LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012057-68.2019.8.16.0194

APARTAMENTO 203 - EDIFÍCIO SALDANHA DA GAMA

Rua Saldanha da Gama, 25, esquina com a Rua Marechal Deodoro, 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 203, Edifício Saldanha da Gama, sito à Rua Saldanha da Gama, esquina com Rua Marechal Deodoro, 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 nº 203 (duzentos e três) do 2º andar do EDIFÍCIO SALDANHA DA GAMA, nesta cidade, e um local para estacionamento com a área construída de 52,65m², área correspondente de 62,45m² e a fração ideal do solo de 0,0118310 ou 7,31m², com demais características na Matrícula nº 11.777, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 12.055.116.012-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saldanha da Gama, esquina com Rua Marechal Deodoro, 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 Marechal Deodoro, Rua XV de Novembro, Rua General Carneiro, Rua Ubaldino do Amaral, Rua Benjamin Constant, 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	11.777	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**	**QUADRÍCULA**
12.055.016.012-6	01.1.0050.0262.00-2	J-12
ZONEAMENTO	**SISTEMA VIÁRIO**	**REDE DE ESGOTO**
ZR4.A - Zona Residencial 4	Normal / Setorial 2	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$300.000,00	74,00	R$4.054,05	R$3.648,65
AMOSTRA 2	R$590.000,00	140,00	R$4.214,29	R$3.792,86
AMOSTRA 3	R$400.000,00	97,00	R$4.123,71	R$3.711,34
AMOSTRA 4	R$430.000,00	104,00	R$4.134,62	R$3.721,15
AMOSTRA 5	R$400.000,00	95,00	R$4.210,53	R$3.789,47
AMOSTRA 6	R$750.000,00	166,00	R$4.518,07	R$4.066,27

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$22.729,74 / 6 = R$3.788,74.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$3.788,29) pela área do apartamento (62,45m²), obtendo o valor de R$236.578,70.

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$236.000,00 (duzentos e trinta e seis 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: Rua Saldanha da Gama, 25, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-74m2-venda-RS300000-id-2633276505/



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua XV de Novembro, 1517, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-140m2-venda-RS590000-id-2745736755/



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Benjamin Constant, 242, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-97m2-venda-RS400000-id-2743491266/



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Amintas de Barros, 93, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-104m2-venda-RS430000-id-2700734775/



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Comendador Macedo, 260, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-95m2-venda-RS400000-id-2767216818/



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Conselheiro Araújo, 300, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS750000-id-2757319480/



