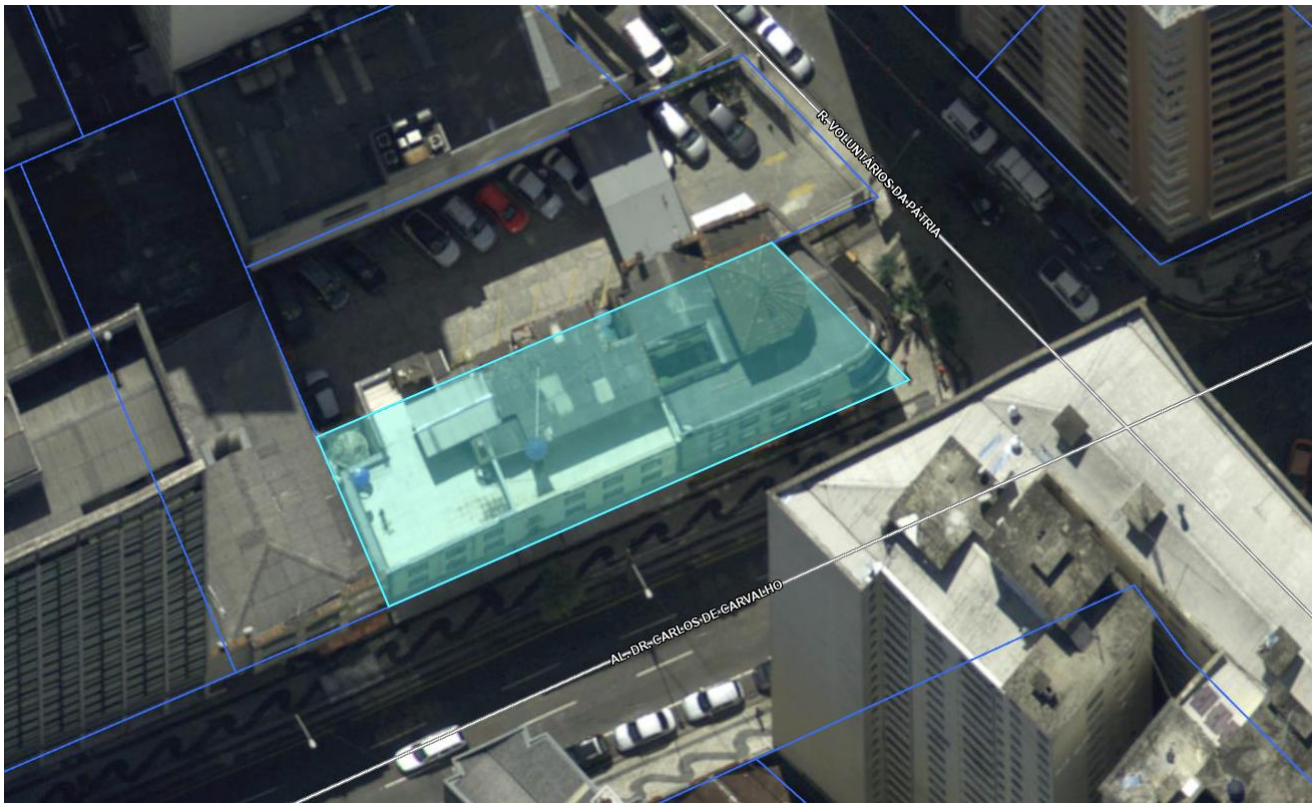
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## AUTOS 0012057-68.2019.8.16.0194

## APARTAMENTO A, BLOCO B - EDIFÍCIO QUEIROZ CUNHA

Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntário da Pátria, Centro, Curitiba/PR




Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Maria de Lourdes Cordeiro Cunha Marques e Outros.

REQUERIDO (S): Espólio de Raquel Cunha Almeida e Outros.

OBJETO: Apartamento A, bloco B, Edifício Queiroz Cunha, sito à Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2025.

## 2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Apartamento "A", cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal nº 11-108-27.000, localizado no 1º andar, bloco "B" do prédio situado à Rua Voluntários da Pátria nº 525, esquina com a Rua Carlos de Carvalho n.º 111, 116 e 192, nesta cidade, apartamento esse com a área construída de 175,00m² e a ele está vinculada a fração ideal de 0,11569 no terreno, com demais características na Matrícula nº 20.143, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.108.027.000-0.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de considerável tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Cruz Machado, Rua Visconde de Nácar, Praça Osório, Rua Cândido Lopes, Alameda Cabral, entre outra, estando cercado pelos bairros São Francisco, Centro Cívico, Alto da Gloria, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorrilho e Mercês.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, hospitais, shoppings, praças, colégios e escolas, restaurantes e comércio vicinal diverso.

