

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negroão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 104.26

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **12491-98/2012.8.16.0001** em que é requerente MARIA APARECIDA AMARAL GRACIOTO e requerido ENGEFLEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA E OUTRO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

1.- Apartamento nº 1706 no 18º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 29,20 m², área comum de 26,4863 m², área construída global de 55,6863 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 72.554 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

29,20 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 178.397,00

2.- Apartamento nº 1806 no 19º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 29,20 m², área comum de 26,4863 m², área construída global de 55,6863 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 72.555 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

29,20 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 178.397,00

3.- Apartamento nº 1703 no 18º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 27,53 m², área comum de 24,9716 m², área construída global de 52,5016 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 76.816 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

27,53 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 168.194,00



4.- Apartamento nº 1602 no 17º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 25,85 m², área comum de 23,4477 m², área construída global de 49,2977 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 77.556 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

25,85 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 157.930,00

5.- Apartamento nº 1804 no 19º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 27,53 m², área comum de 24,9716 m², área construída global de 52,5016 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 83.785 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

27,53 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 168.194,00

6.- Apartamento nº 1805 no 19º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 25,85 m², área comum de 23,4477 m², área construída global de 49,2977 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 83.786 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

25,85 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 157.930,00

7.- Apartamento nº 1504 no 16º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 27,53 m², área comum de 24,9716 m², área construída global de 52,5016 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.382 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

27,53 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 168.194,00

8.- Apartamento nº 1505 no 16º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 25,85 m², área comum de 23,4477 m², área construída global de 49,2977 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.383 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

25,85 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 157.930,00

9.- Apartamento nº 1606 no 17º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 29,20 m², área comum de 26,4863 m², área construída global de 55,6863 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.385 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

29,20 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 178.397,00



10.- Apartamento nº 1704 no 18º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 27,53 m², área comum de 24,9716 m², área construída global de 52,5016 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.386 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

27,53 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 168.194,00

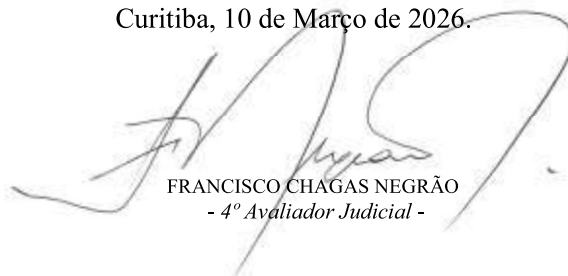
11.- Apartamento nº 1003 no 12º pavimento do Edifício Top Center, situado na Avenida Visconde de Guarapuava nº 2016, com área construída privativa de 45,13 m², área comum de 16,184 m², área construída global de 61,314 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 40.170 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.091.014; que se avalia o IMÓVEL em:

45,13 m² x R\$ 6.109,48/m² R\$ 275.721,00

T O T A L R\$ 1.957.478,00

(UM MILHAO NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SETENTA E OITO REAIS)

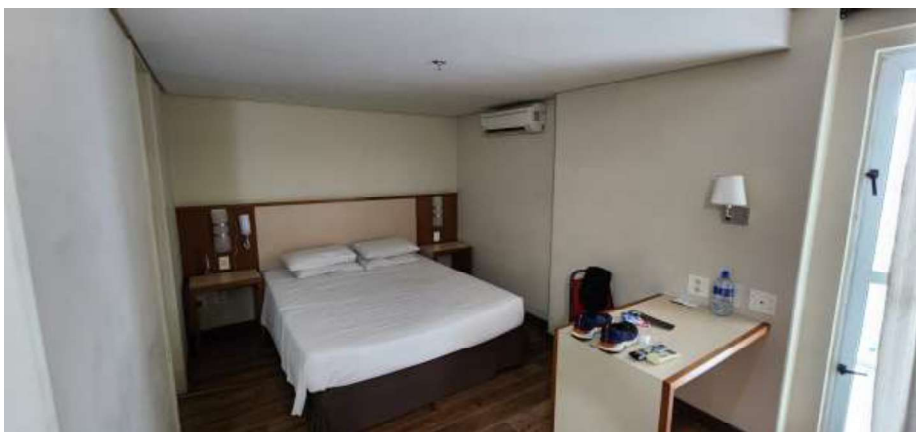
Curitiba, 10 de Março de 2026.