ANEXO II

Localização Google Earth


R MAL DE ODORO
R SANTO ANTONIO DA CAMA
R UBALDINO DO AMARAL

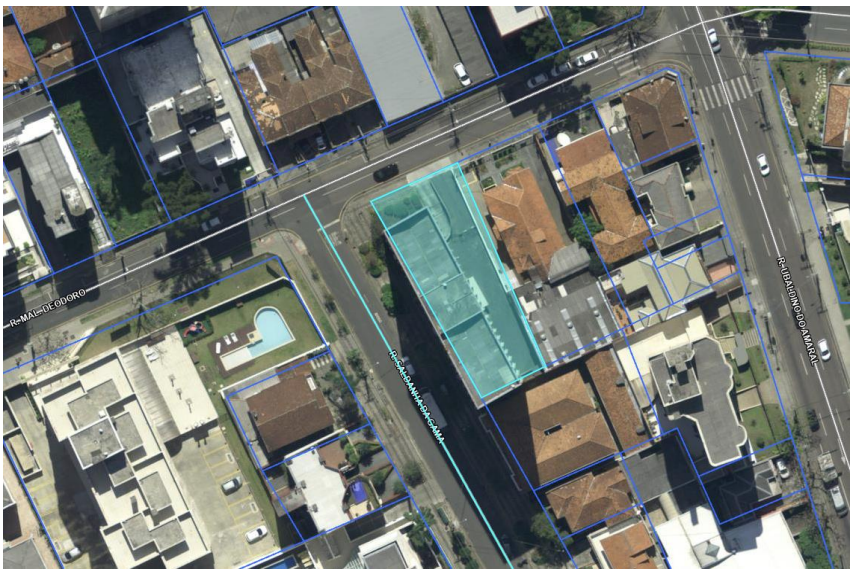
ANEXO III

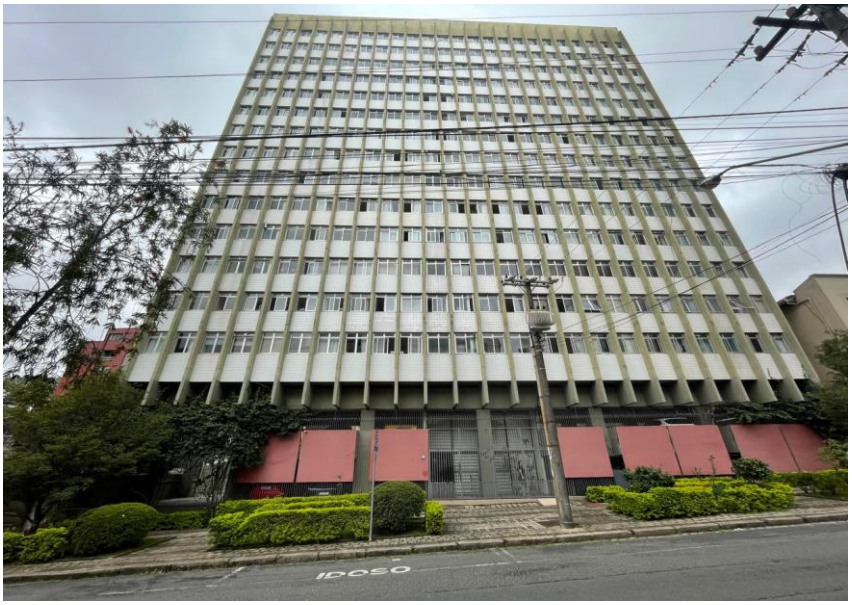
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas


Passeio Público
Clube Círculo Militar do Paraná
FESP - Fundação de Estudos Sociais do Paraná
Hospital Oswaldo Cruz
Edifício XV de Novembro
Largo Bittencourt
Hotel Dan Inn Curitiba By Nacional Inn
Teatro da Reitoria - UFPR
Teatro Guaíra
Praça de Bolso do Ciclista
Praça Santos Andrade
Mabu Curitiba Business
Universidade Federal do Paraná - Prédio
Shopping Itália
Droga Raia
Impacto Noivas e Trajes
Museu do Expedicionário
Praça Macedo
Majestique Boutique
Hamburgueria Caldeirão Bruxo
Alta Reggia Plaza Hotel
Profit Studio Pilates e Personal Trainer
R. Treze de Maio
R. XV de Novembro
R. Mal. Deodoro
R. Alfredo Bufren
R. Conselheiro Araújo
R. Mariano Torres
R. Benjamin Constant
R. José Loureiro
R. Nilo Cairo
R. Fernando Amaro