## 4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

## 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

| **CIDADE/UF** | **MATRÍCULA** | **CIRCUNSCRIÇÃO** |
|---|---|---|
| Curitiba/PR | 20.143 | 1º R.I de Curitiba/PR |
| **INDICAÇÃO FISCAL** | **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** | **QUADRÍCULA** |
| 11.108.027.000-0 | 01.0.0043.0168.00-1 | J-12 |
| **ZONEAMENTO** | **SISTEMA VIÁRIO** | **REDE DE ESGOTO** |
| ZC. **B** - Zona Central | Normal / Normal | Existe |
| **TAXA DE OCUPAÇÃO (%)** | **TAXA DE PERMEABILIDADE (%)** | **ALTURA MÁXIMA** |
| ----- | ----- | ----- |
| **BAIRRO** | **TESTADA** | **POSIÇÃO DO LOTE** |
| Centro | ----- | Esquina |
| **PAVIMENTAÇÃO** | **ILUMINAÇÃO PÚBLICA** | **COLETA DE LIXO** |
| Asfalto | Sim | Sim |
| **TRANSPORTE PÚBLICO** | **COMÉRCIO PRÓXIMO** | **TOPOGRAFIA** |
| Sim | Sim | Plana |

## 6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

### 6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

| ANÚNCIO | VALOR DO ANÚNCIO | METRAGEM (M²) | VALOR DO M² | VALOR DO M² (-10%) |
|---|---|---|---|---|
| **AMOSTRA 1** | R$265.000,00 | 90,00 | R$2.944,44 | R$2.650,00 |
| **AMOSTRA 2** | R$330.000,00 | 115,00 | R$2.869,57 | R$2.582,61 |
| **AMOSTRA 3** | R$375.000,00 | 124,00 | R$3.024,19 | R$2.721,77 |
| **AMOSTRA 4** | R$295.000,00 | 82,00 | R$3.597,56 | R$3.237,80 |
| **AMOSTRA 5** | R$250.000,00 | 71,00 | R$3.521,13 | R$3.169,01 |
| **AMOSTRA 6** | R$290.000,00 | 90,00 | R$3.222,22 | R$2.900,00 |

**6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.**

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R$17.261,20 / 6 = R$2.876,87.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$2.876,87) pela área do apartamento (175,00m²), obtendo o valor de R$503.451,72.

**6.4 - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.**

Considerando que o apartamento necessita de reparos importantes em suas instalações, bem como está com diversos pontos de infiltração, pisos danificados devido as infiltrações, e grande reforma para adequá-lo para fins de uso residencial, aplico a depreciação de 15%.

Nessa sistemática, R$503.451,72 – 15% = R$427.933,96.

## 7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

## 8 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais).**

## 9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 30 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

# AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.interageimoveis.com.br/imovel/apartamento-curitiba-3-quartos/AP3192-REDE



## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Saldanha Marinho, 452, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-115m2-venda-RS330000-id-2743322488/



## AMOSTRA 3

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Saldanha Marinho, 982, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-124m2-venda-RS375000-id-2771631315/



## AMOSTRA 4

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cruz Machado, 334, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-82m2-venda-RS295000-id-2760328417/



## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Lourenço Pinto, 270, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-71m2-venda-RS250000-id-2743595292/



