construída privativa de 87,8000m², área comum de 37,4867 m², área construída global de 125,2867 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 26.463 da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 43.069.023;

Descrição do apartamento: contém sala para dois ambientes, cozinha, lavanderia com entrada de serviço, dependência completa de empregada, banheiro social, três quartos (uma suite);

Que se avalia o IMÓVEL em R\$ 524.271,23

2.- Vaga de garagem nº 12 no 1º pavimento do Edifício Capitão Rodrigo, situado na Rua Palmeira nº 18, Água Verde, nesta Capital, com área construída privativa de 14,0000m², área comum de 2,9887 m², área construída global de 16,9887 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 26.464 da



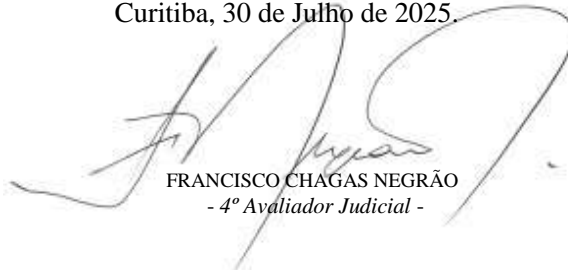
5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 43.069.023; vaga determinada, de fácil acesso;

Que se avalia o IMÓVEL em R\$ 48.825,00

T O T A L **R\$ 573.096,23**

(QUINHENTOS E SETENTA E TRES MIL NOVENTA E SEIS REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS)

Curitiba, 30 de Julho de 2025.

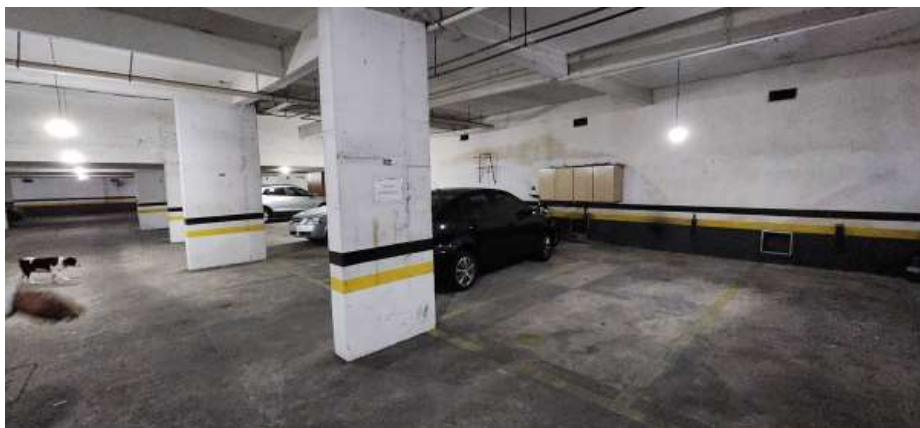


FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -









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

	valor	área	PU
1	747.000,00	92	8.119,57
2	690.000,00	90	7.666,67
3	680.000,00	114	5.964,91
4	695.000,00	88	7.897,73
5	668.000,00	101	6.613,86
	Soma		36.262,73
	Unitário	R\$/m ²	7.252,55
	Fator de Oferta	0,9	6.527,29
	Imóvel	m ²	87,80
	valor	R\$	573.096,23
	apto sem a vaga		524.271,23

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-92m2-venda-RS747000-id-2754828198/?source=ranking%2Crp
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-no-agua-verde-3012481193.html
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-sendo-1-suite-a-venda-no-3011590034.html
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-88-m-por-r\$-3008782552.html
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-agua-verde-3-3012439947.html



