



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001110-65.2008.8.16.0185

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSALBA

Rua Rockefeller, 825 - Rebouças, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Ruy Gonçalves da Costa.

OBJETO: Apartamento nº 301-B, Bloco B, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, com 1 vaga de garagem conforme matrícula (8.667), Condomínio Residencial Edifício Rosalba, Rua Rockefeller, 825, Rebouças, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/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 301-B, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco B, Bloco este que se localiza entre o Bloco A e o Bloco C, do Edifício Residencial Rosalba, localizado na Rua Rockefeller nº 825, com área construída exclusiva de 46,90m², área comum de 23,96m², área correspondente ou global de 70,86m² e fração ideal do solo de 0,0555555 no terreno, com direito a uma vaga para estacionamento de automóvel, na garagem coletiva do andar térreo, sem local determinado; construído sobre o lote de terreno nº 46, da quadra nº 4, da Planta Vila José Pinto, correspondente ao lote 17-SE-A-37, cujo todo mede 11,00m de frente para a Rua Rockefeller, por 56,90m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 45; de outro lado com o lote nº 47; tendo de largura na linha de fundos 11,00m, onde confronta com propriedade de Elias Júlio Koloswski, - encerrando a área total de 625,90m². Matrícula nº 8.667 do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Informações cadastrais - N° de Indicação Fiscal: 22.044.029.0108 e a Cadastro Imobiliário: 08.1.0028.0444.017.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rockefeller, 825 - Rebouças, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Rebouças pertencente ao Município de Curitiba/PR. O bairro está localizado na região central de Curitiba, possui uma área de cerca de 2,98 km², com uma população de cerca de 15.618 habitantes, conforme censo do IBGE/2024. Suas principais vias são a Avenida Presidente Getúlio Vargas e a Avenida Marechal Floriano Peixoto. O bairro faz divisa com Água Verde, Centro, Jardim Botânico, Parolin e Prado Velho.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, hospital, restaurantes, e comércio e serviço 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	8.667	7º R.I Curitiba/PR
CÓDIGO DO IMÓVEL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
27204	08.1.0028.0444.017	-
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZUMVP - 1	SETORIAL 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	105,00
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Rebouças	11,00	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 - 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 (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 410.000,00	59,00	R\$ 6.949,15	R\$ 6.254,24
AMOSTRA 2	R\$ 315.000,00	46,00	R\$ 6.847,83	R\$ 6.163,04
AMOSTRA 3	R\$ 487.000,00	64,00	R\$ 7.609,38	R\$ 6.848,44
AMOSTRA 4	R\$ 280.000,00	38,00	R\$ 7.368,42	R\$ 6.631,58
AMOSTRA 5	R\$ 339.990,00	53,00	R\$ 6.414,91	R\$ 5.773,42
AMOSTRA 6	R\$ 285.000,00	41,00	R\$ 6.951,22	R\$ 6.256,10
AMOSTRA 7	R\$ 285.777,00	39,00	R\$ 7.327,62	R\$ 6.594,85

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 = $R\$44.521,66 / 7 = R\$6.360,24$.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$10.934,07) pela área do apartamento (46,90m²), obtendo o valor de R\$ 298.295,15.

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\$298.000,00 (duzentos e noventa 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, 16 de maio de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rockefeller, 858 - Rebouças, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS410000-id-2726360849/?source=ranking%2Crp/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rockefeller, 825 - Rebouças, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-46m2-venda-RS315000-id-2790375108/?source=ranking%2Crp/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santo Antônio, 213 - Rebouças, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-64m2-venda-RS487000-id-2765629821/?source=ranking%2Crp/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Baltazar Carrasco dos Reis, 2035 - Rebouças, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-reboucas-51m2-RS280000/id-29980214/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dr. Muricy, 385 - Centro, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-53m2-venda-RS339990-id-2796266434/?source=showcase%2Crp/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua 24 de Maio - Centro, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-reboucas-41m2-RS285000/id-26826592/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro, 3165 - Rebouças, Curitiba - Pr.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-reboucas-42m2-RS285777/id-26103291/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Informações Cadastrais

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 08.1.0028.0444.01-7	Indicacao Fiscal 22.044.029.010-8	Sublote 0010
Planta de Loteamento VILA JOSÉ PINTO	Lote na Planta 46	Quadra na Planta 4
Planta de Loteamento CROQUI 06328	Lote na Planta 46	Quadra na Planta 4
Registro de Imóveis CIRC: 07 MATRIC: 008667 REG: R01 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 625,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro S.030. R. ROCKEFELLER		
		Número 825
		Lado Ímpar
		Testada 11,00
Histórico de Denominação RUA D PEDRO D ALCANTARA DA PL PRADO RUA ROKFELLER DA VILA JOSE PINTO RUA ROCKFELLER DA PL EISEMBACK E MONTEIRO RUA THEREZA CRISTINA CONFORME LEI 353DE 1912		

