

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 279.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **2443-80/2012.8.16.0001** em que é requerente VALTER BENEDITO PETRI e requerido ESPÓLIO DE EVA YOLANDA DE SOUZA FREITAS E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Sobrado nº IV do Conjunto Residencial Gardens VII, situado na Rua Albino Kaminski nº 90, Bairro Alto, nesta Capital, com área construída privativa de 128,50 m², área do terreno de uso exclusivo de 113,03 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 73.349 da 9ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 38.034.036.003-1;

Descrição do sobrado: construído em alvenaria com dois pavimentos, com área total de 128,50 m², possui no térreo, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha e garagem; nos fundos, área gourmet com lavanderia; no piso superior, três quartos (uma suite com sacada) e banheiro social;

Que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 573.825,00**

(QUINHENTOS E SETENTA E TRES MIL OITOCENTOS E VINTE E CINCO REAIS)

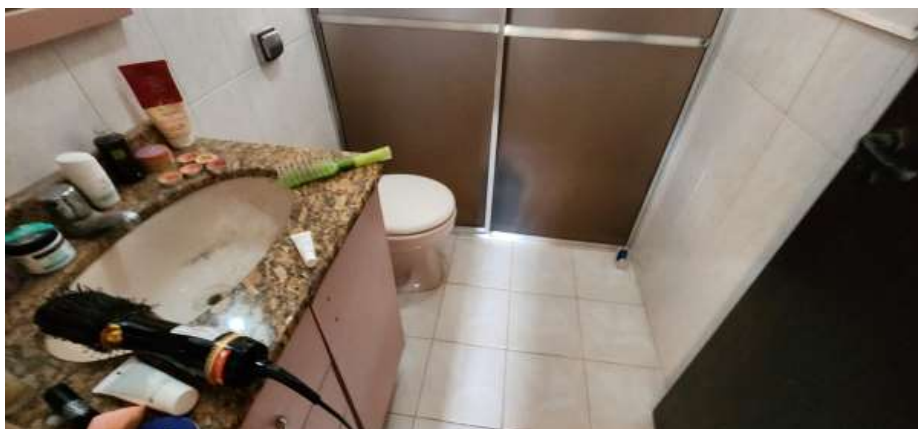
Curitiba, 22 de Agosto de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -









METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; sobrados à venda no Bairro Alto; áreas semelhantes
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	550.000,00	112	4.910,71
2	548.000,00	113	4.849,56
3	470.000,00	100	4.700,00
4	495.000,00	114	4.342,11
	Soma		18.802,38
	Unitário	Pu(R\$/m²)	4.700,59
	Fator de Oferta	0,95	4.465,56
	Imóvel	m²	128,50
	valor	R\$	573.825,05

ELEMENTOS PESQUISADOS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-bairro-alto-bairros-curitiba-com-garagem-112m2-venda-RS550000-id-2722622519/?source=ranking%2Crp>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bairro-alto-120m2-RS548000/id-31216581/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-bairro-alto-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS470000-id-2801509815/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-escritorio-bairro-alto-curitiba-pr-114m2-id-2827993278/?source=ranking%2Crp>



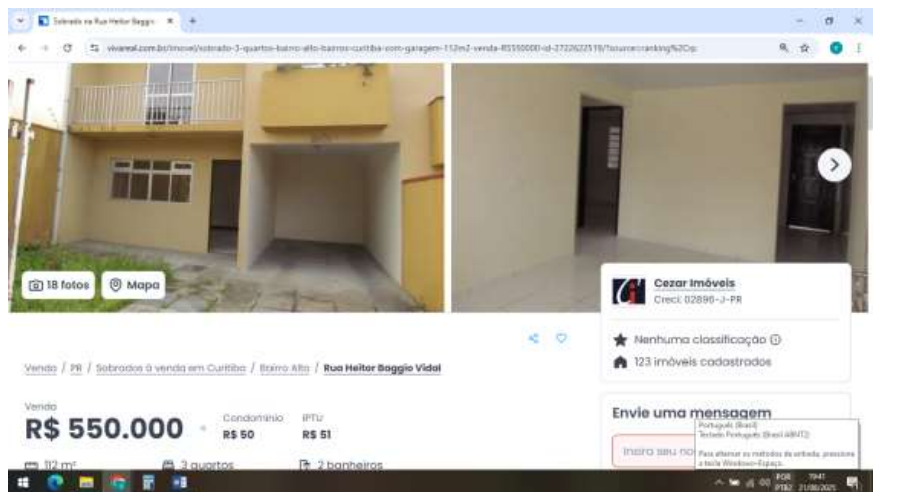
Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 112 m² por R\$ 550.000

Rua Heitor Baggio Vidal, 1039 - Bairro Alto, Curitiba – PR

112 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte Varanda

- Espaço e Conforto: 3 dormitórios, incluindo uma suíte com sacada privativa.
- Ambientes Aconchegantes: Sala ampla para 2 ambientes, destacada por sancas em gesso que conferem um toque de elegância.
- Funcionalidade Moderna: Lavabo com depósito integrado, cozinha espaçosa e área de serviço externa coberta.
- Área de Convivência: Desfrute de momentos ao ar livre na área externa descoberta.
- Conveniência: Banheiro social com box em vidro e duas vagas de garagem, sendo uma coberta.

Cezar Imóveis - Creci 02896-J-PR [\(41\) 3367-6767](tel:(41)3367-6767) [\(41\) 99967-6767](tel:(41)99967-6767).