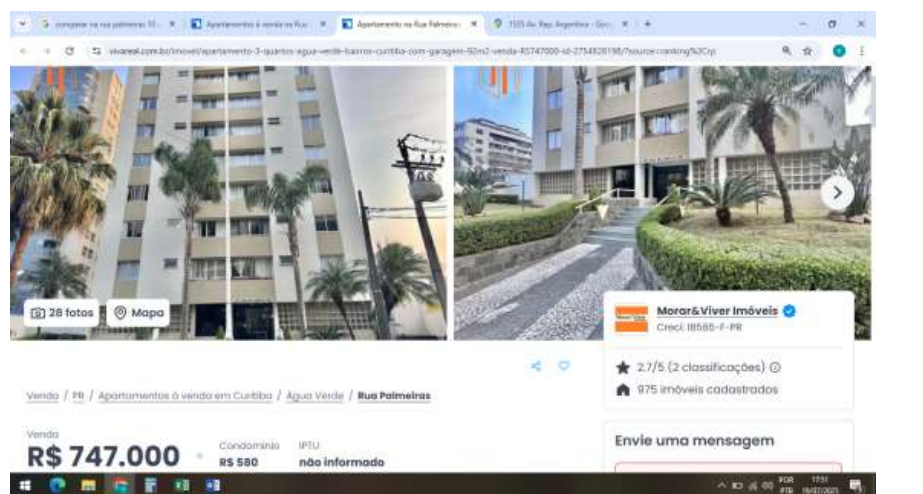
Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 92 m² por R\$ 747.000

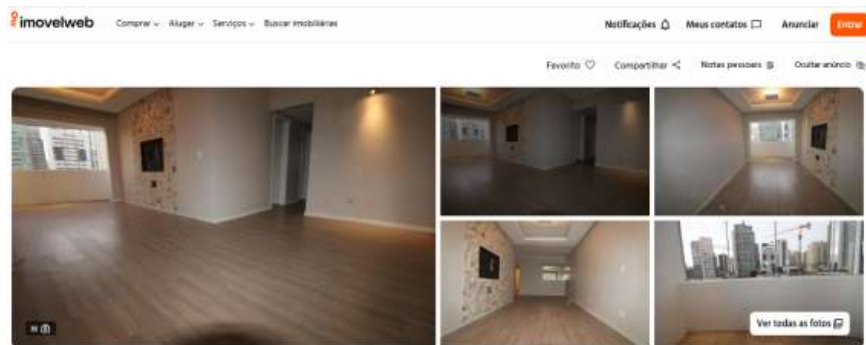
Rua Palmeiras, 86 - Água Verde, Curitiba – PR

92 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga 1 suíte

Conforto e qualidade de vida em uma das regiões mais nobres de Curitiba, onde você pode desfrutar de shoppings, excelentes restaurantes, pizzarias, lojas, praças e espaços de lazer. Além de ter bem pertinho de casa grandes supermercados, farmácias e hospital. Se precisar de transporte público pode contar com as linhas de biarticulado a 50 metros da portaria do prédio, na av. República Argentina e se quiser sair mais rápido, pode acessar a via rápida sentido centro, quase na esquina do Hospital Santa Brígida. Um amplo e lindo apartamento todo reformado com qualidade e requinte, cômodos amplos, ensolarados e arejados naturalmente, num condomínio com portaria 24 horas que proporciona toda a segurança que vc merece.

Morar&Viver Imóveis - Creci 18585-F-PR [\(41\) 99771-6300](tel:(41)99771-6300)





Apartamento · 90m² · 3 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 690.000

Condomínio R\$ 891 - IPTU R\$ 190

📍 Rua Dom Pedro I, Água Verde, Curitiba

APARTAMENTO 3 QUARTOS NO AGUA VERDE

Apartamento à Venda no Água Verde – 3 Quartos na Melhor Localização!

Conforto, praticidade e qualidade de vida no coração de um dos bairros mais desejados de Curitiba!

Localização privilegiada, próxima a comércios, escolas, mercados e com fácil acesso ao Centro.

Detalhes do imóvel:

3 quartos (sendo 1 suite)

Sala ampla para dois ambientes com sacada

Banheiro social com armário e box

Cozinha planejada com armários

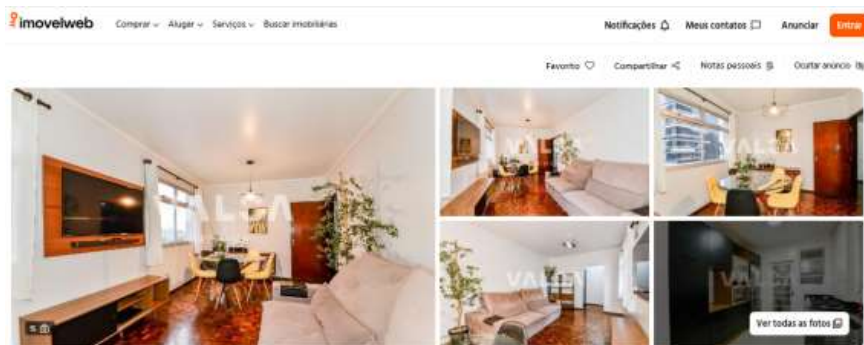
Lavanderia com dependência completa de empregada

1 vaga de garagem



IMOBILIARIA BONFIM





Apartamento - 114m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 680.000

Condomínio R\$ 1.600 - IPTU R\$ 200

📍 Travessa Lange - 225, Água Verde, Curitiba

Apartamento com 3 quartos sendo 1 suite à venda no bairro Água Verde, em frente à Praça do Japão.

