

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negroão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 354.25**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **37459-12/2023.8.16.0001** em que é requerente GUSTAVO FRATUCCI SAVORDELLI E OUTRO e requerido FRANCIELI CRISTIANE CHESCO DE ANDRADE E OUTRO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

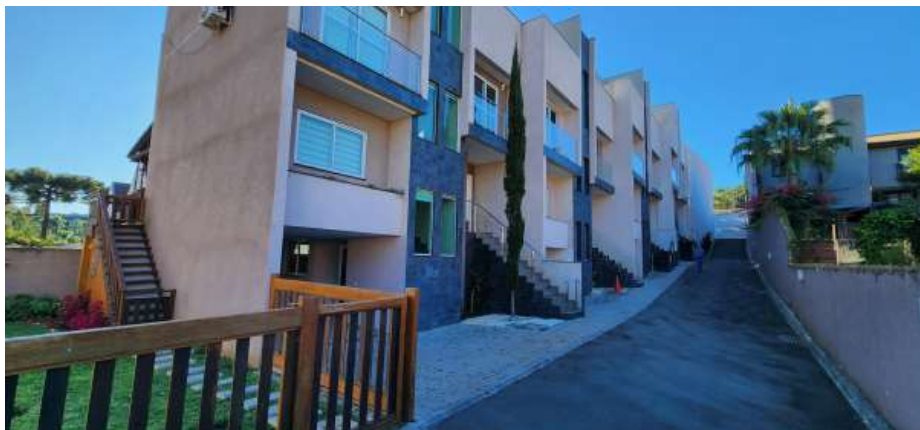
Lote de terreno nº J-1 da planta Herdeiros de Luiz Basso, situado no Ahú, nesta Capital, medindo 10,45 m. de frente para a rua Wagia Kassab Khury, por 66,50 m. de fundos por um lado, 57,00 m. por outro e 21,00 m. de fundos; contendo os sobrados 01, 02, 03 e 04, com bom padrão construtivo; Matrícula nº 6.748 da 2ª Circunscrição Imobiliária; IF 72.065.012; que se avalia o IMÓVEL em ..... **R\$ 5.170.675,00**

(CINCO MILHOES CENTO E SETENTA MIL SEISCENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

Curitiba, 28 de Outubro de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO  
- 4º Avaliador Judicial -





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

<b>1</b>	<b>1.190.000,00</b>	<b>142,72</b>	<b>8.338,00</b>
<b>2</b>	<b>1.399.000,00</b>	<b>132</b>	<b>10.598,48</b>
<b>3</b>	<b>1.745.000,00</b>	<b>205</b>	<b>8.512,20</b>
<b>4</b>	<b>1.290.000,00</b>	<b>160</b>	<b>8.062,50</b>
<b>5</b>	<b>1.090.000,00</b>	<b>130</b>	<b>8.384,62</b>
<b>6</b>	<b>1.687.500,00</b>	<b>225</b>	<b>7.500,00</b>
	<b>Soma</b>		<b>51.395,80</b>
	<b>Unitário</b>	<b>Pu(R\$/m²)</b>	<b>8.565,97</b>
	<b>Fator de Oferta</b>	<b>0,95</b>	<b>8.137,67</b>
	<b>Imóvel</b>	<b>m²</b>	<b>635,40</b>
	<b>valor</b>	<b>R\$</b>	<b>5.170.674,44</b>

<b>ELEMENTOS PESQUISADOS</b>
<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sao-lourenco-RS1190000/id-30903924/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sao-lourenco-RS1190000/id-30903924/</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-132m2-venda-RS1399000-id-2807026639/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-132m2-venda-RS1399000-id-2807026639/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-205m2-venda-RS1745000-id-2821088419/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-205m2-venda-RS1745000-id-2821088419/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-160m2-venda-RS1290000-id-2643333073/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-160m2-venda-RS1290000-id-2643333073/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-130m2-venda-RS1090000-id-2751434213/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sao-lourenco-bairros-curitiba-com-garagem-130m2-venda-RS1090000-id-2751434213/?source=ranking%2Crp</a>
<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sao-lourenco-225m2-RS1687500/id-27134586/?pg=3">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sao-lourenco-225m2-RS1687500/id-27134586/?pg=3</a>



