REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA **ESTADO DO PARANÁ**

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão
TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 310.26

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **25573-65/2013.8.16.0001** em que é requerente BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. e requerido GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Lote urbano com IF 67.022.001, de forma irregular, com área de 3.070,36 m², medindo 7,30 m. de frente para a Rua Carlos Klemtz nº 993, bairro da Fazendinha, nesta Capital, com as demais características constantes na Matrícula nº 87.176 da 6ª CRI de Curitiba;
Descrição do terreno: terreno irregular, em declive a partir do alinhamento predial, contendo diversas benfeitorias padrão construtivo simples, em regular estado de conservação; zoneamento: ECO.3- Eixo Conector Oeste 3; Coef. Aproveitamento Básico: 1,5; lote atingido por bosque Nativo Relevante; Faixa de Preservação Permanente; Faixa não edificável de drenagem;
Que avalio o imóvel em ..... **R$ 3.358.959,00**

(TRES MILHOES TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS)

Curitiba, 27 de Julho de 2026.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R







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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R







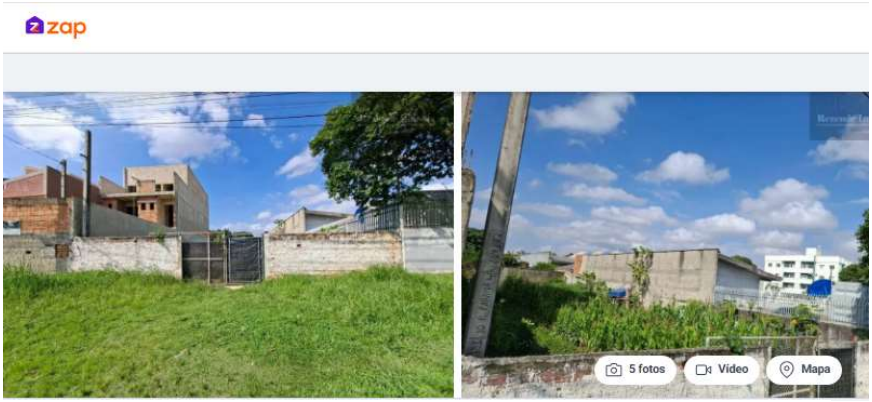
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R

METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: 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	740.000,00	442	1.674,21
2	735.000,00	546	1.346,15
3	540.000,00	340	1.588,24
4	750.000,00	480	1.562,50
5	497.000,00	330	1.506,06
	Soma		7.677,16
	Unitário	R$/m²	1.535,43
	Fator de Oferta	0,95	1.458,66
	Restrições	0,75	1.093,99
	Imóvel	m²	3.070,36
	avaliação	R$	**3.358.958,49**

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-442m2-id-2875179477/?source=ranking%2Crp
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-546m2-id-2870568774/?source=ranking%2Crp
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-340m2-id-2885396082/?source=ranking%2Crp
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-480m2-id-2883390290/?source=ranking%2Crp
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-330m2-id-2884737406/?source=ranking%2Crp



zap

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 442m² - Fazendinha

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
442 m²	0	0	0

Localização

Rua Fernando de Souza Costa, 402 - Fazendinha, Curitiba - PR



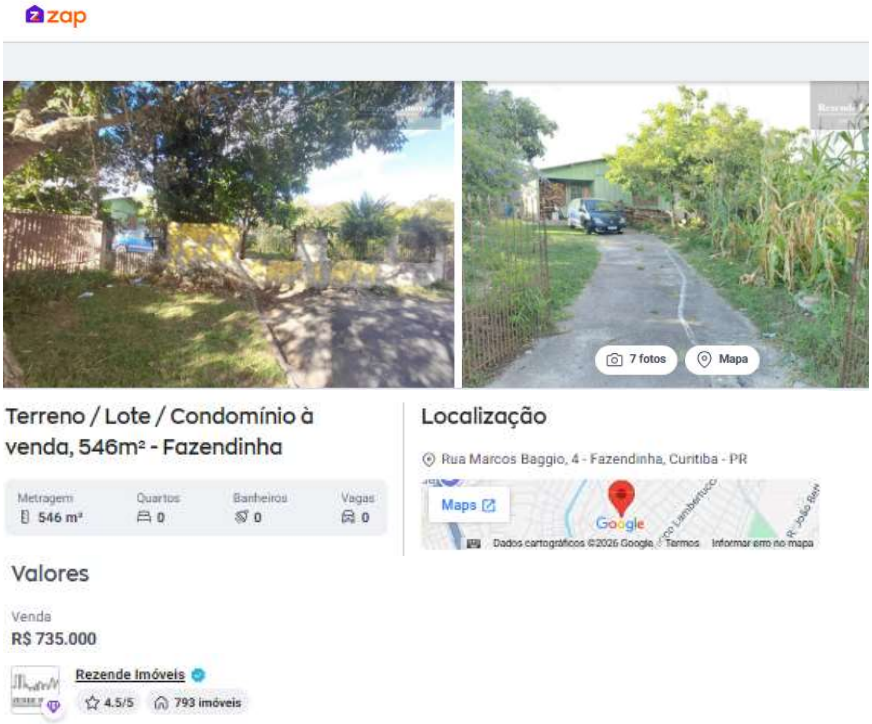
Valores

Venda
R$ 740.000

IF 87.240.011
Excelente potencial construtivo
Permite financiamento bancário.

Rezende Imóveis
4.5/5
793 imóveis

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R



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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R

zap





Terreno / Lote / Condomínio à venda, 340m² - Fazendinha

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
340 m²	0	0	--

Localização

Rua Oswaldo de Abreu Silva, 142 - Fazendinha, Curitiba - PR



Valores

Venda
R$ 540.000

Medidas:

- Frente: 20,00 metros;
- Lateral direita: 17,00 metros;
- Fundos: 20,00 metros;
- Lateral esquerda 17,00 metros.

Jba Imobiliária
4.2/5 · 1.499 imóveis

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R

zap





Terreno / Lote / Condomínio à venda, 480m² - Fazendinha

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
480 m²	0	0	0

Localização

Avenida Frederico Lambertucci, 812 - Fazendinha, Curitiba - PR



Valores

Venda
R$ 750.000

Apolar Fazendinha
-/5
58 imóveis

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R

zap



Terreno / Lote / Condomínio à venda, 330m² - Fazendinha

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
330 m²	0	0	0

Localização

Rua Vicente Celestino, 421 - Fazendinha, Curitiba - PR



Valores

Venda
R$ 497.000

Localização excelente, à 100 metros da Avenida Frederico Lambertucci
Terreno com 330m2
Testada 11m
Laterais 30m
Face Norte - ótima iluminação natural
Topografia alta - ideal para construção

Firenze Imóveis
4/5 · 94 imóveis

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: PJYZ4 Z5GUH HL6LB ZYC2R