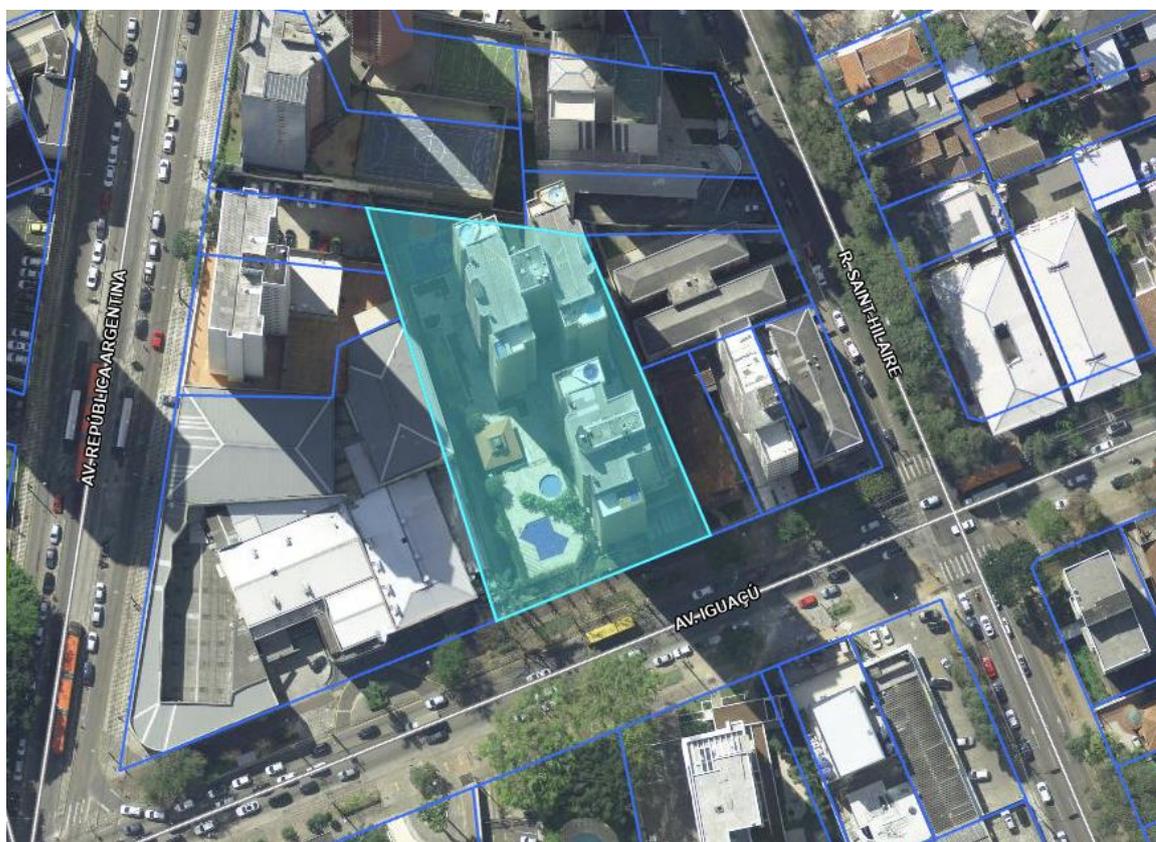


# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0013532-27.2017.8.16.0001

APARTAMENTO COM VAGA - EDIFÍCIO RES. BELLE VILLE

Avenida Iguaçu nº 2666, Bairro Água Verde, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

topoleiloes@topoleiloes.com.br

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE: Cecon Factoring Fomento Mercantil Ltda.

REQUERIDO(S): Adriane Broto e Marco Antonio da Rocha Pie.

OBJETO: Apartamento nº 2003 e vagas de garagem 59 e 60, do Edifício Residencial Belle Ville, localizado na Avenida Iguaçu nº 2666, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$996.000,00**

## **2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.**

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 eventual alienação judicial o caráter de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, 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 2003, da torre II, sito no 20º andar, integrante do Edifício Residencial Belle Ville, localizado nesta Capital Curitiba/PR, na Avenida Iguaçu, nº 2666, com a área total de 220,18m<sup>2</sup>, área real privativa de 177,15m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 43,03m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício de 0,0096736, com demais características na Matrícula nº 44.970, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 23.066.036.118-4.