Sobrado em condomínio 3 quartos no bairro alto 112m2 com vista para a montanha Venda R\$ 548.000

Rua Heitor Baggio Vidal, 1039 - Bairro Alto, Curitiba - PR, 82820-120

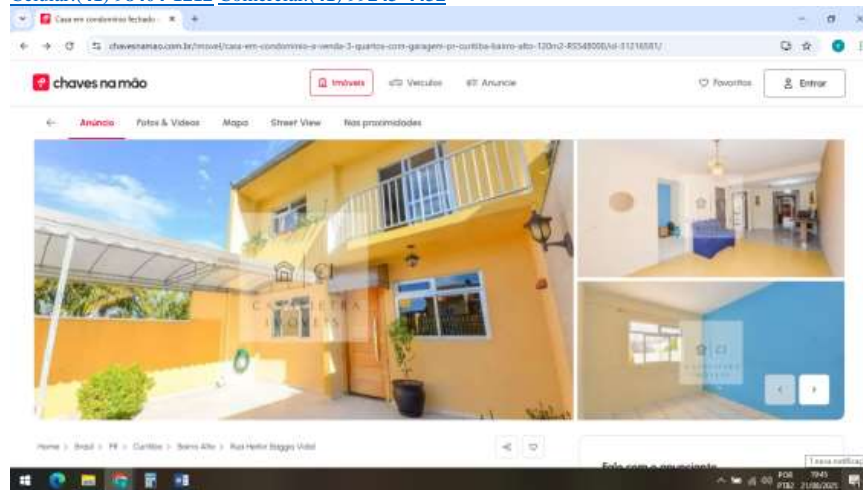
Área útil 113m² Área total 120m² Quartos 3 Suites 1 Banheiros 2 Garagens 2

More com conforto, elegância e praticidade neste charmoso sobrado em condomínio, a poucos metros do Terminal do Bairro Alto e com uma vista privilegiada das montanhas. Destaques do imóvel:

- 3 dormitórios, sendo 1 suíte com sacada privativa
- Sala ampla para dois ambientes com sancas em gesso
- Lavabo funcional com depósito integrado
- Cozinha espaçosa + área de serviço externa coberta
- Banheiro social com box em vidro
- Duas vagas de garagem, sendo uma coberta
- Área externa descoberta para momentos ao ar livre

CASAPIETRA IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: SOC030

Celular: [\(41\) 98404-1212](tel:(41)98404-1212) Comercial: [\(41\) 99243-4432](tel:(41)99243-4432)



Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 470.000

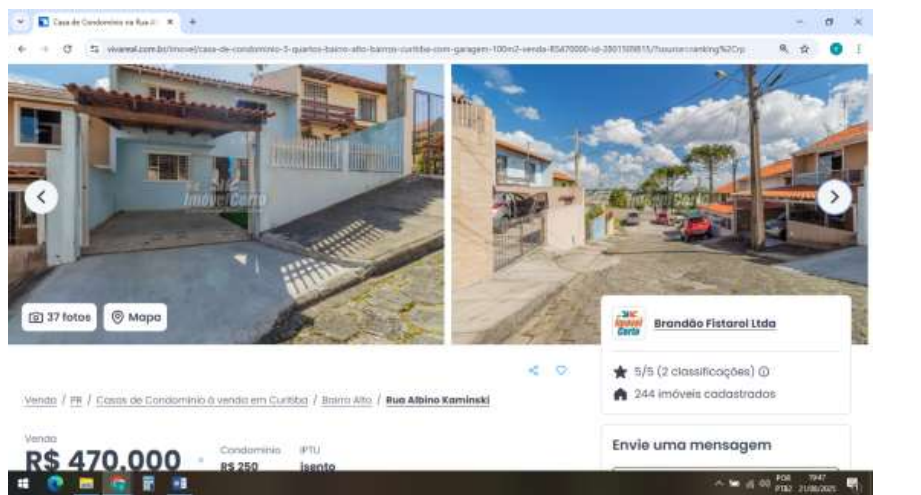
Rua Albino Kaminski - Bairro Alto, Curitiba – PR

100 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas Cozinha Área de serviço

Sobrado em condomínio residencial na Rua Albino Kaminski, número 1034, no bairro Bairro Alto em Curitiba/PR. Localizado próximo ao Supermercado Guaporé. Local tranquilo e seguro. Com diversos estabelecimentos comerciais próximos para suprir qualquer necessidade no seu dia a dia.

- Sala de estar
- Sala de jantar
- Cozinha
- Lavabo
- Área de serviço externa
- Área gourmet com churrasqueira
- 3 dormitórios sendo 1 com sacada
- Banheiro social no segundo pavimento
- Vaga de garagem coberta
- Jardim

Brandão Fistarol Ltda [\(41\) 99894-9355](tel:(41)99894-9355)



Sobrado com 3 Quartos à venda, 114m² - Bairro Alto Venda
R\$ 495.000

114 m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas 1 suíte Escritório

Rua Heitor Baggio Vidal, 1531 - Bairro Alto, Curitiba - PR

ACONCHEGANTE SOBRADO COM 03 DORMITÓRIOS LOCALIZADO NO BAIRRO ALTO!

- Sala de estar espaçosa para 02 ambientes com piso em madeira;
- Cozinha bem arejada com armários e pia em granito;
- Bwc social com pia e box blindex;
- Área de serviços separada com tanque;
- Área de churrasqueira coberta;
- Espaço de escritório;
- 03 dormitórios amplos e ensolarados, sendo 01 suíte com sacada;
- Bwc social com pia e box blindex;
- 02 vagas de garagem cobertas;

Wilfer Imóveis - Creci 04896-J-PR [\(41\) 3037-4444](tel:(41)3037-4444) [\(41\) 9677-1059](tel:(41)9677-1059)

