

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002872-95.2022.8.16.0001

APARTAMENTO com VAGA - EDIFÍCIO CANDEIAS

Avenida Sete de Setembro nº 5485, esquina com a Rua Carneiro Lobo

Bairro Batel, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE: Condomínio Edifício Candeias.

REQUERIDO(S): Georgete Cury José e Nur Kury Abdalla.

OBJETO: Apartamento nº 601, do Edifício Candeias, localizado na Avenida Sete de Setembro nº 5485, esquina com a Rua Carneiro Lobo, bairro Batel, 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\$734.000,00

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 601, do 6º andar, tipo 1, do Edifício Candeias, localizado na Avenida Sete de Setembro nº 5485, em Curitiba/PR, com 167,4694m² de área construída privativa, 30,5491m² de área comum, e 198,0185m² de área construída correspondente a fração ideal de 0,03834336, e uma vaga de estacionamento na garagem coletiva sem lugar determinado, localizado no subsolo do referido edifício com 20,5481m² de área construída, correspondente a 0,00397884 da fração ideal do terreno, com demais características na Matrícula nº 2.451, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 23.074.008.010-5.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro nº 5485, esquina com a Rua Carneiro Lobo, bairro Batel, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Batel, 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. Iguaçu, Av. Presidente Getúlio Vargas, entre outras, estando cercado pelos bairros Bigorriho, Centro, Água Verde, Seminário e Campina do Siqueira.

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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	2.451	6ª R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
23.074.008.010-5	09.0.0006.0098.00-2	L-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1	Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Batel	----	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
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, corresponde à R\$617.974,18 (seiscentos e dezessete mil, novecentos e setenta e quatro reais e dezoito centavos).

5.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² 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 ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$780.000,00	167,00	R\$4.670,66
AMOSTRA 2	R\$650.000,00	166,00	R\$3.915,66
AMOSTRA 3	R\$825.000,00	166,00	R\$4.969,88
AMOSTRA 4	R\$790.000,00	166,00	R\$4.759,04
AMOSTRA 5	R\$680.000,00	150,00	R\$4.533,33
AMOSTRA 6	R\$770.000,00	149,00	R\$5.167,79
AMOSTRA 7	R\$745.000,00	161,00	R\$4.627,33
AMOSTRA 8	R\$760.000,00	163,00	R\$4.662,58

5.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$37.306,26 / 8 = R\$4.663,28.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.663,28m²) pela área do apartamento (167,4694m²), obtendo o valor de R\$780.957,15.

6 - DEPRECIAÇÃO.

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\$780.957,15
ITEM 7: Depreciação (-6%)
TOTAL: R\$734.099,72

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$734.000,00 (setecentos e trinta e quatro 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.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro nº 5485, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-198m2-RS780000/id-14872634/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Castro Alves nº 191, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS650000-id-2657393850/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carneiro Lobo nº 571, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS825000-id-2636073773/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava nº 5312, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS790000-id-2655648867/>