Vaga de garagem, boxes duplos de nº 59/60, sito no 1º subsolo, destinado a guarda de 02 veículos, do Edifício Residencial Belle Ville, localizado nesta Capital Curitiba/PR, na Avenida Iguaçu, nº 2666, com a área total de 51,3248m<sup>2</sup>, área real privativa de 20,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 31,3248m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,0022550, com demais características na Matrícula nº 44.971, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 23.066.036.159-0.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu nº 2666, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Visconde de Guarapuava, Av. Silva Jardim, Av. República Argentina, Rua Saint Hilaire, Av. Sete de Setembro, Av. Presidente Getúlio Vargas, entre outras, estando cercado pelos bairros Batel, Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel e Seminário.

O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios, hospitais, mercados, praças, farmácias, shoppings, pontos de ônibus, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

#### 4 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	44.970 / 44.971	6ª R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
23.066.036.118-4 / 26.066.036.159-0	09.0.0032.0300.01-6	L-11
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
EE-4.1 - Eixo Estrutural	Outras Vias	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Água Verde	----	Esquina
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 5 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

##### 5.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, para o apartamento corresponde à R\$759.437,44, e para as vagas de garagem corresponde à R\$45.959,17, que somados perfazem o valor de R\$805.391,61.

##### 5.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para lotes de 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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
<b>AMOSTRA 1</b>	R\$895.000,00	160,00	R\$5.593,75
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$639.000,00	107,00	R\$5.971,96
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$650.000,00	102,00	R\$6.372,55
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$780.000,00	123,00	R\$6.341,46
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$720.000,00	120,00	R\$6.000,00
<b>AMOSTRA 6</b>	R\$684.000,00	100,00	R\$6.840,00
<b>AMOSTRA 7</b>	R\$777.000,00	117,00	R\$6.641,03

##### 5.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$43.760,75 / 7 = R\$6.251,54.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$6.251,54m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (177,15m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1.107.459,57.

## 6 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% paga pelo vendedor, além de ampla margem de negociação.

## 7 - RESUMO.

ITEM 5.3: R\$1.107.459,57  
ITEM 7: Depreciação (-6%)  
TOTAL: R\$996.713,61

## 8 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o apartamento e a vaga de garagem em R\$996.000,00, sendo em R\$896,400,00 para o apartamento e R\$99.600,00 para as vagas de garagem.**

## 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.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

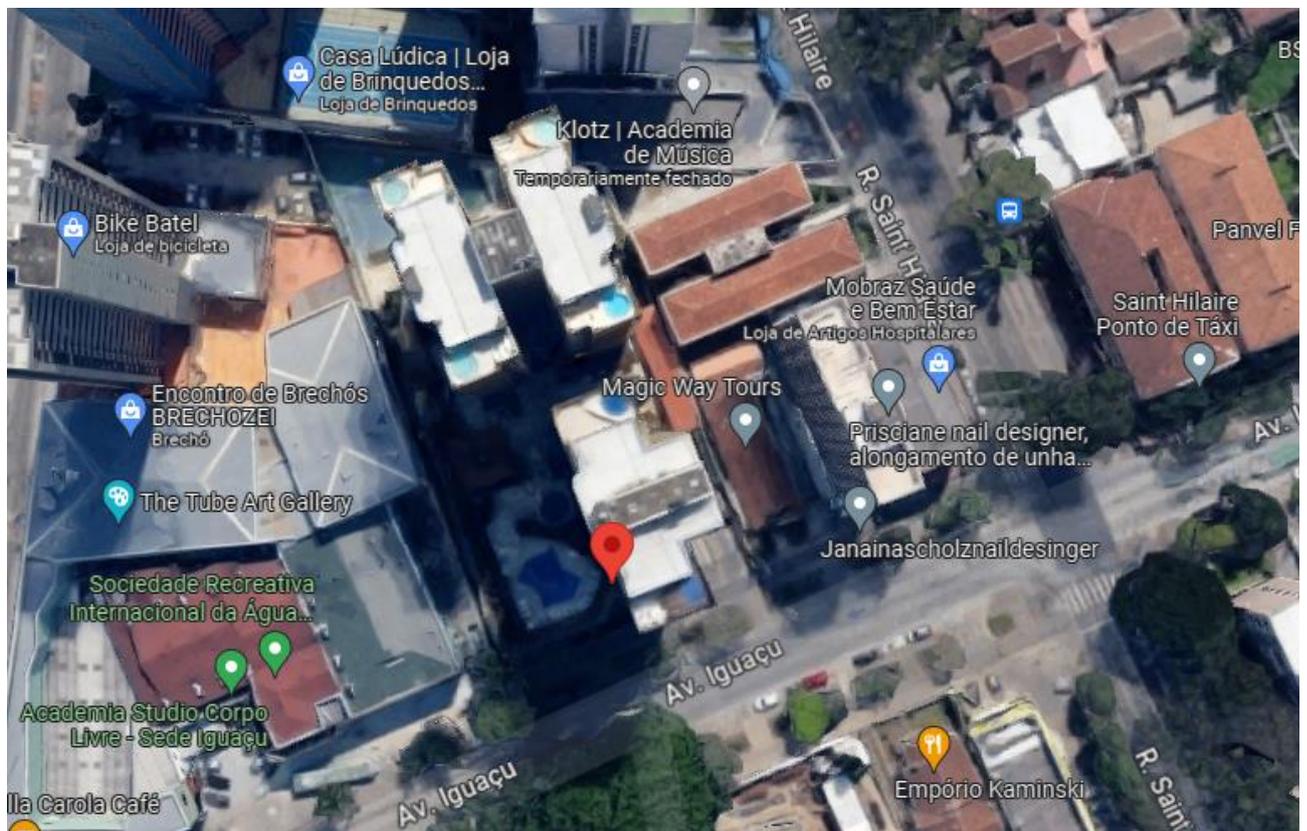
## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2666, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-agua-verde-curitiba-direto-com-proprietario/863850711218678283>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2666, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-107m2-RS639000/id-5829966/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2690, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-102m2-venda-RS650000-id-2477728884/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguazu nº 2141, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-agua-verde-190m2-RS780000/id-5131402/#listPic&Maps>



