

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento nº 101 (Cento e um), localizado no 10º andar, bloco A, do Edifício Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, nesta Capital, com área construída privativa de 140,17 m², com área construída global de 154,5951m², com as demais características constantes na Matrícula nº 3726 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba. Com direito a 2 (duas) vagas de garagem localizadas no subsolo do referido edifício correspondentes as matrículas 13158 e 15235 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba.

Curitiba-PR, Maio/2026



LAUDO CONSTANTE NO FEITO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

A presente atualização do laudo visa instruir os autos de nº 0008086-77.2016.8.16.0001, em tramite perante a 4ª Vara Cível de Curitiba, no intuito de atualizar o valor para fim mercadológico de venda do Apartamento Residencial nº 101, localizado no 10º andar, bloco A, do Edifício Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, São Francisco, Curitiba-PR.

A presente peça obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653/1- Procedimentos e NBR 14.653/2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. FINALIDADE DO PTAM

A presente visa avaliar/atualizar o valor de mercado do imóvel, como determina a NBR 14.653-2 - item 11.3, tendo como base o laudo acostado no mov. 291.1.

2.1 - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Conforme o laudo de avaliação acostado no mov. 291.1 deste feito, em data de 17/02/2021, O valor de avaliação era de R\$ 533.800,00 (Quinhentos e trinta e três mil e oitocentos reais). Pela atualização monetária (índice IGPM - FGV), chega-se ao valor de R\$ 605,322,76 (Seiscentos e cinco mil, trezentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos).

2.2 - DA PROVA EMPRESTADA

Em atenção ao princípio da celeridade e economia processual, junta-se ao presente feito recente avaliação sobre o mesmo imóvel determinada pela 16ª Vara do Trabalho de Curitiba, autos nº 0002099-25.2017.5.09.0016, realizada pelo Sr. Oficial/Avaliador Federal, onde se indicou o valor de R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais), realizada em 07/07/2025.

3 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1 - Identificação e caracterização do imóvel:

Apartamento nº 101, 10ª Andar, bloco A, do Ed. Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, São Francisco, nesta Capital, com área construída privativa de 140,17 m², área construída global de 154,5951 m², com as demais



características constantes na Matrícula nº 3.726 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; Fração ideal equivalente a 1/60 avos da unidade autônoma Garagem A do Edifício Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, São Francisco, nesta Capital, que no seu todo possui área construída privativa de 1.339,92 m², área construída global de 1.477,8130 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 13.158 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; Fração ideal equivalente a 1/60 avos da unidade autônoma Garagem A do Edifício Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, São Francisco, nesta Capital, que no seu todo possui área construída privativa de 1.339,92 m², área construída global de 1.477,8130 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 15.235 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba.

3.2. Matrículas e Registro Imobiliário:

Matrícula nº 3.726 (Apto 101) da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 11.074.042.

Matrículas nº 15.235 e 13.158 (Vagas de garagem) da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 11.074.042.

3.3 Características e infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Apartamento localizado em região central, possui rede de abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, rede telefônica e internet, serviço de coleta de lixo e pavimentação central.

4. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Conforme o método utilizado no laudo de mov. 291.1, o valor se define através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, segundo a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2.

4.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes:

1	Rua Senado Xavier da Silva	135	2	R\$ 700.000,00	R\$ 5.185,18	Ed. Florage	71 imóveis - (41)30407879
2	Alameda Cabral 144	195	6	R\$ 870.000,00	R\$ 4.461,53	Ed. L Garcez	Imobiliária Pro. (41) 963575357
3	Rua Trajano Reis	145	8	R\$ 790.000,00	R\$ 5.448,27	N informado	Zap imóveis (41) 996869665
4	Rua Paula Gomes	144	3	R\$ 639.000,00	R\$ 4.406,89	Ed. Lafa	MGF Imóveis (41) 996869665





Fachada do Condomínio





6 - AMOSTRAS










Amostra 1 -

 Alugar ▾



 44 fotos  Mapa

Características

Imóvel	Condomínio
 135 m ²	 3 quartos
 3 banheiros	 1 vaga
 1 suíte	 Área de serviço
 Banheiro de serviço	 Interfone
 Cozinha	

Mostrar menos ^

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 135 m² por R\$ 700.000

(Código do anunciante: AP0300 | Código no Viva Real: 2883609809)

Apartamento com 03 quartos sendo uma suíte e uma vaga de garagem coberta. Apartamento localizado em rua tranquila no bairro São Francisco próximo ao shopping Muller. Este apartamento originalmente era de 03 dormitórios sendo transformado para 02 dormitórios e ampliando a sala de estar, ou seja, está distribuído com 2 quartos (sendo 1 suíte), sala de estar, sala de jantar, cozinha, BWC, lavanderia e vaga de garagem coberta. Também possui 01 dormitório e BWC de serviço.

Fonte de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-francisco-bairros-curitiba-com-garagem-135m2-venda-RS700000-id-2883609809/?source=ranking%2Crp>



Amostra 2 -



venda, 195m² - Centro

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
195 m ²	3	4	1

Elevador • Copa • Lavabo **+5**

Publicado há 2 meses, atualizado há 1 semana.