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado


R-MAL-DEODORO
R-SALDANHA-DA-GAMA
R-UBALDINO-DO-AMARAL

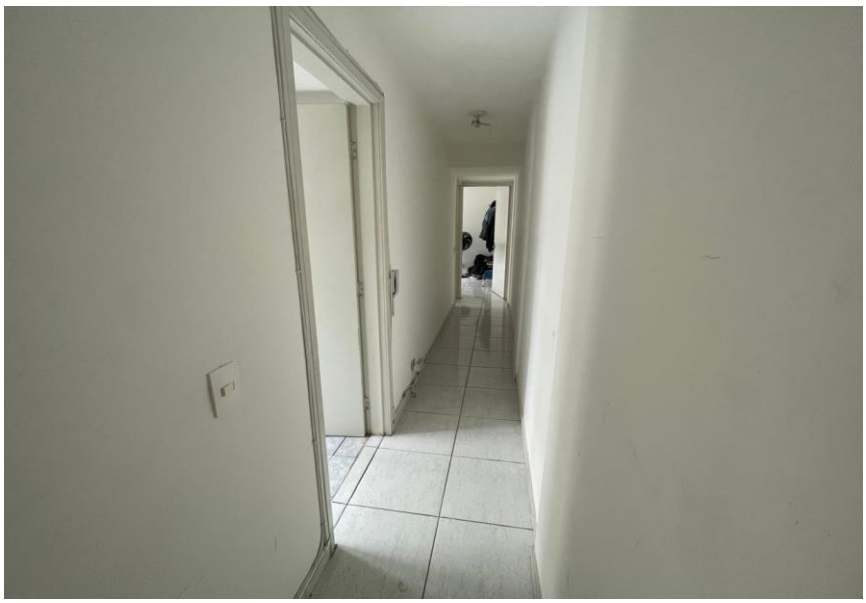

IDOSO


VISITE O DECORADO







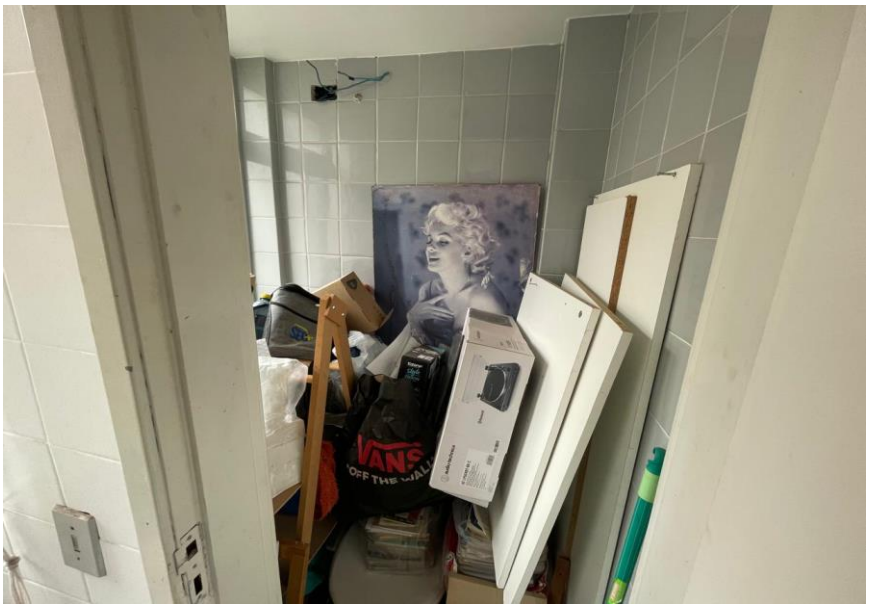






















ANEXO V

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

13416/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
01.1.0050.0262.00-2	12.055.016.012-6	0012

Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
MURRAY	9-B	SEM DESIGNAÇÃO
CROQUI 06001	9-B	
CROQUI 03162		
CROQUI 04326		

Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano
CIRC: 03 MATRIC: 011777 REG: R01 LIVRO: 000	SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas
680,00	Esquina	2

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.037.M R. SALDANHA DA GAMA	25	Ímpar	16,60

Histórico de Denominação
ANTIGA RUA BELA VISTA

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.010. R. MARECHAL DEODORO	1410	Par	41,00

Histórico de Denominação
RUA CAJURU - PLANTAS VILLA BELLA VISTA e VILA BELLIZARIA

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número
C.037.M R. SALDANHA DA GAMA	000025

Bairro	CEP
CENTRO	80060170

Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
APARTAMENTO	203	02

Condomínio	Bloco
SALDANHA DA GAMA ED	SALDANHA DA GAMA 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
0012	Principal	62,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	16	1974		1975	19/01/2002	
0012	Unid. Acompanhamento	17,90	Outros	Alvenaria	SIMPLES	16	1974		1975	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 80,30

Total de Sublotes: 0001

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

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:
FF8C.9C53.1461.4712-3 B065.56EE.0E46.DE67-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 16:12:01

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0012	Principal	62,40	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1974		1975	01/01/2023	
0012	U.A. - Garagem	17,90	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1974		1975	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 80,30

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
0012	Principal	62,40	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1974	1975	
0012	U.A. - Garagem	17,90	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1974	1975	

Área Total do Sublote: 80,30

Total de Sublotes: 0002

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
12.055.001	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:
FF8C.9C53.1461.4712-3 B065.56EE.0E46.DE67-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 16:12:01

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

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ.

Autos de Alienação Judicial de Coisa Comum nº 0012057-68.2019.8.16.0194.

ESPÓLIO DE RAQUEL CUNHA ALMEIDA e MANOEL AMÉRICO PIMPÃO CÉSAR DE ALMEIDA, devidamente qualificados na presente "Ação de Alienação Judicial de Coisa Comum" em fase de "Cumprimento de Sentença", proposta por MARIA DE LOURDES CORDEIRO CUNHA MARQUES e pelo ESPÓLIO DE JOSÉ PAULO DA ROCHA MARQUES, comparecem respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus procuradores, em atenção à intimação de mov. 296, para expor e requer o que segue.

1. DA SÍNTESE FÁTICA.

Para viabilizar a alienação dos imóveis objeto dos autos, determinou-se a realização de avaliação judicial dos bens, tendo sido apresentado o laudo avaliativo no mov. 294.1 e anexos.

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

Entretanto, os ora requeridos apresentam, adiante, as razões pelas quais **discordam parcialmente** das avaliações apresentadas pelo auxiliar do Juízo.

2. ESCLARECIMENTOS INICIAIS.

O requerido Sr. MANOEL AMÉRICO PIMPÃO CÉSAR DE ALMEIDA não detém a titularidade condominial sobre os imóveis matriculados sob nº 20.142 e 20.143, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, tendo reconhecida a sua ilegitimidade passiva com relação àqueles bens na sentença de mov. 145.1, confirmada em sede recursal (mov. 244.2).

No entanto, o ESPÓLIO DE RAQUEL CUNHA ALMEIDA possui titularidade condominial sobre todos os cinco imóveis objeto dos autos.

Desse modo, a impugnação às avaliações dos imóveis de matrículas nº 20.142 e 20.143, abaixo, é deduzida exclusivamente em nome do ESPÓLIO DE RAQUEL CUNHA ALMEIDA.

3. DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS Nº 20.143, 42.402 e 42.403 – APARTAMENTOS DO EDIFÍCIO QUEIROZ CUNHA.

