

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 422.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **64464-29/2011.8.16.0001** em que é requerente COND. DO EDIF. SUN GARDEN e requerido PHI INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Apartamento nº 1003 no 12º pavimento do Edifício Sun Garden, situado na Rua Agamenon Magalhães nº 98, Cristo Rei, nesta Capital, com área construída privativa de 77,6400 m², área comum de 17,1649 m², área construída global de 94,8049 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 46.899 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 26.015.034.038-2; idade: 24 anos;

Descrição do apartamento: contém sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira, cozinha, lavanderia, despensa, banheiro social, três quartos (uma suíte) e vaga de garagem;

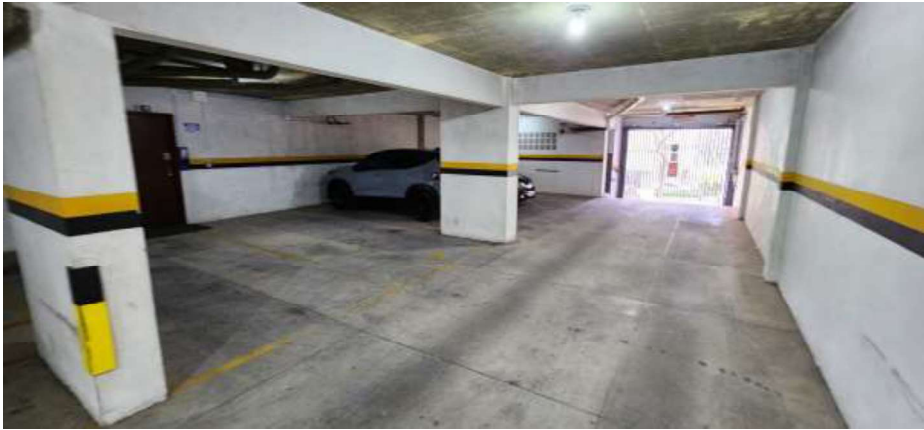
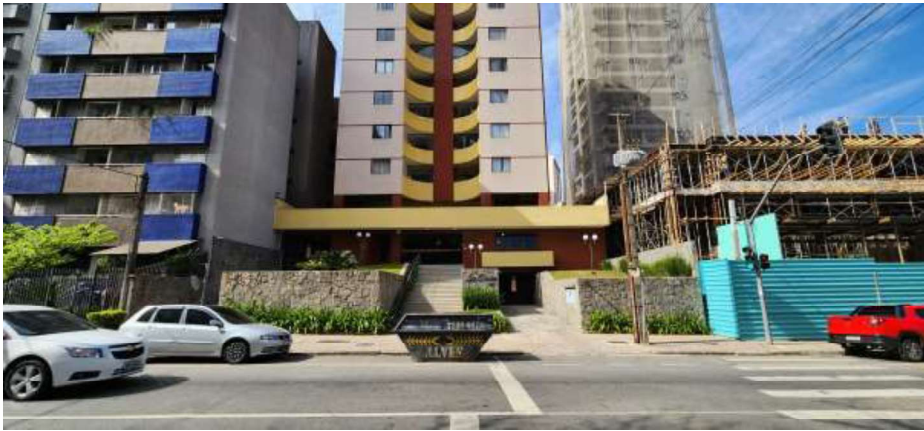
Que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 471.621,00**

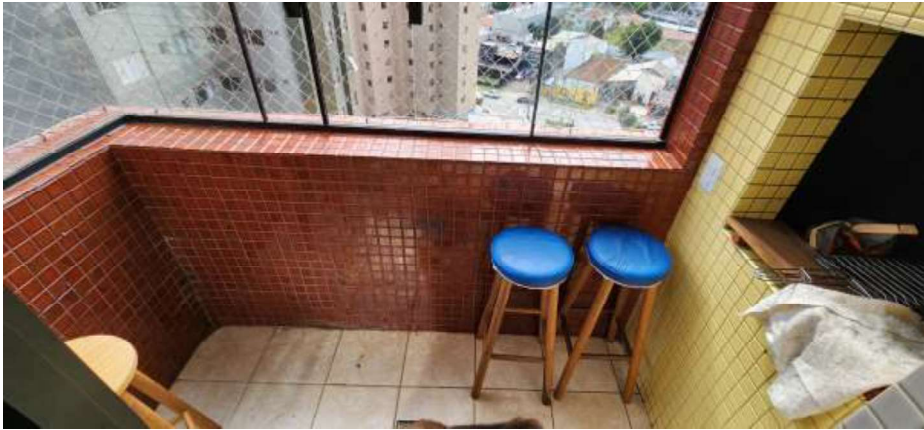
(QUATROCENTOS E SETENTA E UM MIL SEISCENTOS E VINTE E UM REAIS)