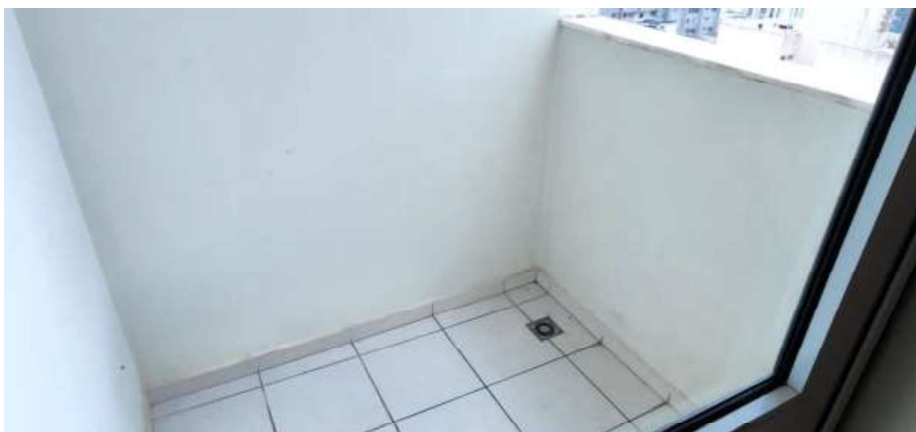
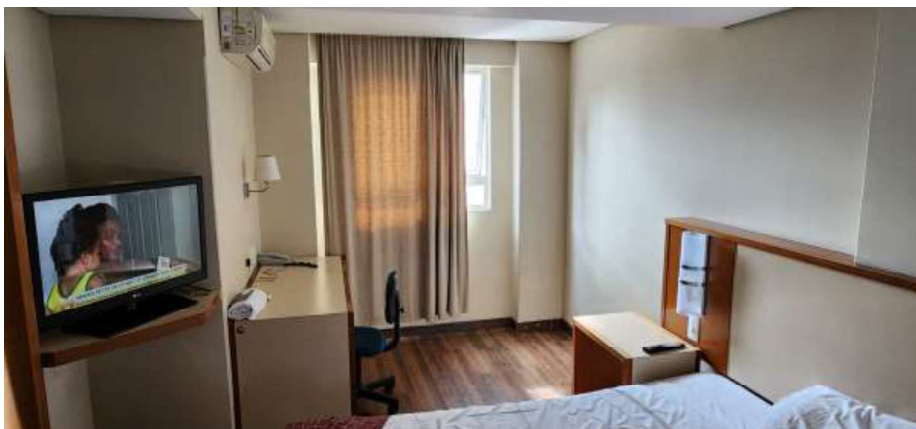