Para determinar o valor dos imóveis registrados sob o nº 20.143, 42.402 e nº 42.403, todos do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, o avaliador tomou por base seis amostras de imóveis próximos, anunciados à venda. Deduziu 10% das ofertas por conta das variações de mercado e obteve a média do metro quadrado de R$ 2.876,87.

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

Segundo essa média, o valor individual de cada um dos imóveis de matrícula 20.143 e 42.402, cada qual com área de 175,00m², seria de R$ 503.451,72. Porém, apontou a necessidade de reformas nos apartamentos, razão pela qual aplicou 15% de depreciação, concluindo pelo valor mercadológico daquele bem de R$ 427.933,96.

No mesmo sentido, o valor do imóvel de matrícula nº 42.403, de 105,00 m², seria de R$ 302.071,03. Contudo, ante a necessidade de reformas no imóvel, aplicou os mesmos 15% de depreciação, concluindo pelo valor de venda de R$ 256.760,38.

Ocorre que os valores avaliativos apresentados nos laudos de mov. 294.2, 294.3 e 294.5 destoam largamente da realidade de mercado para imóveis semelhantes e localizados na mesma região.

A título exemplificativo, demonstra-se abaixo que nas ruas *Dr. Carlos de Carvalho* e *Voluntários da Pátria*, nas proximidades do Edifício Queiroz Cunha – no qual se localizam os apartamentos em questão –, existem imóveis anunciados à venda por valores substancialmente maiores do que os apontados pelo avaliador judicial.[1]

Nesse sentido, confira-se os anúncios divulgados nos endereços eletrônicos de imobiliárias da região:

[1] Fonte: https://www.vivareal.com.br/venda/parana/curitiba/bairros/batel/alameda-doutor-carlos-de-carvalho/
https://www.vivareal.com.br/venda/parana/curitiba/centro/rua-voluntarios-da-patria/

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

CUNHA DE ALMEIDA
HOLLANDA & MONCLARO
ADVOGADOS ASSOCIADOS



Apartamento para comprar
Centro, Curitiba
Alameda Doutor Carlos de Carvalho
25 m² 1 1
R$ 426.907
Mapa



Apartamento para comprar
Batel, Curitiba
Alameda Doutor Carlos de Carvalho
91 m² 3 3 1
R$ 549.000
Cond. R$ 495
Mapa



Apartamento para comprar
Centro, Curitiba
Alameda Doutor Carlos de Carvalho
123 m² 3 4 2
R$ 950.000
Mapa



Apartamento para comprar
Centro, Curitiba
Alameda Doutor Carlos de Carvalho
88 m² 2 2 1
R$ 720.000
Mapa



Apartamento para comprar
Centro, Curitiba
Rua Voluntários da Pátria
110 m² 3 1
R$ 350.000
Mapa



Apartamento para comprar
Centro, Curitiba
Rua Voluntários da Pátria
99 m² 3 1
R$ 400.000
Mapa

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

O valor médio do metro quadrado dos imóveis anunciados é de R$ 7.706,14. Aplicando-se essa média à dimensão dos imóveis em análise, chega-se aos seguintes valores:

- *Matrícula nº 20.143* → R$ 7.706,14 x 175,00 m² = R$ 1.348.574,50
- *Matrícula nº 42.402* → R$ 7.706,14 x 175,00 m² = R$ 1.348.574,50
- *Matrícula nº 42.403* → R$ 7.706,14 x 105,00 m² = R$ 809.144,70.

Mesmo descontando os 10% relativos à variação de mercado (como fez o avaliador) e aplicando o fator de depreciação de 15% (fixada pelo avaliador), chega-se a valores **demasiadamente superiores** aos da avaliação pericial:

- *Matrícula nº 20.143* → R$ 1.348.574,50 - 25% = **R$ 1.011.430,88**.
  Avaliação do perito: R$ 427.933,96.
- *Matrícula nº 42.402* → R$ 1.348.574,50 - 25% = **R$ 1.011.430,88**.
  Avaliação do perito: R$ 427.933,96.
- *Matrícula nº 42.403* → R$ 809.144,70 - 25% = **R$ 606.858,53**.
  Avaliação do perito: R$ 256.760,38.

Nessa toada, resta clarividente que os imóveis em questão possuem valor estimado de mercado superior ao indicado nos laudos avaliativos de mov. 294.2, 294.3 e 294.5, ora impugnados, até porque o estado de conservação como fator depreciativo já estaria sendo abatido no laudo.

4. DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 20.142 – SALA COMERCIAL DO EDIFÍCIO QUEIROZ CUNHA.

Para apurar o valor do imóvel registrado sob o nº 20.142, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, o avaliador tomou por base seis imóveis próximos ofertados à venda, com a dedução de 10% relativo à

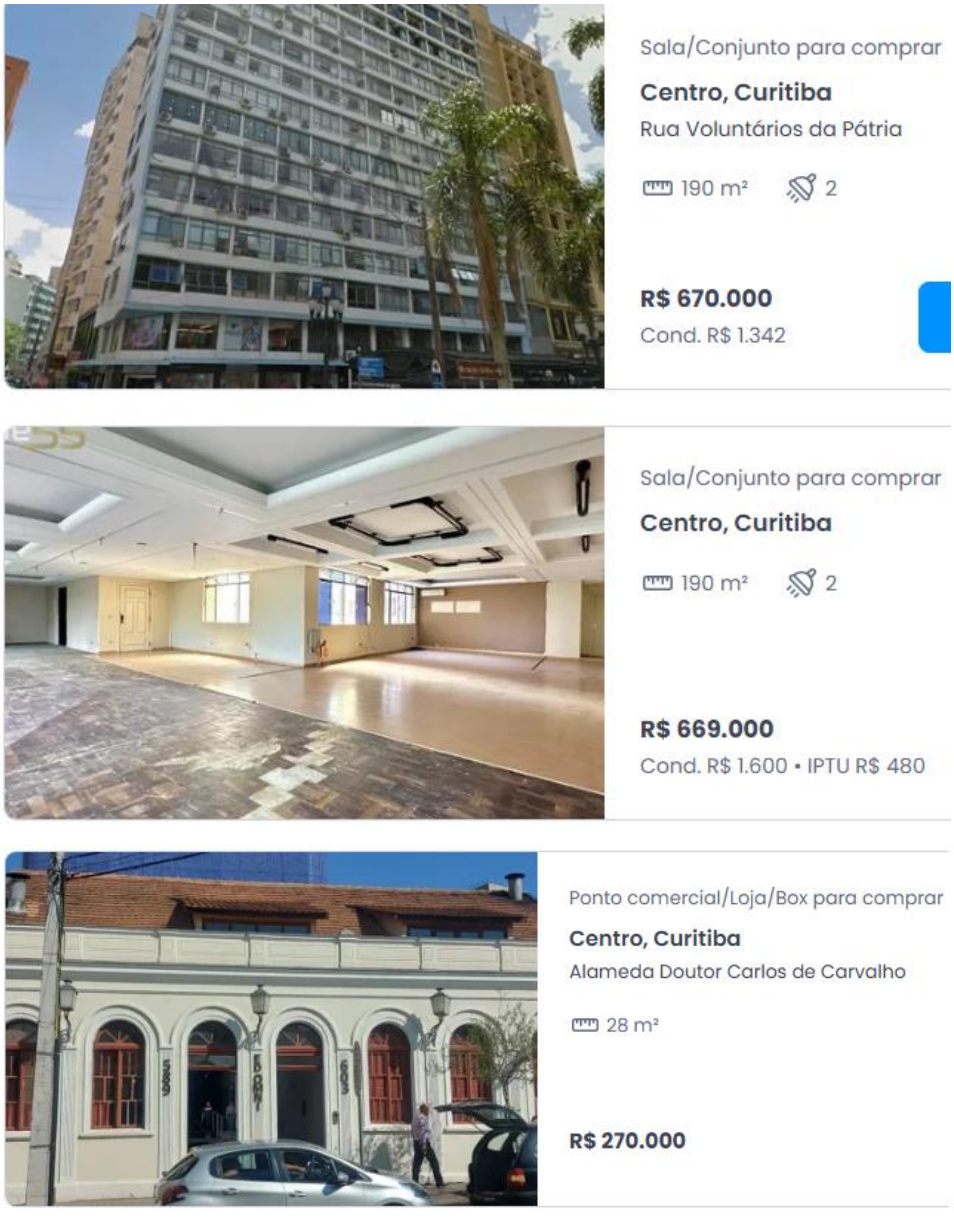
+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

variação de mercado, obtendo à média de R$ 2.984,84 por metro quadrado. De acordo com essa média, o valor do imóvel de matrícula 20.142, de 100,00m², seria de R$ 298.483,53.

Não obstante, em pesquisas de imóveis à venda na mesma localização e igualmente comerciais, o cenário é bastante diverso daquele apresentado pelo avaliador.



+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição



Percebe-se que se os imóveis comerciais do entorno[3] possuem um valor médio do metro quadrado de R$ 5.514,02. Aplicando-se essa média à área dimensional do imóvel em análise (100,00 m²), chega-se ao valor de R$ 551.402,00.

Com o decote dos 10% relativos à variação de mercado (assim como fez o avaliador), chega-se a um valor **muito maior** que o da avaliação pericial:

- *Matrícula nº 20.142* → R$ 551.402,00 - 10% = **R$ 545.887,98**.
  Avaliação do perito: R$ 298.483,53.

Logo, percebe-se que o valor deste imóvel foi igualmente subdimensionado pelo avaliador nomeado.

5. DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 11.777 – APARTAMENTO DA RUA SALDANHA DA GAMA.

O valor do imóvel registrado sob o nº 11.777, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, foi obtido pelo avaliador

[3] https://www.vivareal.com.br/venda/parana/curitiba/bairros/centro/rua-voluntarios-da-patria/ponto-comercial_comercial/
https://www.vivareal.com.br/venda/parana/curitiba/bairros/centro/alameda-doutor-carlos-de-carvalho/ponto-comercial_comercial/

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

segundo a média de seis imóveis próximos ofertados à venda, com a dedução de 10% por conta da variação de mercado, chegando à média do metro quadrado de R$ 3.788,74. Segundo essa média, o valor do imóvel de matrícula 11.777, de 62,45m², seria de R$ 236.000,00.

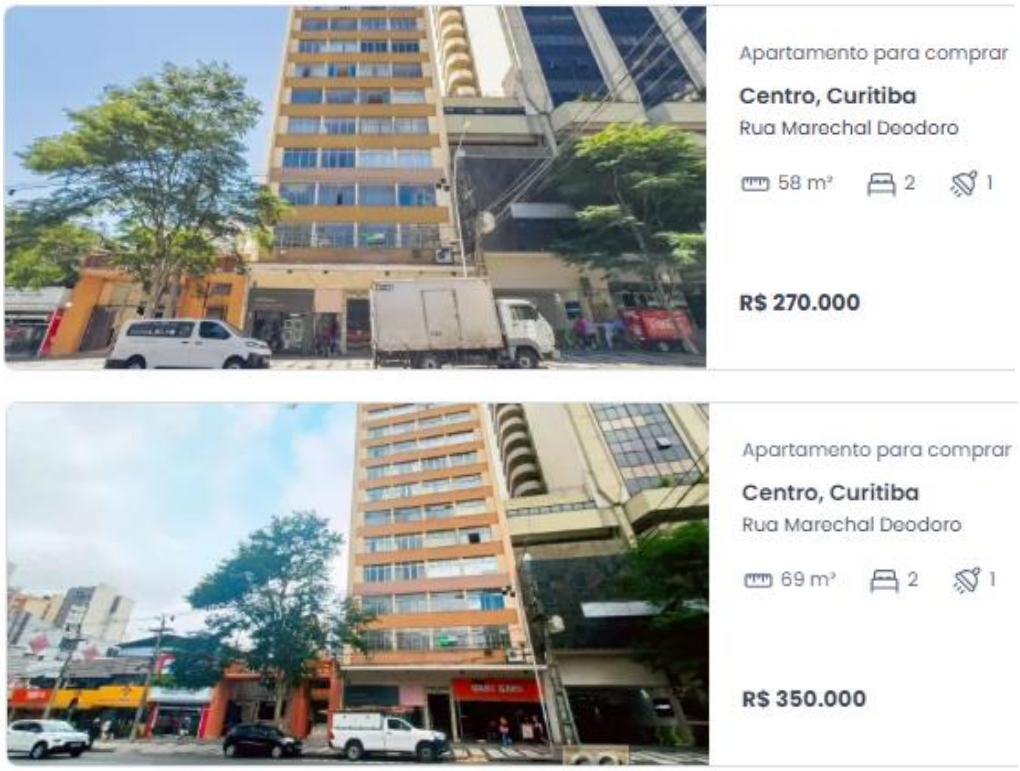
Ocorre que o valor avaliativo apresentado no laudo de mov. 294.6 destoa largamente da realidade de mercado para imóveis semelhantes e localizados na mesma região.[4]

Urge destacar, a propósito, que na própria *Rua Saldanha da Gama* – inclusive **no mesmo edifício do imóvel avaliado** e também em outros situados nas redondezas –, os imóveis anunciados possuem valores exponencialmente maiores do que os apontados pelo avaliador judicial:



[4] Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imoveis/pr-curitiba/bairros/rua-saldanha-da-gama/

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB



O valor médio do metro quadrado dos imóveis anunciados[5] é de R$ 4.593,90. Aplicando-se essa média à área dimensional do imóvel em análise (62,45 m²), chega-se ao valor de R$ 286.889,05.

Ainda que se descontem os mesmos 10% relativos à variação de mercado (precisamente como feito pelo avaliador), chega-se a um valor **expressivamente maior** que o da avaliação pericial:

- *Matrícula nº 11.777*: R$ 286.889,05 - 10% = **R$ 258.200,15**.
  Avaliação do perito: R$ 236.000,00.

[5] Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/pr+curitiba/rua-marechal-deodoro/?transacao=venda&onde=,Paran%C3%A1,Curitiba,,,Rua%20Marechal%20Deodoro,,street,BR%3EParana%3ENULL%3ECuritiba%3EBarrios%3ECentro,-25.429125,-49.264076,&tipos=apartamento_residencial&pagina=1&banheiros=1&quartos=2

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

PROJUDI - Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 299.1 - Assinado digitalmente por Joao Ricardo Cunha de Almeida
12/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Petição

Nesse cenário, demonstra-se que o imóvel em voga tem valor mercadológico estimado em montante superior ao indicado no laudo pericial de mov. 294.6, igualmente impugnado.