Curitiba, 11 de Setembro de 2024.

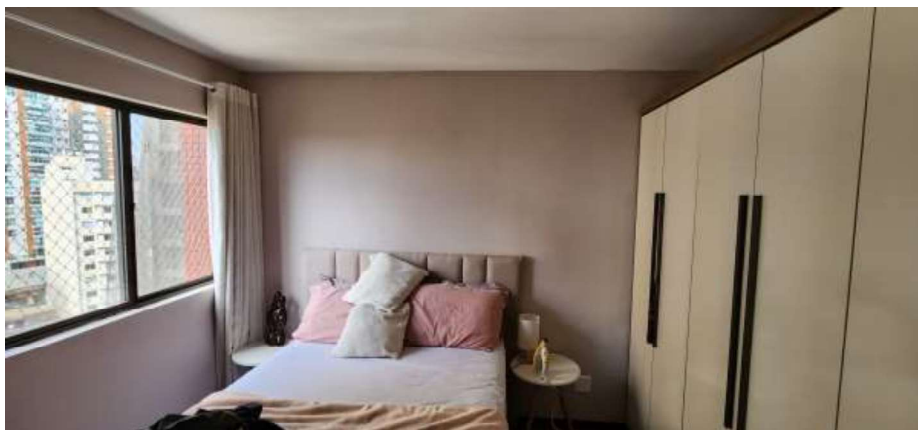
FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -











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

	valor	área	PU
1	480.000,00	77	6.233,77
2	520.000,00	78	6.666,67
3	490.000,00	78	6.282,05
	Soma		19.182,48
	Unitário	Pu (R\$/m²)	6.394,16
	Fator de Oferta	0,95	6.074,45
	Imóvel	m²	77,64
	valor	R\$	471.620,56

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-cristo-rei-94m2-RS480000/id-22025953/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-78m2-venda-RS520000-id-2713170244/
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cristo-rei-bairros-curitiba-78m2-venda-RS490000-id-2713170244/

Apartamento 3 quartos - próximo ao Jardim Botânico R\$ 480.000

Rua Governador Agamenon Magalhães, 98 Cristo Rei, Curitiba

• 77m²Área 3Quartos 1Suíte 2Banheiros

Apartamento localizado próximo a um dos cartões postais mais lindos de Curitiba, o Jardim Botânico.

O apartamento possui uma distribuição interna excelente, é bem arejado e iluminado.

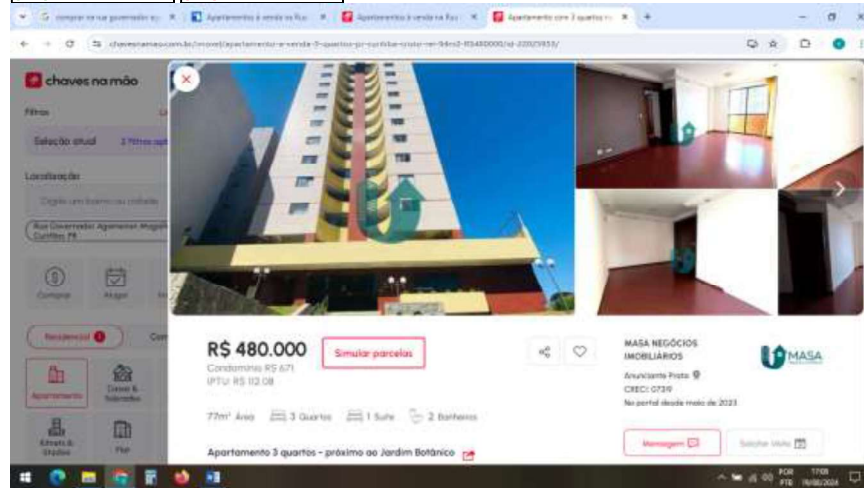
Sala é ampla para dois ambientes e com possibilidade de integrar a sacada, que possui churrasqueira a carvão.

