

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 277.26

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **26721-72/2017** em que é requerente MOACIR ARAUJO TOSIN e requerido ESPÓLIO DE MADALENA ROVINSKI CARDOSO REPRESENTADO(A) POR MARCELO MONTEGUTE CARDO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

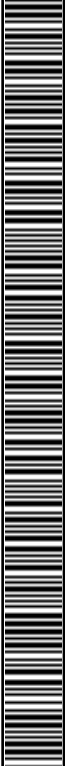
50% do lote de terreno nº 212 da planta Vila São Jorge, situada na Fazendinha, nesta Capital, medindo 14,00 m. de frente para a rua José Gusso, por 40,00 m. de frente para a rua José Gusso, com quem faz esquina, com área total de 560,00 m²; contendo construções simples, tipo barracão, antigas e em péssimo estado; Matrícula nº 90.246 da 6ª Circunscrição Imobiliária; IF 85.009.027; zoneamento: ZR3; que se avalia a fração (50%) do IMÓVEL em **R\$ 412.269,00**

(QUATROCENTOS E DOZE MIL DUZENTOS E SESENTA E NOVE REAIS)

Curitiba, 9 de Julho de 2026.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -





 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 42.0.0035.0458.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 85.009.027	Nº da Consulta / Ano 261391/2026
Bairro: FAZENDINHA Quadricula: O-08 Bairro Referência:		Rua da Cidadania: Fazendinha	
Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo			
Testadas do Lote			
Posição do Lote: Esquina			
1- Denominação: R. MANOEL GUSTAVO SCHIER		Sistema Viário: NORMAL	
Cód. do Logradouro: W111B	Tipo: Principal	Nº Predial: 1854	Testada (m): 14,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA			
2- Denominação: R. JOSÉ GUSSO		Sistema Viário: NORMAL	
Cód. do Logradouro: W602	Tipo: Secundária	Nº Predial: 269	Testada (m): 40,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL			
Cone da Aeronáutica: 1.035,78m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial			
Parâmetros da Lei de Zoneamento			
Zoneamento: ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3			
Sistema Viário: NORMAL/NORMAL			
Classificação dos Usos para a Matriz: ZR3.1.Y			

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

REGISTRO GERAL

Ficha: **1**

MATRÍCULA Nº **90.246**

Rubrica

IMÓVEL: Lote de terreno nº 212 da planta Vila São Jorge, com Indicação Fiscal nº 85.009.027.000-8, situado nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 14,00m de frente para a Rua Manoel Gustavo Schier, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 74144006 de propriedade de Claudio José Fiori, onde mede 40,00m; do lado esquerdo confronta com o lote de indicação fiscal 74144008, onde mede 40,00m de propriedade de Antonio Lopes; e na linha de fundos confrontando com o lote fiscal nº 74144003, onde mede 14,00m perfazendo uma área total de 560,00m². **Observação:** As partes se responsabilizam pelo suprimento das medidas, características e confrontações do imóvel objeto desta matrícula, conforme faculta o Provimento 60/05 da Corregedoria Geral da Justiça.

PROPRIETÁRIO: GETULIO MONTAGUTTE CARDOSO, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 032.931.220-49, residente e domiciliado na Rua Manoel Gustavo Schier nº 1857, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 66.945 do livro 3-BL, desta Serventia, datado de 30 de outubro de 1.972.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de maio de 2010.
Jorge Luis Moran - Titular.

METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios: Ofertas de vendas; mesmo bairro;
Classificação quanto à liquidez: média
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR, Art.872, I, do CPC e NBR 14653-2, respeitando-se os limites e a competência desta serventia.

	valor	área	PU
1	890.000,00	565	1.575,22
2	700.000,00	360	1.944,44
3	570.000,00	360	1.583,33
4	530.000,00	412	1.286,41
5	680.000,00	500	1.360,00
	Soma		7.749,41
	Unitário	R\$/m²	1.549,88
	Fator de Oferta	0,95	1.472,39
	Imóvel	m²	560,00
	avaliação	R\$	824.536,88
	Fração	50%	412.268,44

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-565m2-RS890000/id-42575265/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-360m2-RS700000/id-25680560/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-360m2-RS570000/id-42370814/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-412m2-RS530000/id-36394080/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-500m2-RS680000/id-35482048/



Anúncio

Fotos & Vídeos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Venda

R\$ 890.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 160



Rua Raul Zanon, 50, Fazendinha, Curitiba/PR

Terreno à venda, 565 m² por R\$ 890.000,00 - Fazendinha - Curitiba/PR

Anunciante Diamante

Rezende Imóveis



Anúncio

Fotos & Vídeos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Venda

R\$ 700.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 100

 Avenida Frederico Lambertucci, 100, Fazendinha, Curitiba/PR

Área total

 360m²

Anunciante Diamante



Confiancxe Imóveis



Anúncio24 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Venda

R\$ 570.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

 Rua João Antônio Braga Cortes, 262, Fazendinha, Curitiba/PR

Área total

 360m²

Terreno à venda no bairro Fazendinha, em excelente localização residencial, a apenas uma quadra de escolas municipais e estaduais, da Unidade de Saúde Santa Amélia, do Mercado Bom Gosto e com fácil acesso à Avenida do Trabalhador, região com ampla oferta de serviços e transporte.

Anunciante

Grapilar Imóveis

 CRECI 06673

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: PJX3H 6542A UUJZG TV9AU

Anúncio

5 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Venda

R\$ 530.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

 Rua Roberto Peixoto De Souza, 60, Fazendinha, Curitiba/PR

Área total

 412m²

Terreno plano, murado, em rua totalmente habitada, muito próximo ao grande comércio , assim como Rua 24 horas e Upa 24 horas.

Potencial ZR3 com 412 m2 sendo 12 metros de testada.

No terreno tem 02 pequenas casas sem valor comercial, porém habitável.

Anunciante Diamante



Barcelona Imóveis

 CRECI 6974

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: PJX3H 6542A UUJZG TV9AU



Anúncio

20 Fotos

Mapa

Venda

R\$ 680.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

 Rua Ambrósio Milton Scuissiatto, Fazendinha, Curitiba/PR

Área total

 500m²

Trata-se de imóvel de esquina próximo da avenida principal do bairro Fazendinha, perfeito para uso comercial ou residencial.

Zoneamento: ZR3.1 – Zona Residencial 3

Anunciante Diamante



Magnífica Imóveis



 CRECI J06807

