

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 305.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **4380-84/2019.8.16.0194** em que é requerente CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO BAIRRO IV e requerido SILVANA APARECIDA DA SILVA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 31 no 3º pavimento do bloco 04 do Conjunto Residencial Novo Bairro IV, situado na Rua Expedicionário Cláudio Joay nº 201, Ganchinho, nesta Capital, com área construída privativa de 42,350 m², área comum de 4,576 m², área construída global de 46,926 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 210.272 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 182.331,00**

(CENTO E OITENTA E DOIS MIL TREZENTOS E TRINTA E UM REAIS)

Curitiba, 24 de Setembro de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -





METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; mesma rua; mesmo padrão;
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	210.000,00	42	5.000,00
2	190.000,00	44	4.318,18
3	190.000,00	42	4.523,81
4	180.000,00	42	4.285,71
	Soma		18.127,71
	Unitário	Pu (R\$/m²)	4.531,93
	Fator de Oferta	0,95	4.305,33
	Imóvel	m²	42,35
	avaliação	R\$	182.330,73

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ganchinho-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS210000-id-2821111225/?source=ranking%2Crp
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-ganchinho-46m2-RS190000/id-33211730/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-ganchinho-RS190000/id-23688915/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-ganchinho-42m2-RS180000/id-23743733/



Valores

Venda	Condomínio	IPTU ⓘ
R\$ 210.000	R\$ 370/mês	R\$ 1

Características

- 42 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga

Localização

📍 Rua Expedicionário Claudio Joay, 221 - Ganchinho, Curitiba - PR

Imobiliária Nunes
Creci: 05061-J-PR

←

Anuncio

Fotos & Videos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Venda

R\$ 190.000

Ver parcelas

Condominio R\$ 350/mês

• IPTU R\$ --

 Rua Expedicionário Claudio Joay, 201, Ganchinho, Curitiba/PR

Área útil

44m²

Área total

46m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 44 m² por r\$ 190.000 - ganchinho - curitiba/pr

Descrição

Última atualização: 27/07/2025 às 23:40h | Ref: AP6613I

Este imóvel foi cuidadosamente projetado para proporcionar uma experiência de vida verdadeiramente excepcional. Um lugar aconchegante e praticidade define esse lugar. Esse apartamento de 2 quartos, 43 m² de área privativa, em localização privilegiada, com toda a comodidade que a região oferece.

Anunciante Prata

Remax Mais



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: PJ72 4M26G EP5Z3 Z4D2D



Anúncio12 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Venda

R\$ 190.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

 Rua Expedicionário Claudio Joay, 201, Ganchinho, Curitiba/PR

>

**Apartamento com 2 quartos, 42m²,
à venda em curitiba, ganchinho**

Descrição

Última atualização: 14/07/2025 às 18:00h | Ref: G3300724

Apartamento no Ganchinho - Ótima Localização

Anunciante Prata

Local House



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: PJT72 4M26G EP5Z3 Z4D2D

Anúncio9 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Venda

R\$ 180.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 330/mês • IPTU R\$ --

Rua Expedicionário Claudio Joay, 201, Ganchinho, Curitiba/PR

Área útil

42m²

Área total

42m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Expedicionário Claudio Joay, 201, Ganchinho, Curitiba

Descrição

Última atualização: 23/09/2025 às 01:35h | Ref: AP0419

Anunciante Diamante

Gran Negócio Imóveis