6. CONCLUSÃO.

Por todas as razões acima pormenorizadas, os requeridos, ora peticionantes, impugnam os valores apresentados nos laudos de mov. 294.2, 294.3 294.4, 294.5 e 294.6, relativos aos imóveis de matrículas nº 42.402, 42.403, 20.142, 20.143 e 11.777, respectivamente.

Nesse contexto, requer-se:

(i) a **intimação** do Sr. perito para que preste os devidos esclarecimentos complementares e possa adequar as avaliações apresentadas nos autos, segundo os critérios apontados neste petitório;

(ii) a tomada dos valores indicados neste petitório como base para a alienação judicial dos bens.

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.
Curitiba, 12 de março de 2025.

JOÃO RICARDO CUNHA DE ALMEIDA
OAB/PR Nº 11.475

NANDERSON GILLIARDY DE LIMA PINHEIRO
OAB/PR Nº 124.980

+55 41 3254.8221 | Rua André Zanetti, 355 | Vista Alegre 80810-280 Curitiba PR | cunhadealmeida.adv.br

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: PJXT9 8NAYN KQHUS CU3AB

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: PJVX9 WZQS9 9V8XL QU25U

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
15ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: whats4132219515 - E-mail: ctba-15vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0012057-68.2019.8.16.0194

Processo: 0012057-68.2019.8.16.0194
Classe Processual: Alienação Judicial de Bens
Assunto Principal: Alienação Judicial
Valor da Causa: R$1.000,00
Requerente(s):
- ESPÓLIO DE JOSE PAULO DA ROCHA MARQUES representado(a) por MARIA DE LOURDES CUNHA MARQUES
- MARIA DE LOURDES CUNHA MARQUES

Interessado(s):
- Alda Cordeiro da Cunha
- DENISE MARIA CUNHA GUIMARAES
- Espólio de Raquel Cunha Almeida representado(a) por JOAO RICARDO CUNHA DE ALMEIDA
- GABRIEL ADOLFO GUIMARÃES FILHO
- GLEUZA CUNHA GUIMARÃES
- JOAQUIM AFONSO GUIMARÃES
- MARTA PONIJALESKI GUIMARÃES
- Manoel Américo Pimpão César de Almeida
- Patricia Maria Cunha Guimarães Heller

Vistos.

1. Considerando o encerramento do inventário extrajudicial dos bens deixados pelo autor José Paulo da Rocha Marques, defiro a substituição processual do espólio pelos sucessores Letícia Cunha Marques Kuster, Simone Cunha Marques Arruda, Mariana Cunha Marques Augustinho e Ricardo Cunha Marques, conforme requerido no mov. 285.1. Promova a Secretaria as anotações necessárias, inclusive junto ao Ofício Distribuidor.

2. O Sr. Leiloeiro procedeu à avaliação dos cinco imóveis que se pretendem alienar (mov. 294).

Em seguida, a parte autora concordou com a avaliação de quatro dos imóveis, porém, discordou do preço atribuído à loja térrea n. 01, do bl. B do Ed. Queiroz Cunha, matriculada sob n. 20.142, no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba. Em relação a este imóvel, o Sr. Leiloeiro o avaliou em R$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais), ao passo que os autores lhe atribuíram o valor de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais – mov. 298.1).

Na sequência, os réus Espólio de Raquel Cunha Almeida e Manoel Américo Pimpão César de Almeida discordaram das avaliações de todos os cinco imóveis, sob a alegação de que não condizem com o valor de mercado deles (mov. 299.1).

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: PJVX9 WZQS9 9V8XL QU25U

Após, a parte autora informou que, mantido o valor atribuído ao Sr. Leiloeiro ao imóvel descrito na matrícula n. 20.142 do 1º RI de Curitiba, pretende exercer o direito de preferência na sua aquisição (mov. 314.1).

O Sr. Leiloeiro ratificou as avaliações, conforme movs. 306.1 e 321.1.

Pois bem.

2.1. Em relação ao imóvel descrito na matrícula n. **20.142** do 1º RI de Curitiba (loja térrea n. 01, do bl. B do Ed. Queiroz Cunha), nota-se que o Sr. Leiloeiro lhe atribuiu o valor de R$ 298.000,00 (mov. 294.4), enquanto o autor indicou o montante de R$ 1.200.000,00 (mov. 298.1) e o réu Espólio de Raquel Cunha Almeida o valor de R$ 545.887,98 (mov. 299.1).

Pelo que consta dos autos, em especial o laudo de mov. 294.4, observa-se que se trata de espaço comercial de 100m^2, localizado na Al. Dr. Carlos de Carvalho, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, no Centro desta Capital.

A parte autora instruiu sua impugnação com o documento de mov. 298.2, expedida por empresa com atuação no mercado imobiliário local.