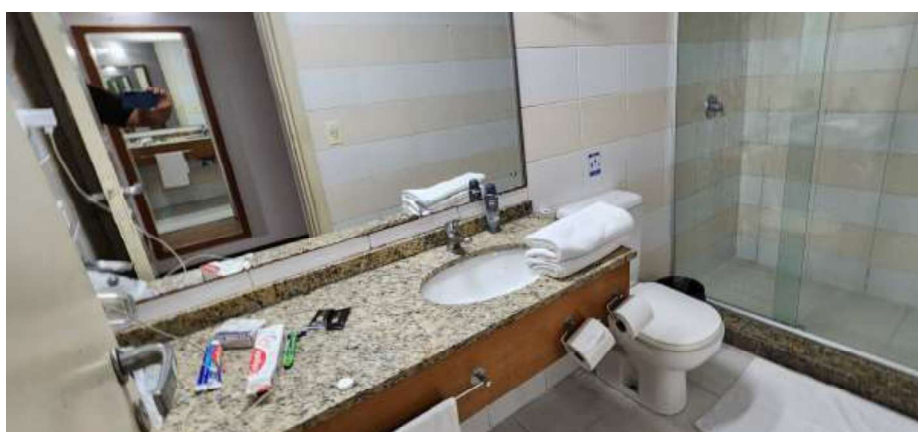
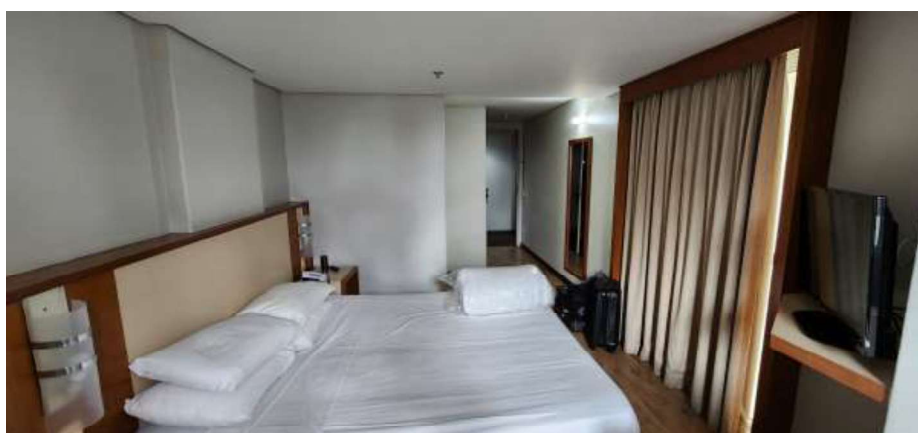
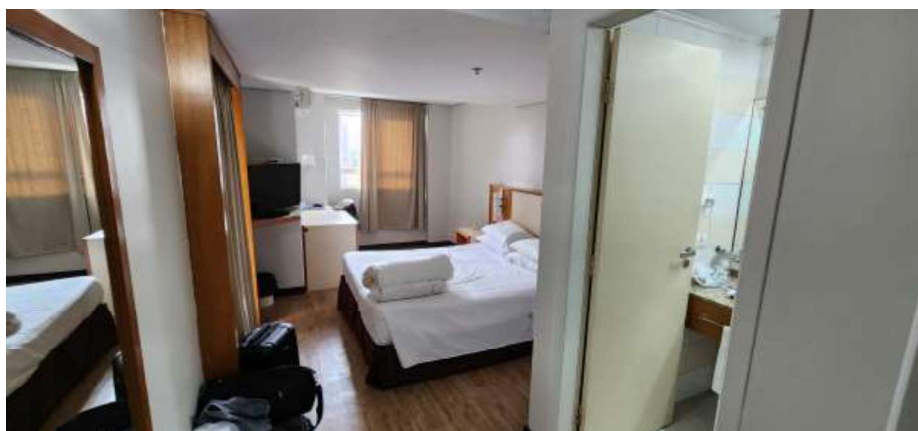
FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -

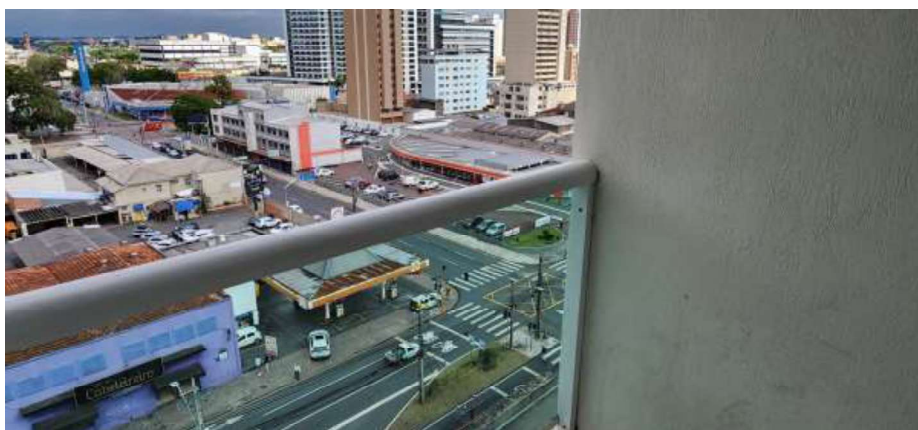












METODOLOGIA - CRITÉRIOS

Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado

Crítérios: Ofertas de vendas; Mesmo condomínio;

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	175.000,00	25	7.000,00
2	170.000,00	29	5.862,07
	Soma		12.862,07
	Unitário	R\$/m ²	6.431,03
	Fator de Oferta	0,95	6.109,48

ELEMENTOS PESQUISADOS

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-l-quarto-com-garagem-pr-curitiba-centro-30m2-RS175000/id-3742185/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-l-quarto-pr-curitiba-centro-55m2-RS170000/id-21602006/>



Flat com 1 quarto à venda na Avenida Visconde de Guarapuava, 2016, Centro, Curitiba Venda R\$ 175.000

Av. Visc. de Guarapuava, 2016 - Centro, Curitiba - PR, 80060-060, Brasil

Área útil **25m²** Área total **30m²** Quartos **1** Suítes **1** Banheiros **1**

O Novo CWB tem uma localização ideal no centro de Curitiba e oferece um restaurante e buffet de café da manhã variado gratuito.