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço S.030. R. ROCKEFELLER		Número 000825	
Bairro REBOUÇAS		CEP 80230130	
Tipo de Unidade APARTAMENTO		Número da Unidade 301B	Andar 03
Condomínio ROSALBA ED		Bloco ROSALBA ED BL B	

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
0010	Principal	55,76	Outros	Alvenaria	MEDIA	4	1985		1986	19/01/2002	
0010	Unid. Acompanhamento	15,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	4	1985		1986	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0010	Principal	55,70	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	4	1985		1986	26/08/2014	

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
0010	Principal	55,76	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1985		1986	01/01/2023	

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

0010	U.A. - Garagem	15,10	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1985	1986	01/01/2023
------	----------------	-------	----------	-----------	-------	---	------	------	------------

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
0010	Principal	55,76	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1985	1986	
0010	U.A. - Garagem	15,10	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1985	1986	

Total de Sublotes: 0002

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
22.044.024.000	1954	1986

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

IPTU - Imposto Predial e Território Urbano

Dados do Lançamento IPTU e Taxa de Coleta de Lixo 2025

Dados do Lote e PGV

Dados de Cálculo

Exercício

Tipo Lançamento

Ocorrência

01/02/2025

2025

0 - Emissão Anuc

Indicação Fisc...

Inscrição Imo...

Espécie

Grupo

Área do Terre...

Posição do Lote

22.044.029

08.1.0028.04

1 - Condomi

1

625

Meio de quc

Microrregião da P...

Zoneamento

Depreciação - áre...

Valor do m² do Ter...

ZUMVP-08.1-0

ZUMVP - 1 - ZON

R\$ 1.897,08

Logradouro / Testada (m)

Logradouro	Sistema Viário	Testada	Pavimentação
S .0030. - ROCKEFELLER, 825	SETORIAL 1	11	ASFALTO

DADOS DOS SUBLOTES

Dados Básicos

Sublote	Natureza	Uso Específico	Patrimônio	Imposto (Taxação)	Taxa de Coleta de Lixo	Coef. de Proporcion (1)
10	Predial	Residencial	Especial	Normal	Residencial	

(1) Coef. de Proporcionalidade: índice que mostra a relação das áreas de uso comuns a serem avaliadas entre as unidades autônomas

Construções

Sublote	Área Const. Coberta	Área(s) (m²)	Formato	Materiais	P. Acabamento	Nº Pvtos	Pos Ver
10	Principal	55,76	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	4
10	UA - Garagem	15.1	Edifício	Alvenaria	Baixo	4	1

Sublote	Área Const. Coberta	Área(s) (m²)	Formato	Materiais	P. Acabamento	Nº Pvtos	Pos Ver
(1)LAPC: Ano de Lançamento da Construção - Corresponde ao ano no qual se inicia a tributação da construção				(3)VUBC: Valor Unitário do Bairro da Construção - Utilizado para ajustar o valor da construção conforme o bairro do imóvel			
(2)VUKC: Valor Unitário Característico da Construção - Calculado conforme combinação de características da construção como Padrão, Tipo de Material, Posição Vertical				(4)VUCC: Valor Unitário do Cálculo da Construção - Corresponde ao Valor do M2 cálculo para construção			

Valores de Cálculo do IPTU

Sublote	Integral VVI	VVI Desonerado (Área Verde)	VVI Tributado - Art 6º LC 136/2022	Determinação do Imposto	Imposto	Vermelh Program Nota Curitiba
10	R\$ 144.724,69	R\$ 144.724,69	R\$ 144.724,69	Eu= (144,724,69 x 0,0020) - 0,00	R\$ 289,45	R\$ 0,00

Total

Valores de Cálculo da Taxa de Coleta de Lixo (TCL)

Sublote	Valor de Referência	Coef. Uso	Coef. Área Construída	Coef. Frequência	Σ de coeficientes	Isenção - Baixa Renda
10	R\$ 388,61	0,4	0,21	0,2	0,81	Não

Total

Sujeito(s) Passivo(s)

CPF / CNPJ	Nome	Endereço particular
235.112.659-91	RUY GONCALVES DA COSTA	R. ROCKEFELLER 000825, APARTAMENTO, 301B

Mensagem