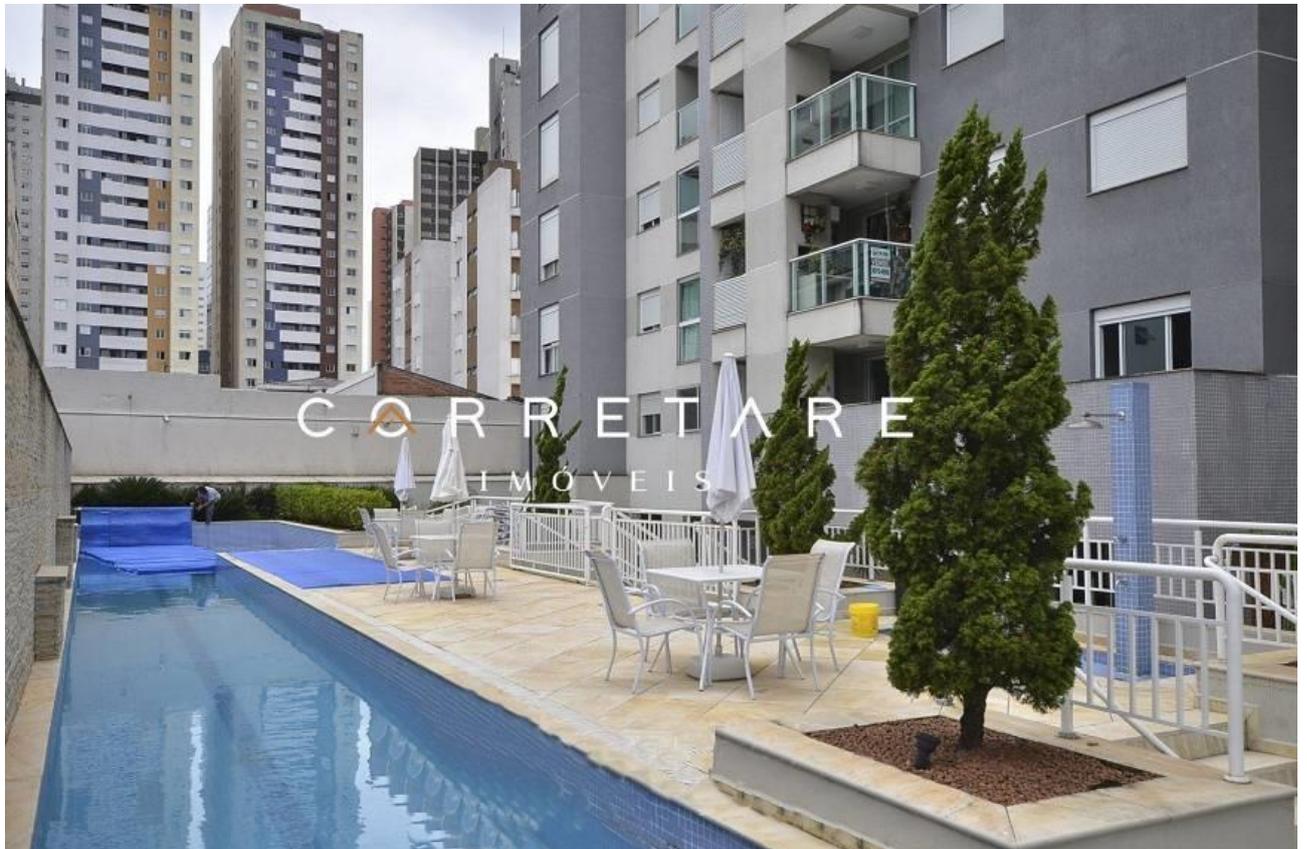
## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2202, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-120m2-venda-RS720000-id-2579266698/>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2628, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS684000-id-2651037818/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