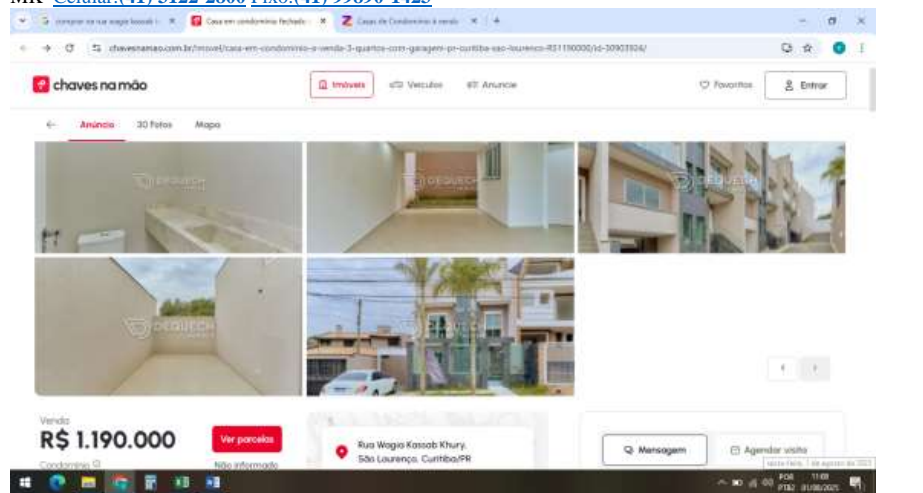
## **Casa em condomínio fechado com 3 quartos à venda na Rua Wagia Kassab Khury, São Lourenço, Curitiba R\$ 1.190.000**

### **Rua Wagia Kassab Khury 141 - São Lourenço**

Este belíssimo sobrado com 142,72 m<sup>2</sup> de área privativa, localizado em região privilegiada, nas proximidades do Parque São Lourenço – ideal para quem busca conforto, design contemporâneo e praticidade no dia a dia.

3 dormitórios, sendo 1 suíte com amplo closet;  
Hall de entrada imponente com porta de 1,00 x 2,10m e fechadura eletrônica;  
Sala para 2 ambientes com excelente iluminação natural;  
Ático versátil, ideal para home office, sala íntima ou quarto extra;  
Piso vinílico no piso superior;  
Forros em gesso rebaixado com iluminação em LED (spot);  
Escada interna revestida com Mármore Branco Paraná;  
Escada externa em Granito Preto e corrimãos em vidro temperado (internos e externos);  
Cozinha e banheiros com instalações para água quente e fria em todos os pontos;  
Pequeno quintal privativo nos fundos;  
2 vagas de garagem e depósito sob a escada.  
Um imóvel pronto para morar, com acabamentos de alto padrão e ambientes bem distribuídos.  
Ideal para famílias que valorizam localização, segurança e sofisticação.

DEQUECH NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: CA0244-MK [Celular:\(41\) 3122-2800](tel:4131222800) [Fixo:\(41\) 99890-1423](tel:41998901423)





Venda

**R\$ 1.399.000**

Condomínio **R\$ 120** IPTU **R\$ 860**

132 m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros  
1 vaga 3 suítes Mobiliado

Todas as características

Endereço

**Rua Walter Guimarães da Costa, 122 - São Lourenço, Curitiba - PR**

**Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 132 m<sup>2</sup>  
por R\$ 1.399.000**

(Código do anunciante: F3AA65DI | Código no Viva Real: 2807026639)

Você encontrou o sobrado de melhor localização no São Lourenço!

São 160 metros de distância do Supermercado Festival.

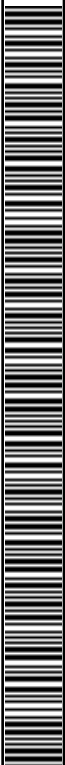
200 metros de distância do Colégio Marista.

260 metros de distância do Parque São Lourenço. Se você aprecia um bom café, temos Prestinaria, Café Cultura, Café Kolosso e Jardins Café a 5 minutos a pé.

A ciclovia ao final da rua dá acesso à farmácias, postos de combustíveis e restaurantes.

Pronto para morar e equipado com que existe de melhor em marcenaria, mármores e eletrodomésticos.

