



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
CENTRAL DE MANDADOS- PROJUDI
FORUM CIVEL-AV. CANDIDO DE ABREU, 535- TE. 3221-9500

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOVEL

(R\$ 1.075.166,411)

CERTIFICO que em cumprimento ao respeitável mandado de avaliação, dirigi-me ao endereço da **RUA PROFESSOR PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA**, e lá estando, em 13/12/2024, às 16h10min, não foi possível realizar a vistoria de avaliação; sendo atendido por Ketlyn, da administração do condomínio, que declarou que a unidade 194 da Torre Marumbi está fechada desde a conclusão das obras de construção do prédio, sem benfeitorias e sem morador.

Diante disso, procedo com a **AVALIAÇÃO** indireta do imóvel objeto da matrícula nº 149.740 do Serviço de Registro de Imóveis da 5ª. Circunscrição Imobiliária desta Comarca, com área total privativa de 131,76 m² e área total construída, incluindo garagem, um total de 218, 49 m².

De acordo com a NBR 14653-2, que orienta sobre a **avaliação de imóveis urbanos** para fins de conhecimento a respeito dos valores mercadológicos dos imóveis urbanos para compra e venda, locação, custo de construção etc. A norma institui os seguintes métodos: método comparativo direto de dados de mercado; método evolutivo; método involutivo; e método da renda.

Seguindo determinação das normas da ABNT, o método comparativo, quando possível, é o mais exato e importante na avaliação de imóveis a preço de mercado, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação de imóveis urbanos e rurais, podendo chegar-se a um preço médio de acordo com as características do bem e mesmo zoneamento, o que foi possível no caso em tela, nestes termos:

Assim sendo, apresento pesquisa de valor de mercado e preço médio com base na área útil privativa; diante da metodologia adotada na formação de preço, não serão consideradas dívidas e outras restrições do imóvel:

IMÓVEL	LOCALIZ AÇÃO	TAMA NHO	PREÇ O R\$	VALOR M² R\$
		M² útil		



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
CENTRAL DE MANDADOS- PROJUDI
FORUM CIVEL-AV. CANDIDO DE ABREU, 535- TE. 3221-9500

Parque Ecoville <input type="checkbox"/> Area útil/total 113m² / 243m² Quartos: <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> Suites: <input type="checkbox"/> 1 Suite <input type="checkbox"/> Garagens: <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> Banheiros: 1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-ecoville-243m2-RS1200000/id-22158329/	113	1.200.000	10.619,46
Apartamento: - 3 dormitórios, sendo 1 suíte. - 131m² de área privativa, amplos e bem distribuídos. - Face Norte. - Varanda com churrasqueira a carvão. - 2 vagas de garagem. - Área de serviço separada. - Ventilação natural em todos os banheiros. - Vista panorâmica permanente.	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-131m2-venda-RS1290000-id-2745215297/	131 m2	R\$ 1.290.000	9.847.328
132 m² 3 quartos 3 banheiros	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-	132	1.100.000	8.333.333





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
CENTRAL DE MANDADOS- PROJUDI
FORUM CIVEL-AV. CANDIDO DE ABREU, 535- TE. 3221-9500

2 vagas 2 andar 1 suíte	bairros- curitiba- com- garagem- 132m2- venda- RS11000 00-id- 27221424 42/			
Preço médio do metro quadrado				28.800.1 13/3= 9.600.04 3
*Acesso em 29/01/2025	Acesso em			

Resumo do cálculo: (preço médio mercado valor de venda)
131,76x9.600,043=1.264.901,66 (100%)

Diante da informação de que o imóvel possivelmente não possui qualquer tipo de melhoria, e que a formação de preço considerou imóveis com melhorias e outras benfeitoras, aplico ao valor final uma redução de 15% sobre o valor do bem.

Desta forma, a avaliação do imóvel, com base em preço médio de mercado em área útil, com a explicada redução, resulta em R\$ 1.075.166,411 (um milhão, setenta e cinco mil, cento e sessenta e seis, quatrocentos e onze centésimos)

Nestes termos, submeto a presente avaliação a apreciação das partes e respectiva homologação.

Curitiba, 29 de janeiro de 2025.

Fernando Haas Serviensi
Oficial de Justiça