## AMOSTRA 6

**IMÓVEL:** Apartamento.

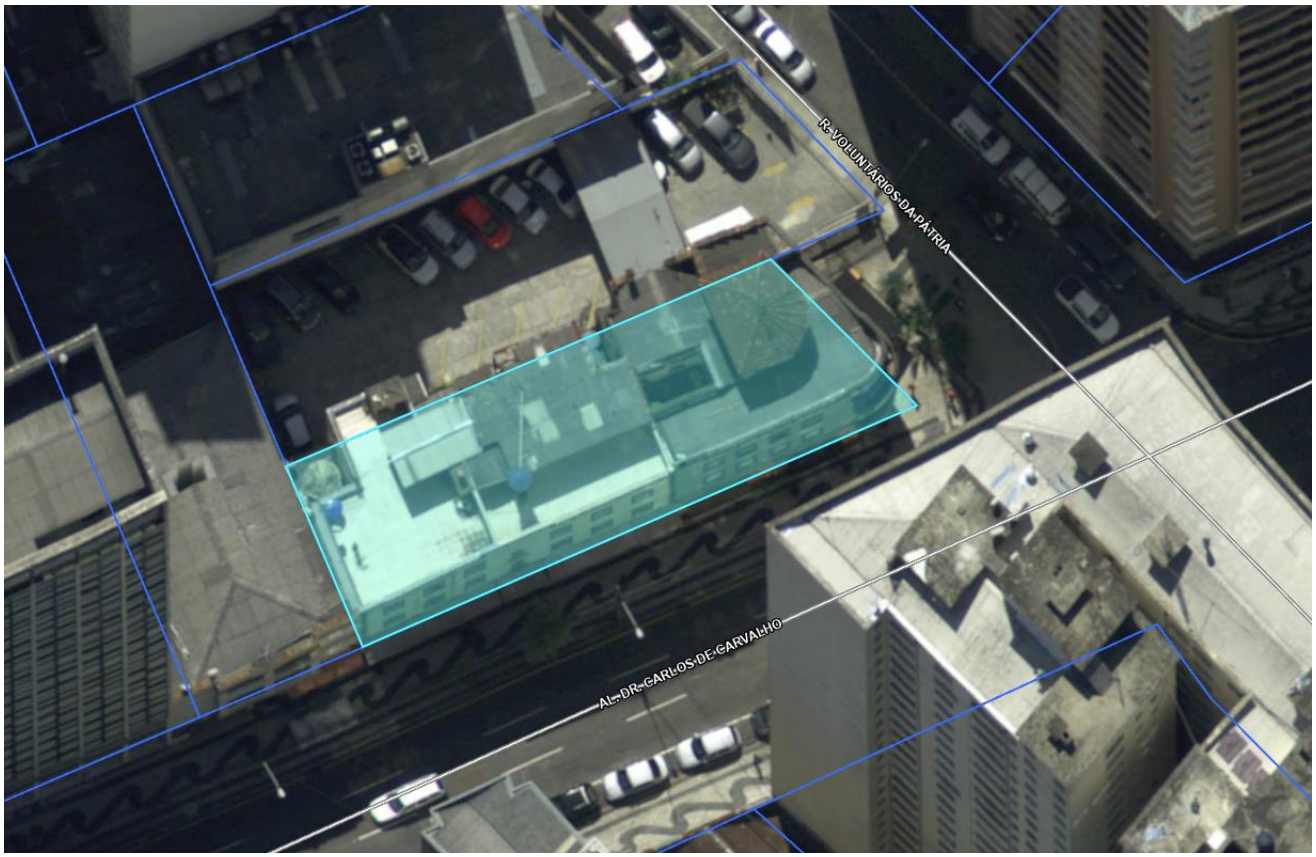
**LOCALIZAÇÃO:** Alameda Doutor Muricy, 314, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-90m2-venda-RS290000-id-2770465331/