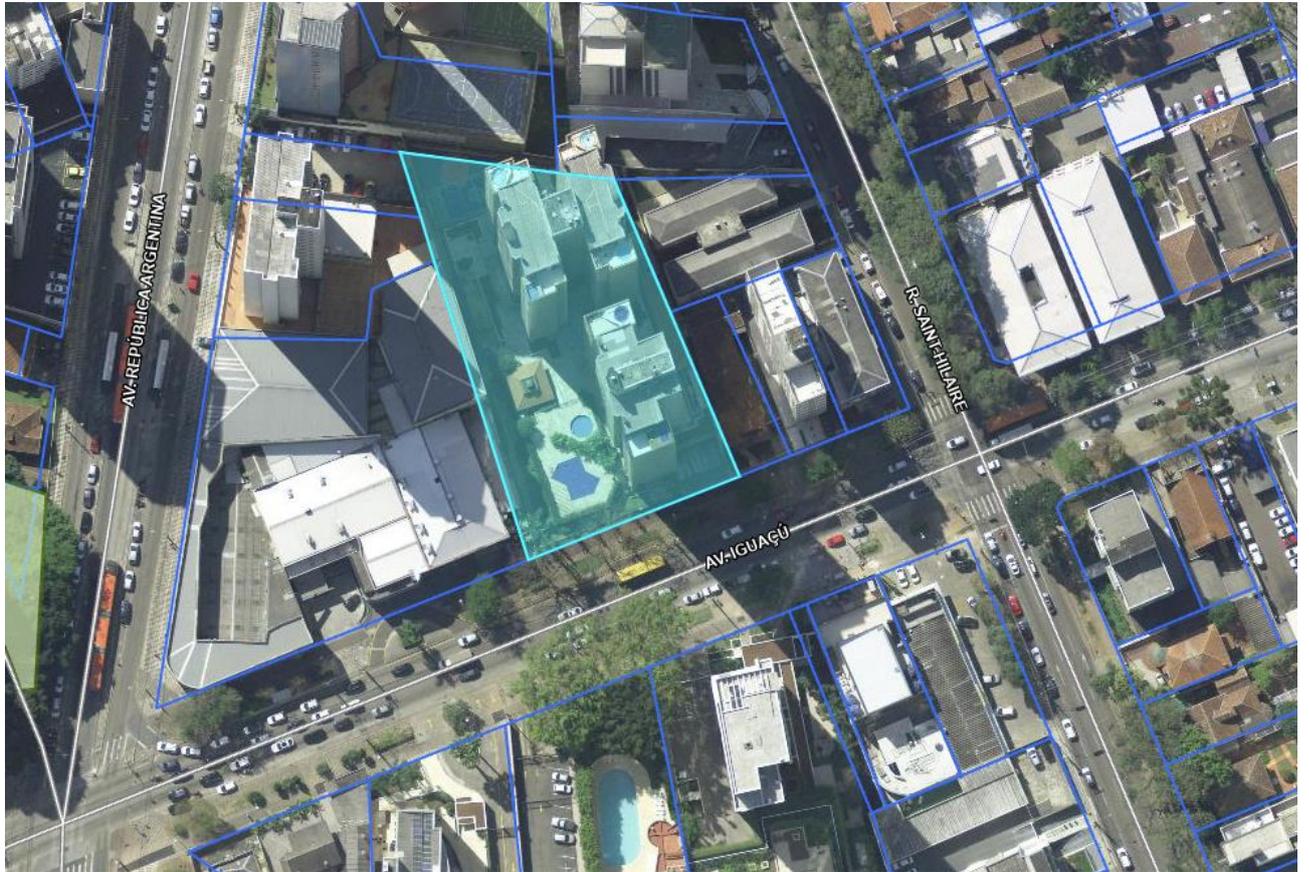
**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu nº 2849, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-117m2-venda-RS777000-id-2645261156/>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