Alameda Cabral, 144 - Centro, Curitiba - PR



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Análise de preço

Venda
R\$ 870.000

Condomínio
R\$ 1.100/mês

IPTU
Não informado

Características

Imóvel

Condomínio

195 m²

3 quartos

Fonte de pesquisa:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-copa-centro-curitiba-pr-195m2-id-2877375996/?source=ranking%2Crp>



Amostra 3 -

zap

Alugar ▾ Comprar ▾

Venda > Rua Trajano Reis

Destaque Para comprar Apartamento Compartilhar Favoritar

Apartamento com 3 Quartos à venda, 145m² - São Francisco

Metragem 145 m² Quartos 3 Banheiros 2 Vagas 1

Localização: Rua Trajano Reis, 248 - São Francisco, Curitiba - PR

Valores: Venda R\$ 790.000, Condomínio R\$ 600/mês, IPTU R\$ 1.500

Características: Imóvel (145 m², 2 banheiros) e Condomínio (3 quartos, 1 vaga)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 145m² - São Francisco

(Código do anunciante: 9AE11DBC | Código no Zap: 2874137793)

Espaçoso apartamento totalmente renovado e pronto para morar no coração do Centro Histórico de Curitiba, localizado na Rua Trajano Reis, em frente à renomada Padaria América e ao lado do Clube Curitibano. Com uma área total de 145,55 m, esta propriedade oferece verdadeiro conforto: espaços generosos, ventilação natural e excelente iluminação com 3 quartos amplos equipados com armários embutidos, 2 banheiros com pia e armários, sala de estar espaçosa para dois ambientes, cozinha com armários e pia ampla, lavanderia, despensa que pode ser transformada em adega. O piso de madeira maciça recém-reformado em excelente estado e os acabamentos renovados com iluminação moderna destacam-se, conferindo ao apartamento uma sensação aconchegante, moderna e elegante. O apartamento possui ótima circulação e ventilação, cozinha em dois ambientes com boa área de apoio, lavanderia bem iluminada e com excelente ventilação, despensa e área de serviço perfeitas para organização, 2 banheiros. O prédio oferece um elevador moderno, portaria 24 horas, amplo salão de festas, sala de jogos e mercado interno 24 horas. A localização é privilegiada no coração cultural de Curitiba, a poucos minutos de diversas atrações como o Shopping Mueller, Memorial de Curitiba, Passeio Público, Relógio das Flores, Largo da Ordem (feira e polo cultural da cidade), Praça Garibaldi, Museu Paranaense, Paço da Liberdade, Catedral, Rua das Flores, eixo UFPR (prédios históricos) e Teatro Guaíra. A região oferece uma excelente variedade de serviços, restaurantes, cafés, mercados, farmácias e fácil acesso.

Fonte de pesquisa:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-sao-francisco-curitiba-pr-145m2-id-2874137793/?source=showcase%2Cldp>



Amostra 4 -



Apartamento com 3 Quartos à venda, 144m² - São Francisco

Metragem 144 m² Quartos 3 Banheiros 3 Vagas 1

Aceita animais +1

Publicado há 3 meses, atualizado há 6 horas.

Localização

Rua Paula Gomes, 394 - São Francisco, Curitiba - PR

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 639.000 ↓	R\$ 1/mês	Não informado
↓ Valor abaixo do mercado		

Apartamento com 3 Quartos à venda, 144m² - São Francisco

(Código do anunciante: 826 | Código no Zap: 2869397475)

Apartamento mobiliado e reformado no São Francisco – Curitiba

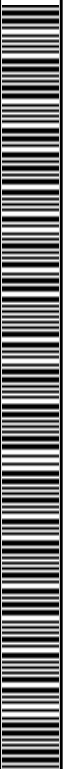
Um imóvel exclusivo, pronto para morar, com 122m² privativos + 22m² de terraço exclusivo, localizado a apenas 2 quadras do Shopping Mueller, em uma das regiões mais desejadas de Curitiba.

🏠 Destaques do imóvel

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte, todos com móveis planejados de excelente qualidade.
- Sala de estar e jantar integradas, já mobiliada com sofá, rack, TV e mesa com 6 cadeiras, garantindo conforto e praticidade.
- Cozinha completa, equipada com móveis planejados, geladeira, fogão cooktop, 03 banquetas e mesa de apoio.
- Área de serviço funcional, com móveis planejados, máquina de lavar e lavabo.
- 03 banheiros ao todo: 1 na suíte, 1 social e 1 de apoio na área de serviço.
- 01 vaga de garagem coberta.
- Terraço privativo de 22m², perfeito para criar um espaço de lazer ao ar livre.

Fonte de pesquisa:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-sao-francisco-curitiba-pr-144m2-id-2869397475/?source=showcase%2CIdp>



6.1 - Considerações Finais:

Foi adotado o método comparativo de imóveis similares na região, com metragens e condições similares. Diante da idade do imóvel avaliado, foram excluídos da pesquisa os imóveis novos.

6.2. Conclusão:

Pelo exposto, conclui-se que o valor médio estimado de avaliação mercadológica do Apartamento Residencial Apartamento nº 101 (Cento e um), localizado no 10º andar, bloco A, do Edifício Francisco Lachowski, situado na Alameda Cabral nº 471, São Francisco, nesta Capital, com direito a 2 (duas) vagas de garagem localizadas no subsolo do referido edifício ficou em:

Valor Médio Estimado: R\$ 683.000,00 (Seiscentos e oitenta e três mil reais).

Limite Superior: R\$ 685.000,00 (Seiscentos e oitenta e cinco mil reais).

Limite Inferior: R\$ 681.000,00 (Seiscentos e oitenta e um mil reais).

*Salienta-se que o imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo, conforme as amostras e detalhamento deste laudo.

* Foram arredondados os valores, sem prejudicar o valor de avaliação.

Curitiba,PR, 22/05/2026



ADYEL MARQUES DE PAULA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Anexos:

* Prova emprestada - laudo realizado pela 16ª Vara do Trabalho de Curitiba.

* Atualização monetária do laudo de mov. 291.1.

* Cópia atualizada das matrículas .