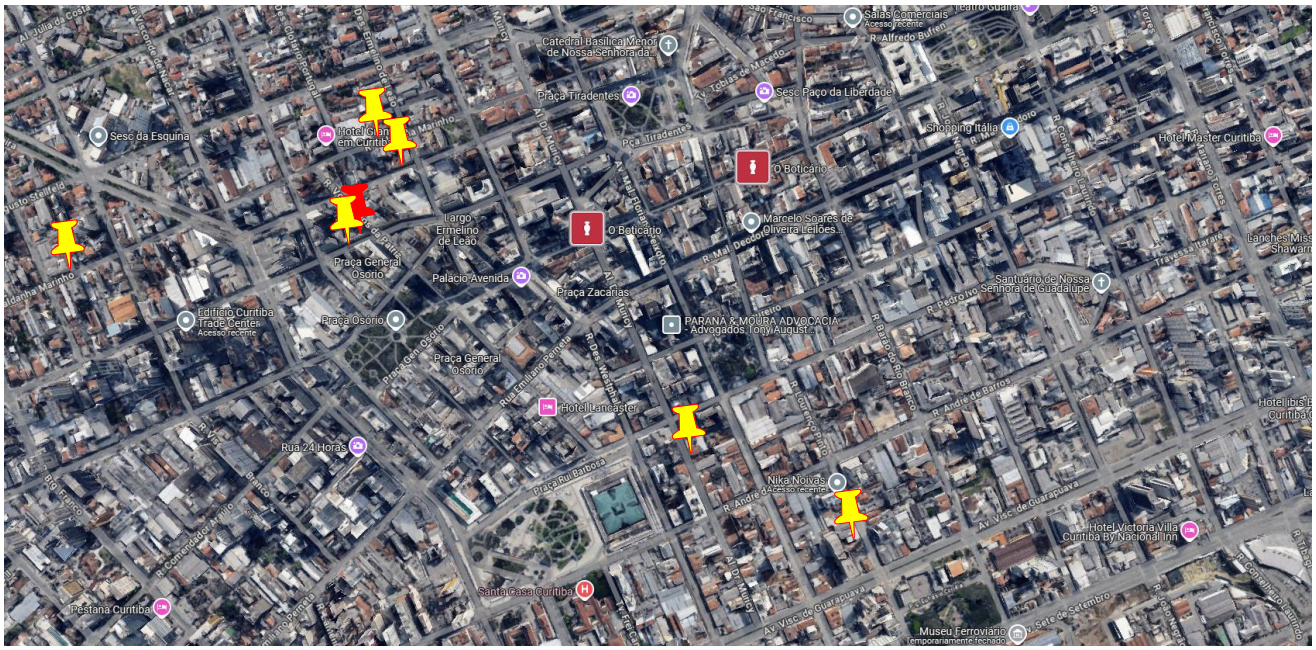
# ANEXO II

## Localização Google Earth


R VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
AL DR CARLOS DE CARVALHO

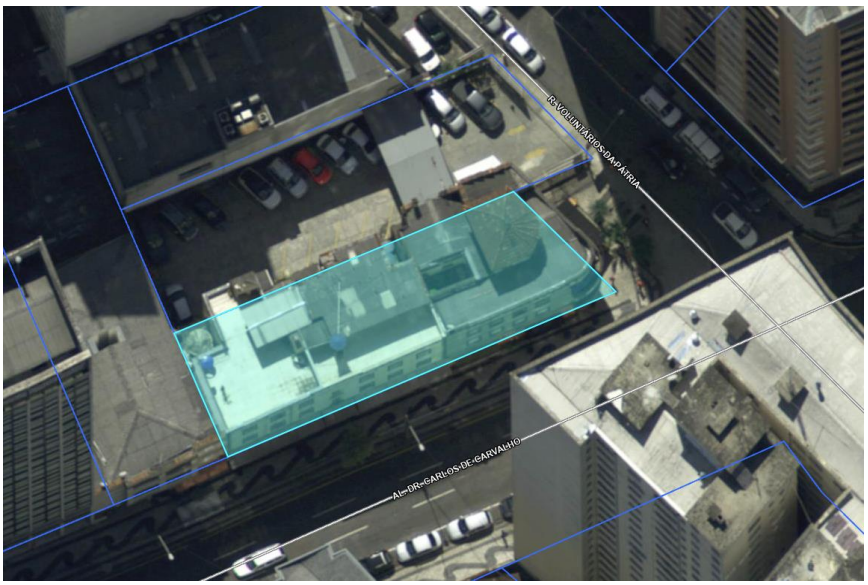
# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas


Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da...
Praça Tiradentes
Sesc Paço da Liberdade
Salas Comerciais
Sesc da Esquina
Hotel Gran em Curitiba
Shopping Itália
Hotel Master Curitiba
O Boticário
Largo Ermelino de Leão
Marcelo Soares de Oliveira Leilões...
Praça General Osório
Palácio Avenida
Praça Zacarias
Santuário de Nossa Senhora de Guadalupe
Edifício Curitiba Trade Center
Praça Osório
PARANÁ & MOURA ADVOCACIA - Advogados Tony August...
Hotel Lancaster
Rua 24 Horas
Nika Noivas
Hotel Victoria Villa Curitiba By Nacional Inn
Santa Casa Curitiba
Pestana Curitiba
Museu Ferroviário