Diante da grande disparidade entre os valores apresentados pelas partes, verifico a necessidade de se designar perito para apurar o valor de mercado do imóvel.

2.1.1. Assim, determino a avaliação seja realizada por perito judicial, a fim de averiguar o valor do imóvel descrito na matrícula n. 20.142 do 1º RI de Curitiba.

2.1.2. Os honorários periciais serão rateados entre as partes, nos termos do caput do art. 95 do Código de Processo Civil.

2.1.3. Para realização da avaliação nomeio o corretor imobiliário o Sr. AMARILDO DE SOUZA CERCAL, devidamente cadastrado no Cadastro de Auxiliares do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - CAJU.

2.1.4. Intime-se o Sr. Perito para se manifestar se aceita a nomeação, aproveitando esta oportunidade para propor os honorários periciais.

2.1.5. Após, intimem-se as partes para dizer se estão de acordo com a proposta ou apresentarem impugnações no prazo de 10 (dez) dias.

2.1.6. Não havendo insurgência, intimem-se as partes para efetuar o depósito dos honorários periciais de sua quota parte, em 10 (dez) dias, sob pena de preclusão da prova, admitindo-se como verdadeiras as alegações formuladas pela parte contrária com as quais pretendia demonstrar com a referida prova.

2.1.7. Sucessivamente, intime-se o expert para dar início aos trabalhos, devendo acostar aos autos o respectivo laudo de avaliação no prazo de 30 (trinta) dias, para o que autorizo o levantamento de 50% dos honorários periciais.

2.1.8. Com a juntada do laudo, intimem-se as partes para manifestação em 10 (dez) dias.

2.2. Em relação aos demais imóveis, verifica-se a ausência de fundamentos robustos a amparar a impugnação de mov. 299.1.

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: PJVX9 WZQS9 9V8XL QU25U

Para a apuração do valor do metro quadrado em relação aos imóveis descritos nas matrículas 20.143, 42.402 e 42.403 (apartamentos do Edifício Queiroz Cunha), os réus Espólio de Raquel Cunha Almeida e Manoel Américo Pimpão César de Almeida se valeram de imóveis de características bem diferentes das dos imóveis em apreço. Nota-se das imagens inseridas na impugnação de mov. 299.1 que são edifícios mais altos, de maior segurança e melhor estado de conservação. Portanto, não se prestam a demonstrar que a avaliação feita pelo Sr. Leiloeiro foi subdimensionada. Ademais, os laudos de movs. 294.2, 294.3, 294.4 e 294.5 levaram em consideração o metro quadrado em comparação com imóveis de características semelhantes.

Assim, homologo o valor das avaliações dos imóveis de matrículas **42.402, 42.403 e 20.143**, conforme laudos de movs. 294.2, 294.3 e 294.5, respectivamente.

2.3. Em relação ao imóvel descrito na matrícula n. **11.777**, do 3º RI de Curitiba (apartamento da Rua Saldanha da Gama), o Sr. Leiloeiro o avaliou em R$ 236.000,00 (mov. 294.6), enquanto os réus Espólio de Raquel Cunha Almeida e Manoel Américo Pimpão César de Almeida indicaram o valor de R$ 258.200,15, considerando o metro quadrado de imóveis da região, com o cálculo da depreciação nos mesmos moldes feitas pelo Sr. Leiloeiro.

Note-se que se trata de apartamento localizado na Rua Saldanha da Gama, esquina com Marechal Deodoro, bairro Alto da XV, com local para estacionamento e área construída de 52,65m², com demais características na Matrícula nº 11.777, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Considerando as demais amostras trazidas pelos impugnantes, entendo assistir-lhes razão, pois corretamente apuram o valor do metro quadrado da região em prédios residenciais de mesmas características.

Assim, homologo o valor de avaliação do imóvel de matrícula n. **11.777** do 3° RI de Curitiba em R$ 258.200,15.

3. Em relação aos réus Gleuza Cunha Guimarães, Alda Cordeiro Cunha e outros (mov. 300.1), declaro preclusa a oportunidade de oferecer impugnação ao laudo pericial de mov. 294.

4. Preclusa esta decisão ou ausente atribuição de efeito suspensivo a eventual recurso interposto, intime-se o Sr. Leiloeiro para proceder à alienação judicial dos bens indicados nas matrículas n. 20.143, 42.402 e 42.403, todas do 1º RI de Curitiba (apartamentos do Edifício Queiroz Cunha) e n. 11.777 do 3º RI de Curitiba (apartamento da Rua Saldanha da Gama), nos termos da fundamentação.

5. Em relação ao imóvel de matrícula n. **20.142** do 1º RI de Curitiba (loja térrea n. 01, do bl. B do Ed. Queiroz Cunha), aguarde-se a realização da avaliação pelo perito acima determinada.

6. Intimem-se. Diligências necessárias.

Curitiba, datado eletronicamente.

Liana de Oliveira

Juíza de Direito