Em uma localização privilegiada, na Praça do Japão, este apartamento é uma excelente opção para quem quer morar perto de tudo.

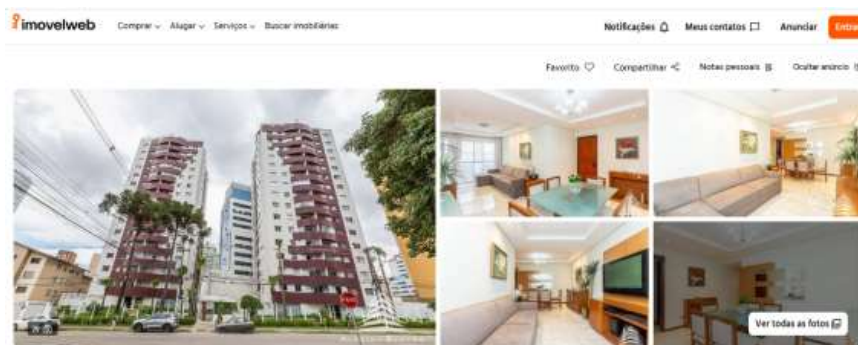
Sala ampla para 2 ambientes, cozinha, lavanderia e dependência completa de serviço.

São 3 quartos, sendo uma suite. O piso vintage em taco de madeira valoriza o imóvel e favorece um retrofit perfeito.



Valsa Homes





Apartamento - 88m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 695.000

Condomínio R\$ 619 - IPTU R\$ 1.811

📍 Rua Dom Pedro I 80, Água Verde, Curitiba

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 88 m² por R\$ 695.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR

Apartamento à Venda no Coração da Água Verde 3 Dormitórios, 1 Suite, 88,13 m², 1 Vaga de Garagem Livre

A localização deste apartamento é um verdadeiro diferencial! Situado no coração da Água Verde, um dos bairros mais desejados de Curitiba, o imóvel oferece fácil acesso a uma vasta gama de serviços e comércio, como bares, restaurantes, escolas, farmácias, shoppings e supermercados, garantindo praticidade, conveniência e qualidade de vida para você e sua família.

Com 88,13 m² de área privativa, o apartamento dispõe de 3 dormitórios, sendo 1 suite, uma ampla sala em L para dois ambientes, com sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço separada e dependência de empregada completa. Além disso, conta com 1 vaga de garagem livre, oferecendo total comodidade.



ALMEIDA SANTOS IMOVEIS





Apartamento - 101m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 668.000

Condomínio R\$ 1.010 - IPTU R\$ 1.058

📍 Petit Carneiro 1166, Água Verde, Curitiba

Apartamento para Venda em Curitiba, Água Verde, 3 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, 1 vaga

Apartamento 101 m, 3 quartos (1 suíte) na esquina do Clube Curitibaano, face Norte/Oeste

Apartamento com uma vista incrível dos bairros Água Verde, Vila Izabel e região. Este imóvel fica no 13 andar ou 16 pavimento do Edifício Casagrande. Sua face solar é Oeste e ele é de fundos, ou seja, não está virado para a República Argentina. Com cômodos amplos, conta com 3 quartos, sendo uma suíte. A sala é ampla, para 2 ambientes. A cozinha é daquelas gostosas onde podemos cozinhar com platéia. O ponto mais desse imóvel é a área de serviço. Ela é separada da cozinha e tem aquele quartinho, sabe? Em que podemos tanto fazer de despensa quanto usar para guardar coisas que não usamos no dia-a-dia. A vaga de garagem é demarcada e, segundo a proprietária, a melhor vaga do condomínio pois é fácil de manobrar e estacionar.

Informações da Imobiliária

MMRocha Imóveis