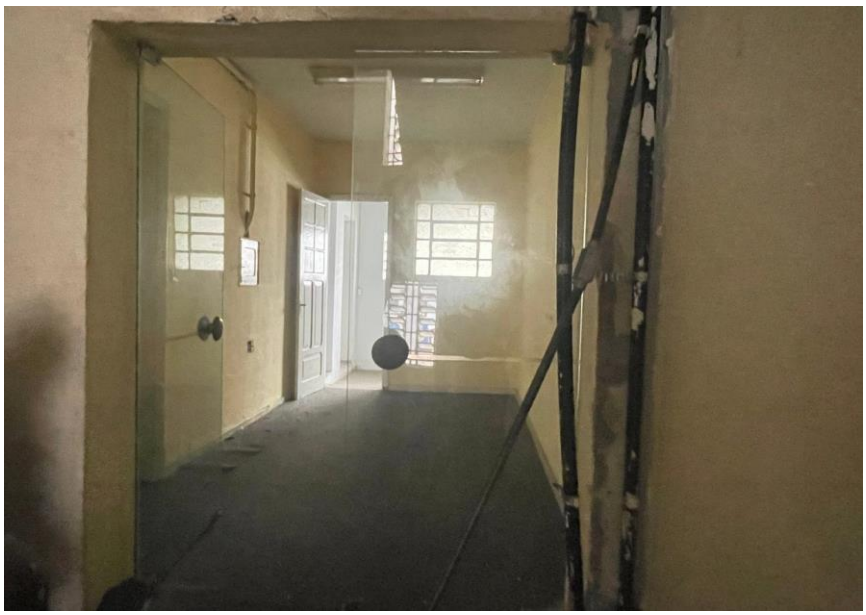
# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado


R VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
AV DR CARLOS DE CARVALHO


IGEIRINHO


IGEIRINHO
















DeliTins



























# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário

# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO**

## DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL


**13051/2025**

## Identificação do Imóvel

| Inscrição Imobiliária | Indicacao Fiscal | Sublote |
|---|---|---|
| 01.0.0043.0168.00-1 | 11.108.027.000-0 | 0000 |

| Planta de Loteamento | Lote na Planta | Quadra na Planta |
|---|---|---|
| BENJAMIM CONSTANT | 4 | SEM DESIGNAÇÃO |
| CROQUI 07303 | 4 | SEM DESIGNAÇÃO |
| CROQUI 01015 | 4 | SEM DESIGNAÇÃO |
| CROQUI 03358 | 4 | SEM DESIGNAÇÃO |

| Registro de Imóveis | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano |
|---|---|
| CIRC: 01 MATRIC: 020142 REG: 001 LIVRO: | SIM |

## Área e Testadas Oficiais do Lote

| Área do Lote | Posição do Lote | Número de Testadas |
|---|---|---|
| 491,00 | Esquina | 2 |

| Logradouro | Número | Lado | Testada |
|---|---|---|---|
| C.014. AL. DOUTOR CARLOS DE CARVALHO | 136 | Par | 37,20 |

**Histórico de Denominação**
ANTIGA RUA XAVIER DE MIRANDA

| Logradouro | Número | Lado | Testada |
|---|---|---|---|
| C.011.K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA | 513 | Ímpar | 13,20 |

**Histórico de Denominação**
SEM OBSERVACOES

## Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

| Endereço | Número |
|---|---|
| C.014. AL. DOUTOR CARLOS DE CARVALHO | 000136 |

| Bairro | CEP |
|---|---|
| CENTRO | 80410180 |

| Tipo de Unidade | Número da Unidade | Andar |
|---|---|---|
| LOJA | 01 | |

| Condomínio | Bloco |
|---|---|
| QUEIROZ CUNHA ED | QUEIROZ CUNHA ED |

## Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

| Sublote | Descr.Unidade | Área | Formato | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano | Reforma | LAPC | Alteração | Cancelamento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | Principal | 90,00 | Outros | Alvenaria | MEDIA | 3 | 1950 | | 1968 | 19/01/2002 | |

Área Total do Sublote: 90,00

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

| Sublote | Descr.Unidade | Área | Formato | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano | Reforma | LAPC | Alteração | Cancelamento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
**9258.42FF.9312.4128-2 B15F.0BEC.110C.7389-3**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 11:50:48

*VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB 2.0.1.6.1151*

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | Principal | 90,00 | Edifício | Alvenaria | Baixo | 3 | 1950 | 1968 | 01/01/2023 |

Área Total do Sublote: 90,00

Total de Sublotes: 0001

## Dados da Construção Atual para Fins Tributários

| Sublote | Descr.Unidade | Área | Formato | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano Constr. | LAPC | Reforma |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | Principal | 90,00 | Edifício | Alvenaria | Baixo | 3 | 1950 | 1968 | |

Área Total do Sublote: 90,00

Total de Sublotes: 0001

## Histórico de Indicações Fiscais

| Indicação Fiscal Anterior | Ano Lançamento | Até o Exercício |
|---|---|---|
| 11.108.013 | 0 | |

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
**9258.42FF.9312.4128-2 B15F.0BEC.110C.7389-3**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 11:50:48

*VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB 2.0.1.6.1151*