A cozinha e área de serviço possuem armários planejados, janela ampla e ventilação natural. O banheiro de serviço foi transformado em despensa.

Possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Os banheiros possuem ventilação natural.

MASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AP0214

(41) 99690-4050 (41) 99690-4050



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 520.000

Rua Governador Agamenon Magalhães, 98 - Cristo Rei, Curitiba – PR

Apartamento com sacada e churrasqueira a carvão, 03 dormitórios, Jardim Botânico, Curitiba, PR.

Excelente apartamento com 03 quartos sendo 01 suíte, localizado ao lado do Jardim Botânico em andar alto, face leste e norte com uma incrível vista da serra do mar.

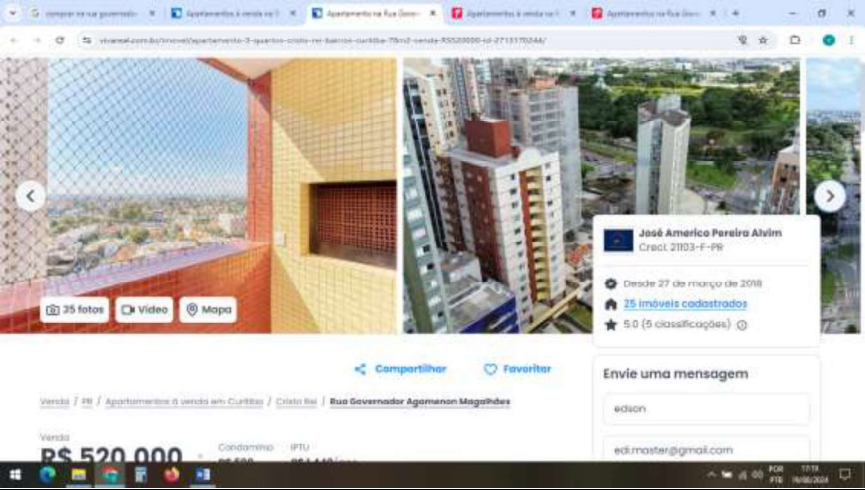
Apartamento com aparência de imóvel novo, pintura nova, armários e box novos nos banheiros, portas, janelas, trincos muito bem conservados e cuidados.

Prédio com portaria eletrônica e reconhecimento facial.

Ao lado de mercadinho, farmácia, padaria, hospitais, Jardim Botânico, Linha Verde com fácil acesso às praias, aeroporto e outras cidades.

Condomínio com lindo salão de festas, bicicletário, solário...

José Americo Pereira Alvim - Creci 21103-F-PR [\(44\) 98402-3569\(41\) 99933-3044](https://api.whatsapp.com/send?phone=5541999333044)



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾



35 fotos

Video

Mapa

Venda

R\$ 490.000

Condomínio
R\$ 500

IPTU
R\$ 1.440/ano

78 m²

3 quartos

2 banheiros

11 andar

1 suíte

Varanda

Todas as características ▾

Endereço

Rua Governador Agamenon Magalhães, 98 - Cristo Rei, Curitiba - PR

Apartamento , 03 dormitórios, Jardim Botânico, Curitiba, PR.
Excelente apartamento com 03 quartos sendo 01 suíte, sacada com churrasqueira a carvão, localizado ao lado do Jardim Botânico em andar alto, face leste e norte com uma incrível vista da serra do mar.
Apartamento com aparência de imóvel novo, pintura nova, armários e box novos nos banheiros, portas, janelas, trincos muito bem conservados e cuidados.



Imóveis Potência

Creci: 21103-F-PR