



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0030361-93.2011.8.16.0001

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM
EDIFÍCIO JOÃO GABARDO

Rua Guilherme Pugsley, 1140, Água Verde, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Crystal Administradora de Shopping Centers.

REQUERIDO (S): Espólio de Valquírio Feliciano dos Reis (representado por Cleide Maria Luz Burjack), e Outros.

OBJETO: Apartamento nº 51, e vaga de garagem, Edifício João Gabardo, Água Verde, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/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 residencial sob nº 51, localizado no 5º pavimento do tipo "B", do EDIFÍCIO JOÃO GABARDO, situado à rua Guilherme Pugsley nº 102, nesta Cidade, com a área privativa de 57,8590m², área de estacionamento de 21,3107m² (correspondente a uma vaga de estacionamento na garagem coletiva situada no subsolo do prédio), área de uso comum de 12,767175m², área real correspondente de 91,937941m², fração ideal correspondente de 15,704430m² e quota do solo de 0,016932. Demais características na Matrícula nº 16.571, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 43.044.060.015-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley, 1140, Água Verde, 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 baixo tráfego, mas com acesso fácil as principais vias do bairro, Avenida Água Verde, e Avenida República Argentina, entre outras, estando cercado pelos bairros Vila Izabel, Parolin, Rebouças, Batel e Seminário.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, mercados, igrejas, escola, farmácias, shoppings, bancos, restaurantes e comércio vicinal diversos.

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	16.571	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
43.044.060.015-6	09.1.0056.0278.00-3	M-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-3.1 - Eixo Estrutural Sul	Externa	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	-----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$230.229,28 (duzentos e trinta mil, duzentos e vinte e nove reais e vinte e oito centavos).

6.2 - 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\$990.000,00	109,00	R\$9.082,57	R\$8.174,31
AMOSTRA 2	R\$515.000,00	65,00	R\$7.923,08	R\$7.130,77
AMOSTRA 3	R\$400.000,00	44,00	R\$9.090,91	R\$8.181,82
AMOSTRA 4	R\$540.000,00	73,00	R\$7.397,26	R\$6.657,53
AMOSTRA 5	R\$799.000,00	88,00	R\$9.079,55	R\$8.171,59
AMOSTRA 6	R\$460.000,00	65,00	R\$7.076,92	R\$6.369,23
AMOSTRA 7	R\$575.000,00	72,00	R\$7.986,11	R\$7.187,50

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 (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$51.872,76 / 7 = R\$7.410,39.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.410,39) pela área do apartamento (57,85m²), obtendo o valor de R\$428.691,27.

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.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marques do Paraná, 540, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-109m2-venda-RS990000-id-2787149825/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pará, 870, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-65m2-venda-RS515000-id-2731440415/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Brásílio Itibere, 4270, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS400000-id-2741192589/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley, 1524, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-73m2-venda-RS540000-id-2765076716/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dom Pedro I, 100, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-88m2-venda-RS799000-id-2782555334/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Rafael Francisco Greca, 126, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-65m2-venda-RS460000-id-2703905116/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Castro, 565, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS575000-id-2786590922/>