Os quartos dispõem de ar-condicionado, TV a cabo, frigobar, vista da cidade e Wi-Fi gratuito.

Você pode usufruir de academia, depósito para bagagem e recepção 24 horas no local.

A propriedade fica a 500 metros do Estação Embratel, Convention Center e a 1 quarteirão da Estação Rodoferroviária. O shopping Mueller fica a 1,5 km e o Jardim Botânico fica a 3 km.

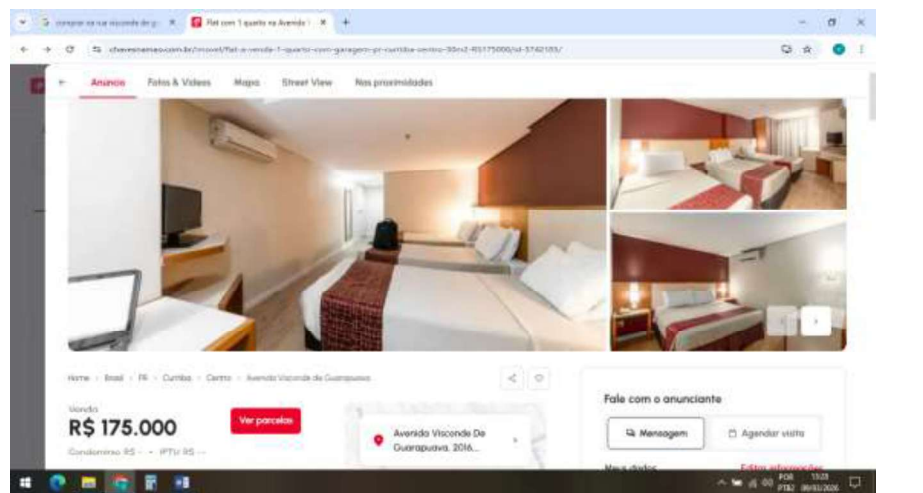
Flat/Condo Hotel com excelente rentabilidade no investimento no sistema pool, gerando os melhores rendimentos do mercado e valorização do seu imóvel.

Solicite os rendimentos e comprove a rentabilidade conosco.

A Só Flats é uma empresa especializada em compra e venda de Flats dentro e fora da cidade de São Paulo, para moradia ou investimento.

SÓ FLATS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: SF26175

[\(11\) 97119-0488](tel:(11)97119-0488) [\(11\) 3059-0846](tel:(11)3059-0846)



Flat com 1 quarto à venda na Avenida Visconde de Guarapuava, 2016, Centro, Curitiba Venda R\$ 170.000

Av. Visc. de Guarapuava, 2016 - Centro, Curitiba - PR, 80060-060, Brasil

- Área útil **29m²** Área total **55m²** Quartos**1** Banheiros**1**

Flat no Centro de 55,68m² com 1 quarto - Edifício Top Center

Imediação: Localizado no Centro, entre as ruas Mariano torres e Tibagi, próximo do Mercado Municipal, e Rodoferroviária.

Detalhes: Flat com 1 quarto, banheiro social, dispõem de ar-condicionado, TV a cabo, frigobar, vista da cidade e Wi-Fi gratuito.

Apto. integrante do pool do Hotel CWB - Rede Andrade.

O hotel tem lobby de entrada com pé direito duplo no térreo. No mezanino um restaurante para 50 lugares com cozinha onde é servido o café da manhã. No segundo andar três salas de convenção e dois escritórios. No ático uma academia.

CIBRACO, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 82915001

[\(41\) 99242-1191\(41\) 3072-1818](https://www.chavesnasmao.com.br/curitiba/flat-a-venda-1-quarto-gr-curitiba-centro-55m2-R$170000/va-21902700/)

