

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 272.25**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **9133-18/2018.8.16.0001** em que é requerente RESIDENCIAL AROEIRA VI e requerido HYRON PATRICK MARCILIO BAUM E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 41 no 4º pavimento do bloco 05 do Residencial Aroeira VI, situado na Rua Thereza Lopes Skroski nº 761, Santa Cândida, nesta Capital, com área construída privativa de 44,15 m², área comum de 5,5174 m², área construída global de 49,6674 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 93.473 da 9ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 96.154.008;

Descrição do apartamento: Sala para dois ambientes, cozinha com lavanderia, dois quartos, banheiro e vaga de garagem;

Que se avalia o IMÓVEL em ..... **R\$ 174.385,00**

(CENTO E SETENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E OITENTA E CINCO REAIS)

Curitiba, 19 de Agosto de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO  
- 4º Avaliador Judicial -






<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>	
Método adotado:	Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios:	Ofertas de vendas;
Classificação quanto à liquidez:	média

	valor	área	PU
1	190.000,00	44	4.318,18
2	180.000,00	44	4.090,91
3	175.000,00	44	3.977,27
4	191.000,00	45	4.244,44
	<b>Soma</b>		<b>16.630,81</b>
	<b>Unitário</b>	<b>Pu (R\$/m²)</b>	<b>4.157,70</b>
	<b>Fator de Oferta</b>	<b>0,95</b>	<b>3.949,82</b>
	<b>Imóvel</b>	<b>m²</b>	<b>44,15</b>
	<b>valor</b>	<b>R\$</b>	<b>174.384,42</b>

<b>ELEMENTOS PESQUISADOS</b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS190000-id-2827007114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS190000-id-2827007114/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS180000-id-2828534966/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS180000-id-2828534966/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS175000-id-2788246526/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS175000-id-2788246526/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS191000-id-2770204561/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS191000-id-2770204561/?source=ranking%2Crp</a>



VivaReal Alugar



Venda

**R\$ 190.000** • Condomínio **Isento** IPTU **Isento**

🏠 44 m<sup>2</sup> 🛏️ 2 quartos 🚿 1 banheiro


🚗 1 vaga

Endereço  
**Rua Thereza Lopes Skroski, 141 - Santa Cândida, Curitiba - PR**

44m<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL

DISTRIBUÍDOS EM:

- 02 QUARTOS
- SALA DOIS AMBIENTES
- COZINHA
- BANHEIRO SOCIAL
- ÁREA DE SERVIÇO
- VAGA DE GARAGEM

 **Isidorio Imóveis**  
CrecE: 18956-J-PR





Venda

**R\$ 180.000**

Condomínio  
**R\$ 260**

IPTU  
**R\$ 180**

44 m<sup>2</sup>

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

✓ Churrasqueira

Playground

Todas as características

Endereço

**Rua Thereza Lopes Skroski, 761 - Santa Cândida, Curitiba - PR**

Distribuídas na composição descrita abaixo:

Sala de estar em piso laminado e teto rebaixado em gesso, podendo ser adaptada para 02 ambientes; Sala de jantar integrada, seguindo as mesmas características; Cozinha revestida em porcelanato contendo todos os móveis planejados; Área de serviço anexa c/ janela lateral; Banheiro social completo; 02 Dormitórios em piso laminado teto rebaixado em gesso, contendo os móveis presentes nas fotos; 01 Vaga de garagem privativa descoberta;

ÁREAS COMUNS CONTENDO:

Salão de festas Churrasqueira Playground





**Wilfer Imóveis**

Creci: 04896-J-PR







VivaReal Alugar



**Venda**


**R\$ 175.000** • Condomínio **R\$ 260** IPTU **isento**

 44 m<sup>2</sup>  2 quartos  1 banheiro

 1 vaga

**Enderço**  
**Rua Thereza Lopes Skroski, 141 - Santa Cândida, Curitiba - PR**

- Sala;
- Cozinha conjugada com a lavanderia;
- Dois dormitórios;
- Banheiro social;
- Uma vaga de garagem.

 **Apolar Juvê**



VivaReal Alugar



**Venda**

**R\$ 191.000** • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

🏠 50 m<sup>2</sup> 🛏️ 2 quartos 🚿 1 banheiro

🚗 1 vaga ✓ Portaria 24h 🎮 Playground

**Todas as características** ▾

**Endereço**

**Rua Thereza Lopes Skroski - Santa Cândida, Curitiba - PR**

Imóvel no térreo com 45 m<sup>2</sup> de área útil, sendo 2 quartos, sala para dois ambientes, cozinha integrada com área de serviço e 1 vaga de garagem.

Condomínio dispõe de playground, área de lazer para as crianças se divertirem com segurança, salão de festas para celebrar momentos especiais com amigos e familiares, quadra poliesportiva, espaço para a prática de esportes e atividades físicas.

Ponto de Ônibus: Em frente ao condomínio, facilitando o transporte e o deslocamento.

Portaria 24h: Segurança e tranquilidade para você e sua família.

 **Paes Assessoria Imobiliária**  
Creci: 28482-J-PR