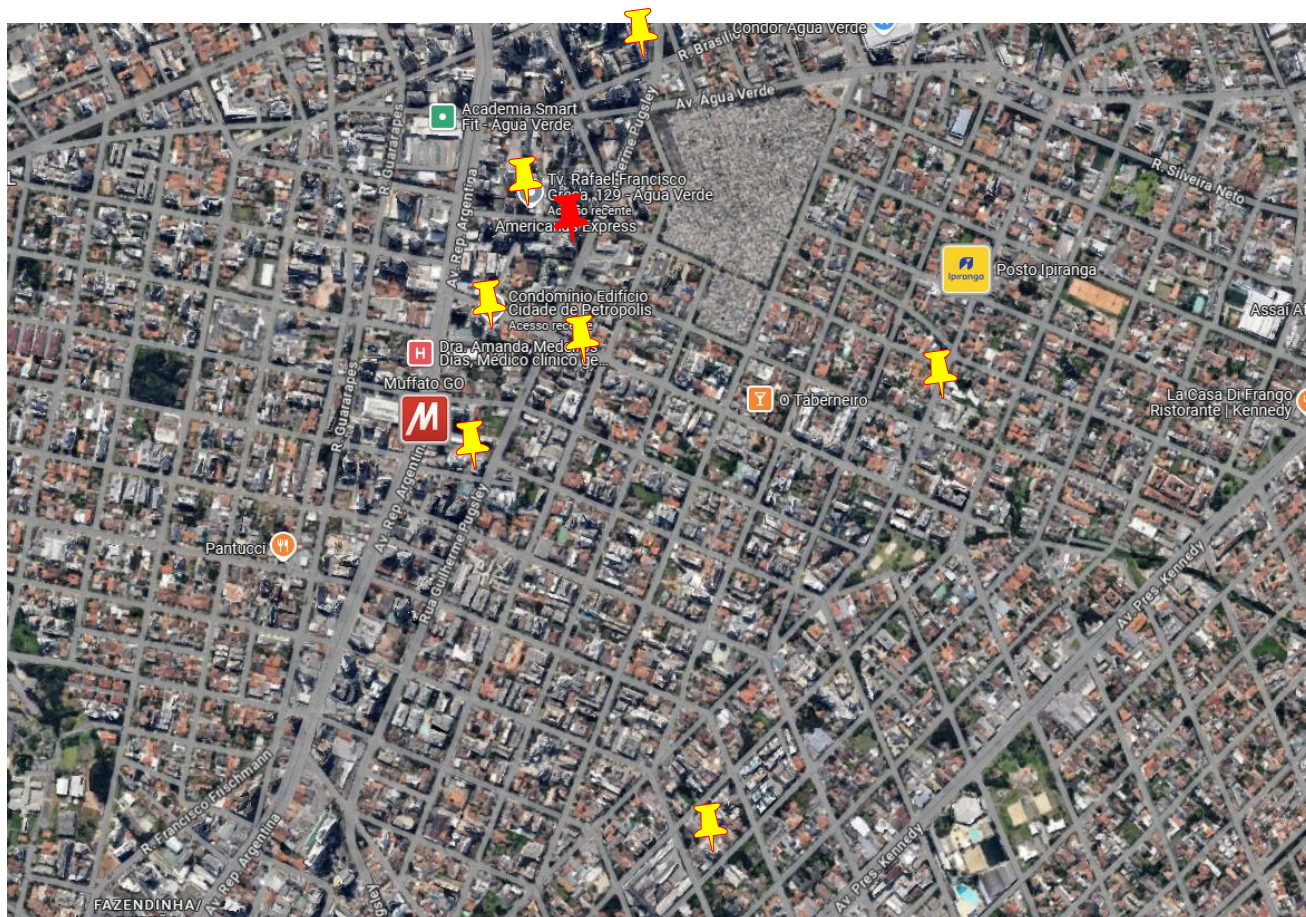
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 09.1.0056.0278.00-3	Indicacao Fiscal 43.044.060.015-6	Sublote 0015
Planta de Loteamento CROQUI 08641	Lote na Planta 016.000	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 016571 REG: LIVRO: IT2		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 1005,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1

Logradouro S.102. R. GUILHERME PUGSLEY	Número 1140	Lado Par	Testada 18,20
Histórico de Denominação RUA MARQUES DO PARANA - PLANTA DOMINGOS GUERRA REGO PROLONGAMENTO DA RUA EDUARDO CARLOS PEREIRA RUA PALMEIRAS - CONFORME PETIÇÃO 108487/2001 e CERTIDÃO DE CARTA 1999/1953 RUA DAS PALMEIRAS - CONFORME PETIÇÃO 46222/1989 A PRIMEIRA PARALELA A LESTE DA AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA AVENIDA ESTRUTURAL SUL - PLANTA VILA BANDEIRANTE. RUA ENGENHEIRO ARTHUR BETTES - PLANTA ANTONIO NEGRELLI.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço S.102. R. GUILHERME PUGSLEY	Número 001140		
Bairro ÁGUA VERDE	CEP 80620000		
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 51	Andar	
Condomínio NAO INFORMADO	Bloco JOAO GABARDO 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
0015	Principal	70,60	Outros	Alvenaria	MEDIA	13	1982		1983	19/01/2002	
0015	Unid. Acompanhamento	21,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	13	1982		1983	19/01/2002	
Área Total do Sublote: 91,90											
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
0015	Principal	70,60	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1982		1983	01/01/2023	
0015	U.A. - Garagem	21,30	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1982		1983	01/01/2023	
Área Total do Sublote: 91,90											
Total de Sublotes: 0001											

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

Dados da Construção Atual para Fins Tributários									
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0015	Principal	70,60	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1982	1983	
0015	U.A. - Garagem	21,30	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1982	1983	
Área Total do Sublote: 91,90									
Total de Sublotes: 0002									

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
43.044.016.000	1954	1983

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



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
43-044-060.015-6	09.1.0056.0278.00-3	1- Condomínio Vertical / 1
Endereço		
S0102 R. GUILHERME PUGSLEY 001140 AP 51		
Condomínio / Planta / Croqui		
JOAO GABARDO ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
1.005,00	EE-3	EE-09.1-0	1983

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	18,20	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 230.229,28

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
230.229,28		(VVI x 0,0031) - 193,21		520,50

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 520,50
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 396,38
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 916,88

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 825,19

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
15	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
15	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0015	Principal	70,60	Edifício	Alvenaria	Medio	13	6	1983	1982	0000
UA01	U.A. - Garagem	21,30	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1	1983	1982	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: VALQUIRIO FELICIANO DOS REIS

Endereço Particular: R. GUILHERME PUGSLEY 001140, APARTAMENTO

,51

Data para impugnação: 20/03/2025

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2022