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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA **ESTADO DO PARANÁ**

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão
TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 359.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 18ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **18715-42/2018.8.16.0001** em que é requerente ESPÓLIO DE ABRAO DEKKER E OUTRO e requerido MARCELO DE NARDI FERREIRA E OUTRO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Lote de terreno nº 15 da quadra nº 47 da planta Miguel Staudohar, situado no Água Verde, nesta Capital, medindo 12,00 m. de frente para a rua Maranhão, por 46,13 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 553,56 m²; contendo benfeitorias em alvenaria, em bom estado de conservação; Matrícula nº 724 da 5ª Circunscrição Imobiliária; IF 63.047.027; zoneamento: ZR4;
Descrição das benfeitorias: contém na parte da frente, casa térrea com 175 m², contendo um ponto comercial e seis kitnete com quarto, cozinha e banheiro; em anexo, casa com 30 m² contendo sala com copa, cozinha, banheiro, dois quartos, despensa e pequena área com lavanderia e churrasqueira; e nos fundos, casa em alvenaria com 140 m² contendo sala para dois ambientes, cozinha, lavanderia, escritório, três quartos (uma suite), banheiro social, área gourmet com garagem;
Que se avalia o IMÓVEL em ..... **R$ 1.444.529,00**

(UM MILHAO QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL QUINHENTOS E VINTE E NOVE REAIS)

Curitiba, 30 de Outubro de 2025.

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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

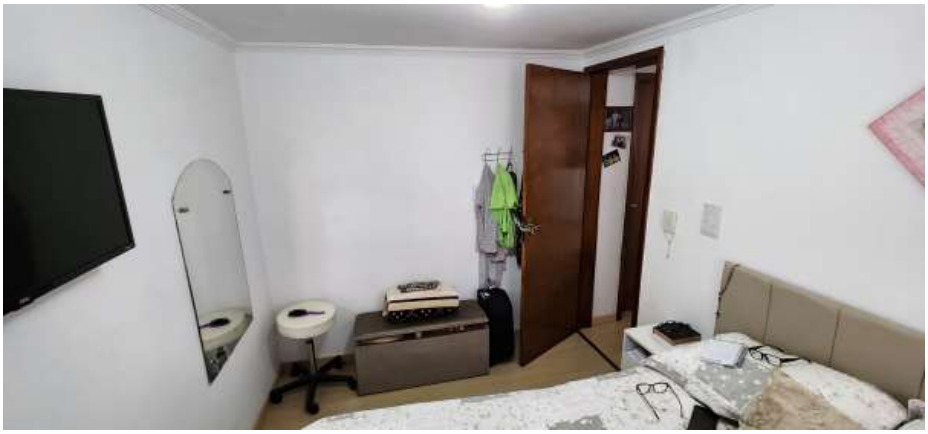






Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3







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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; mesmo bairro; mesmo zoneamento;
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	5.780.000,00	1700	3.400,00
2	1.189.000,00	560	2.123,21
3	1.500.000,00	552	2.717,39
	Soma		8.240,61
	Unitário	Pu(R$/m²)	2.746,87
	Fator de Oferta	0,95	2.609,53
	Imóvel	m²	553,56
	avaliação	R$	**1.444.528,72**

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-guaira-1700m2-RS5780000/id-33022342/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-agua-verde-560m2-RS1189000/id-25083416/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-agua-verde-curitiba-pr-552m2-id-2497437374/?source=ranking%2Crp