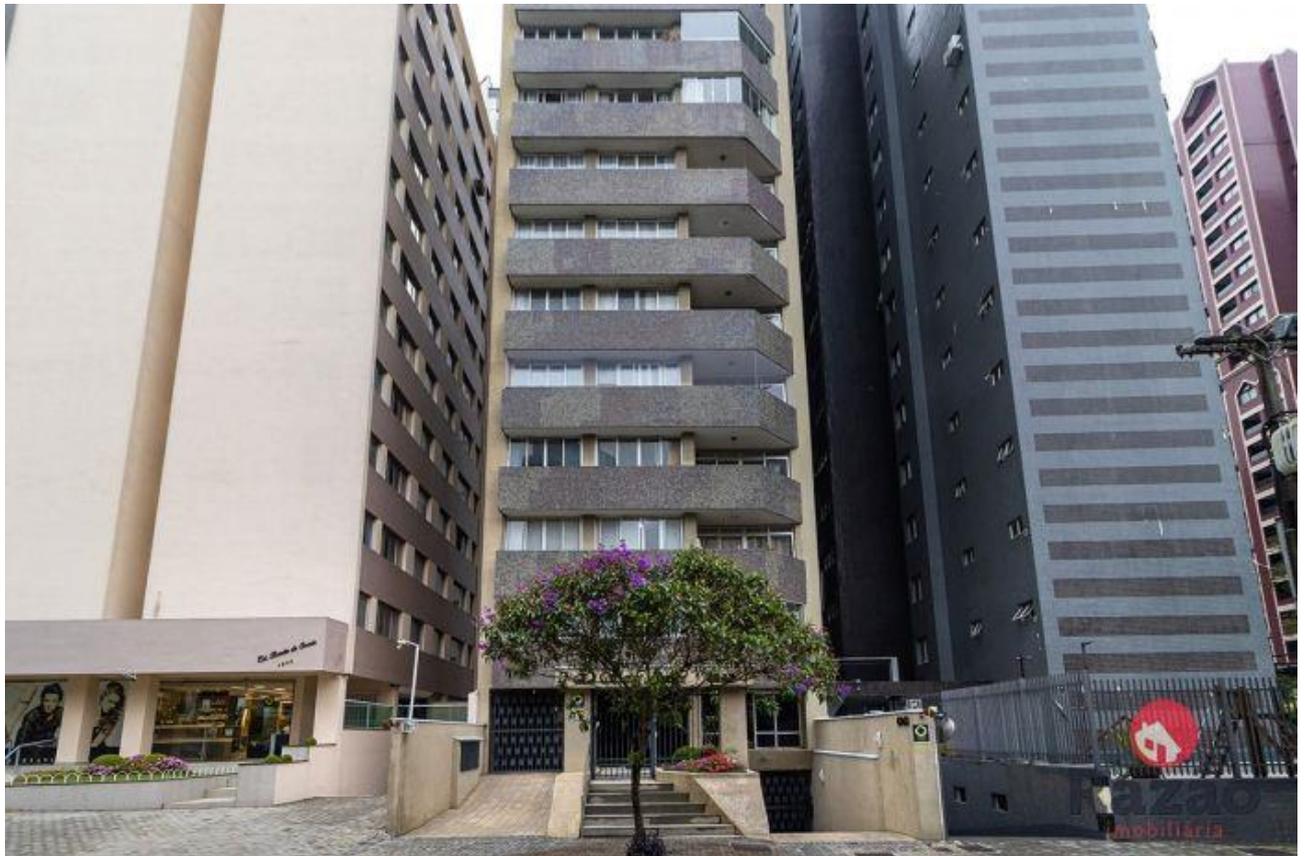


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava nº 4343, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-150m2-venda-RS680000-id-2643510163/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Teixeira Coelho nº 333, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-149m2-venda-RS770000-id-2550350815/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Buenos Aires nº 630, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-161m2-venda-RS745000-id-2659103378/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava nº 4338, bairro Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-163m2-venda-RS760000-id-2654239759/>



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



DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
123553/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 09.0.0006.0098.00-2	Indicacao Fiscal 23.074.008.010-5	Sublote 0010
Planta de Loteamento ANTONIO RODRIGUES DA COSTA	Lote na Planta 119	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI 03621	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 6º MATRIC: 02.451 REG: LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 624,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro C.250. AV. SETE DE SETEMBRO	Número 5485	Lado Ímpar	Testada 27,00
Histórico de Denominação RUAS IVAY, IGUASSU, SILVA JARDIM - PLANTAS BANCO UNIAO DE SAO PAULO - MURRAY - CORONEL JOAQUIM V DE A TORRES - POPLADE - MODESTO POLYDORO e OUTROS.			
Logradouro W.028. R. CARNEIRO LOBO	Número 489	Lado Ímpar	Testada 27,50
Histórico de Denominação RUA CAPITÃO CARNEIRO LOBO - PLANTA ANTONIO MARTINIANO DA COSTA e PETIÇÃO 21.103/1970			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.250. AV. SETE DE SETEMBRO	Número 005485	
Bairro ÁGUA VERDE	CEP 80250205	
Tipo de Unidade UNIDADE	Número da Unidade 601	Andar
Condomínio CANDEIAS ED	Bloco CANDEIAS ED	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0010	Principal	198,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1976	1977	13	
0010	UA01	20,50	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1976	1977	13	

Total do Sublote: 218,50

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
23.074.003	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:

A407.B591.C89A.41BD-8 B03D.8E4F.BDB9.A48C-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 09 de outubro de 2023 - 13:52:42

VERSÃO P.4.1.0.5.1004 (29/08/2023)



Inscrição Imobiliária
09.0.0006.0098.00-2
 Natureza
PREDIAL

Sublote
010
 Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
23-074-008.010-5
 Espécie
1

Nº do Talão
891.972



LAILA CURY
AV. SETE DE SETEMBRO 005485 UN 601

CURITIBA-PR
80250-205

22

Localização

C0250 AV. SETE DE SETEMBRO 005485 UN 601

Planta ou Edifício

CANDEIAS ED

INDICAÇÃO FISCAL 23-074-008.010-5	Nº DO TALÃO 891.972	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
--------------------------------------	------------------------	---

OPÇÕES DE PAGAMENTO 2023

- **QUOTA ÚNICA COM DESCONTO DE 10,00%**

- Retificação do lançamento requerida dentro do prazo legal;
- Retificação do lançamento por iniciativa do município;
- Requerimento dentro do prazo regulamentar mediante caução.

- **QUOTA ÚNICA SEM DESCONTO DE 10,00%**

- Impugnações dentro do prazo regulamentar, porém não acatadas e sem caução.

- **PARCELADO**

- O número de parcelas foi definido para que o pagamento da última parcela ocorra em 20 de janeiro de 2024.

- **IMPUGNAÇÃO**

- O prazo para impugnação deste lançamento se encerra na data do vencimento da quota única.

Obs: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.

INDICAÇÃO FISCAL 23-074-008.010-5	Nº DO TALÃO 891.972	PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 05/05/2023 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
--------------------------------------	------------------------	--

VALOR VENAL DO IMÓVEL (INTEGRAL)	VALOR VENAL DO IMÓVEL DESONERADO(ÁREAVEVERDE)	VALOR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTADO	IPTU CALCULADO	RED. ATIV. PRIM.	RED. PATR. HIST.	DESC. APOS.	CRÉD. BOA NOTA	IMPOSTO LANÇADO
617.974,18	617.974,18	448.767,69	1.837,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.837,39
TCL-INCID. RESIDENCIAL	TCL-INCID. NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	TOTAL DO EXERCÍCIO (IPTU+TCL)		Nº DE PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS		
1	0	389,40	2.226,79		10	222,76		