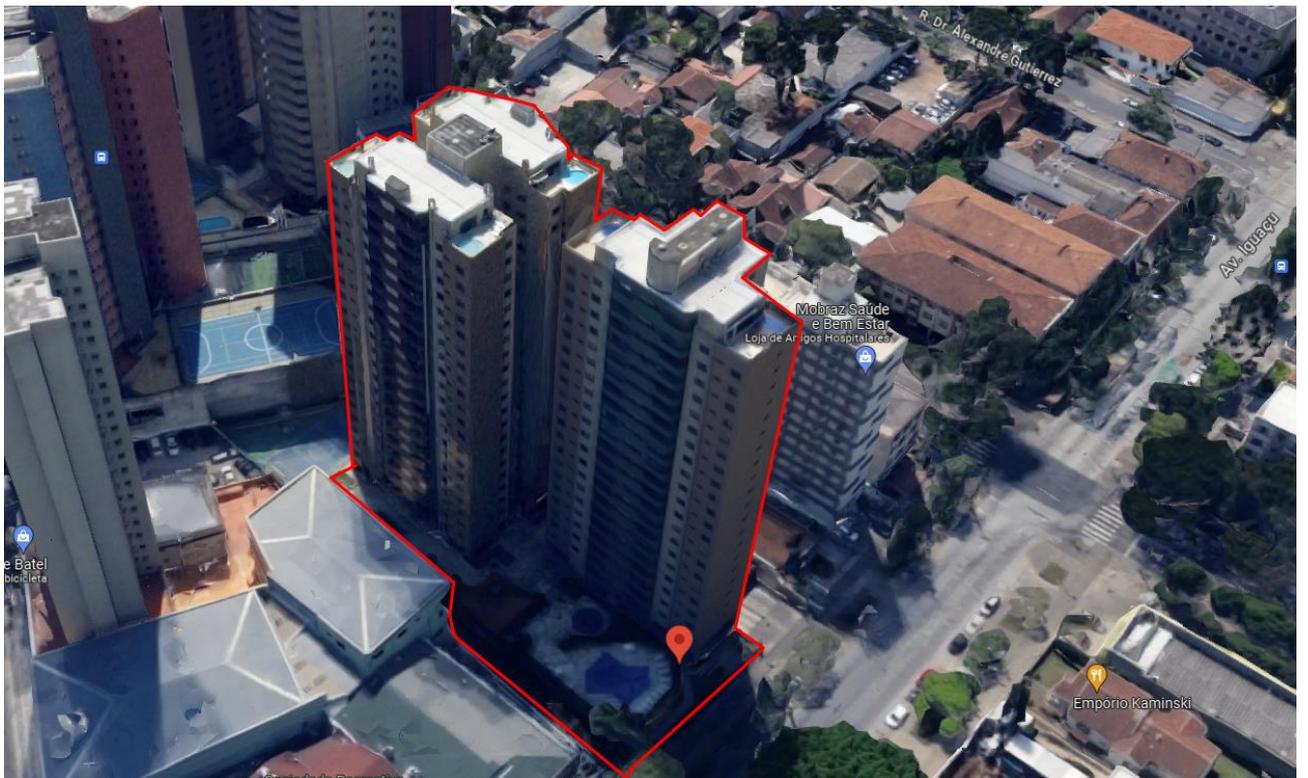
# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

### Valor Venal / Cadastro Imobiliário