Terreno com 1.700 m², à venda por r$ 5.780.000 - guaíra, curitiba (pr) - zr-4

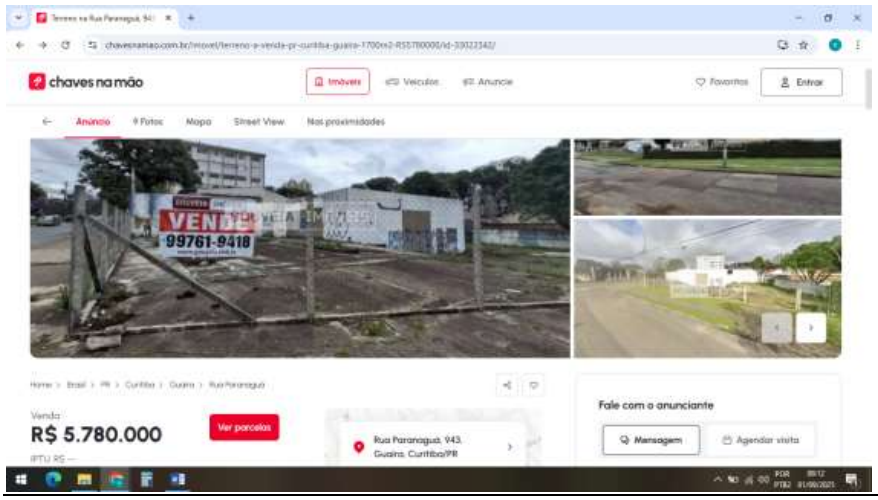
Rua Paranaguá, 943 - Água Verde, Curitiba - PR, 80630-045

Oportunidade Imperdível - 4 Terrenos à Venda na Av. Presidente Kennedy, Curitiba!
Zona ZR4 - Potencial de Construção de Prédios de 7 Andares!

São 4 terrenos com 1700 m², localizados em uma das avenidas mais movimentadas de Curitiba, com grande potencial para empreendimentos comerciais e residenciais.

Área total: 1700 m², com 4 terrenos juntos.
Zona ZR4: Permite a construção de prédios de até 7 andares.
Localização estratégica: Grande fluxo de pessoas, comércio ativo e fácil acesso a transportes públicos.

GOUVEIA IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 1074192
Celular:(41) 99867-0053 Comercial:(41) 99758-0284



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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3

Terreno à venda, 560 m² por r$ 1.189.000,00 - água verde - curitiba/pr

LOCALIZAÇÃO: Rua Pará, 1670 - Portão

Terreno 560m2 - ZR4.1 -Água Verde

Lote urbano nº 36 da quadra 021
planta Vila Niepce da Silva

ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4 -indicação fiscal 63.040.016

-área total: 560 m2;
-testada: 14 m;
-dimensões: 14x40 m;
-posição meio de quadra;
-infra-estrutura de água, luz e esgoto na rua.

TDI THA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão.

Referência: TE0036 Celular:**(41) 98740-7858** Fixo:**(41) 98835-1454**



Terreno / Lote / Condomínio à venda, 552m² - Água Verde Venda

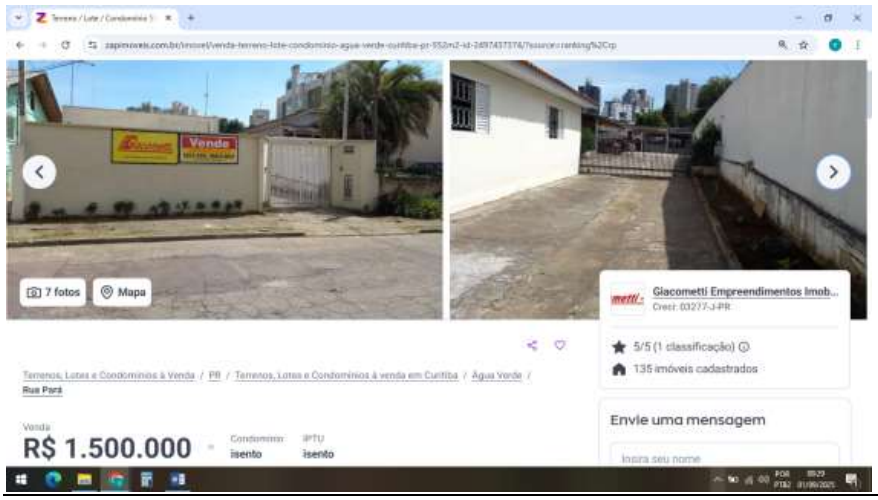
R$ 1.500.000

Rua Pará, 1766 - Água Verde, Curitiba - PR

Ótimo terreno em local privilegiado, próximo a Av. Presidente Kennedy.

Com 12 m de frente e área total de 552 m².
Terreno alto, plano e murado, ZR4.

Giacometti Empreendimentos Imobiliarios - Creci 03277-J-PR (41) 3013-2855 (41) 99650-0052



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: PJXM6 3L4YL AY2H7 4QAJ3