PR **Paulo Roberto Romano**





Venda

**R\$ 1.745.000**

Condomínio  
R\$ 350

IPTU  
R\$ 253

🏠 205 m²

🛏️ 3 quartos

🚿 3 banheiros

🚗 3 vagas

🛏️ 1 suíte

🐾 Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço

**Rua Francisco Krainski, 412 - São Lourenço, Curitiba - PR**

3 dormitórios, sendo 3 suítes

Sala para 2 ambientes (jantar/estar)

Cozinha integrada

Lavabo

Área de serviço externa

Banheiro social

Terraço descoberto com 35 m² com churrasqueira espera para jacuzzi

Jardim e quintal

2 vagas de garagem

Área gourmet com espaço para piscina



**Debonna Imóveis**

Creci: 24888-F-PR





Venda

**R\$ 1.290.000**

Condomínio

isento

IPTU

R\$ 80

160 m<sup>2</sup>

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suite

Aceita animais

Todas as características

Endereço

**Rua João Macedo Souza, 90 - São Lourenço, Curitiba - PR**

**Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m<sup>2</sup> por R\$ 1.290.000**

(Código do anunciante: S00055 | Código no Viva Real: 2643333073)

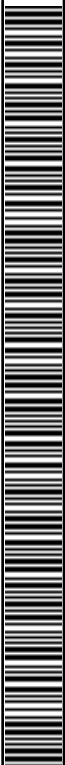
Apresentamos à você esse imóvel extraordinário, situado em uma das regiões mais prestigiadas da cidade. Este lindo sobrado combina elegância, conforto e uma série de comodidades exclusivas, oferecendo uma qualidade de vida excepcional.

Os acabamentos de alta qualidade, os detalhes cuidadosamente projetados e os espaços generosos contribuem para criar uma atmosfera acolhedora e requintada.



**Mais Um Bem Intermediação Lda**

Creci: 9143-J-PR





Venda

**R\$ 1.090.000**

Condomínio **isento** IPTU **isento**

🏠 130 m²

🛏️ 3 quartos

🚿 3 banheiros

🚗 3 vagas

🛏️ 1 suíte

✓ Ar-condicionado

Endereço

**Rua Doutor Nelson de Souza Pinto, 363 - São Lourenço, Curitiba - PR**

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 1.090.000**

(Código do anunciante: 8910 | Código no Viva Real: 2751434213)

Descubra o conforto e a elegância deste incrível sobrado triplex no Residencial Alberto Born, localizado no desejado bairro São Lourenço, em Curitiba. Com 130 m² de área privativa, o imóvel foi projetado para oferecer praticidade e bem-estar em cada detalhe. São 3 dormitórios, incluindo uma suíte master espaçosa, perfeita para garantir privacidade e conforto ao casal, além de 3 banheiros sociais bem distribuídos.

A planta inteligente conta com cozinha americana integrada, ideal para quem valoriza funcionalidade e convivência, além de sala de jantar e sala de TV aconchegantes, criando ambientes acolhedores para reunir a família e amigos. O sobrado ainda possui infraestrutura completa com ar-condicionado instalado e sistema de água quente, proporcionando conforto térmico durante todo o ano.



**Sillos Imóveis**

Creci: 05057-J-PR





Venda

**R\$ 1.687.500**

[Ver parcelas](#)

Condomínio ⓘ

Não informado

IPTU

Não informado

Rua Wagia Kassab  
Khury, 155. São...

### Casa com 4 quartos à venda na Rua Wagia Kassab Khury, 155, São Lourenço, Curitiba



Área  
útil/total  
**225m² /  
225m²**

Quartos:  
**4**

Suites:  
**4**  
Suites

Garagens:  
**3**

Banheiros:  
**1**

#### Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 11:21h | Ref: 1001-S001

MORADIAS SÃO LOURENÇO - Excelente acabamento! Para pessoas de bom gosto!

MORADIAS SÃO LOURENÇO - Excelente acabamento! 04 suítes, sala para dois ambientes com piso em porcelanato, sacada com churrasqueira, lavabo, cozinha, hall de circulação, estar íntima com lareira e garagem para 03 carros.

Anunciante

**Masuda Imóveis**

