

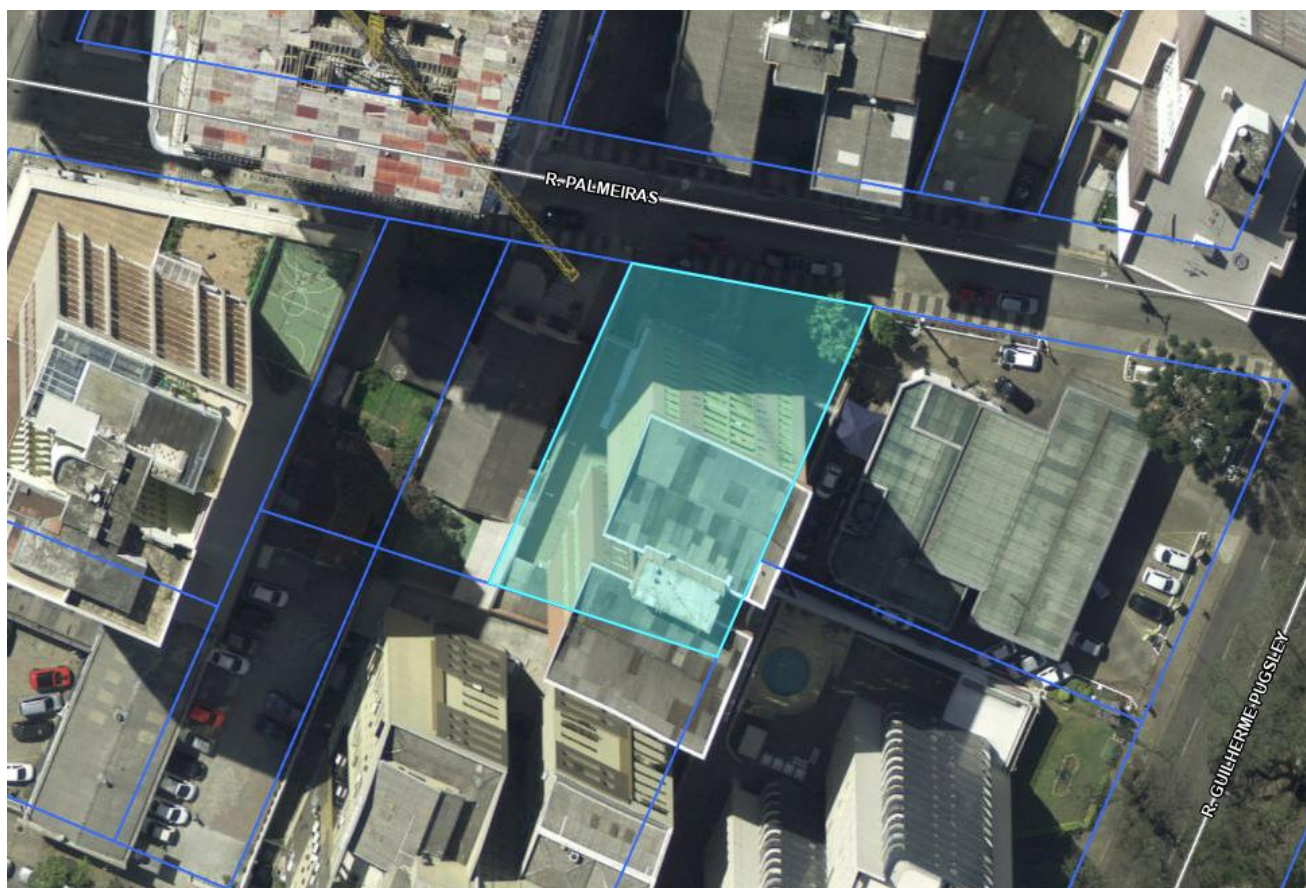


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0004639-61.2018.8.16.0194

APARTAMENTO Nº 602 - EDIFÍCIO DAS PALMEIRAS

Rua Palmeiras, 86, 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): Silvio Plocharski.

REQUERIDO (S): Luciane Brandalise, Adele Maria Brandalise e Nevany Silva Brandalise.

OBJETO: Apartamento nº 602, do Edifício das Palmeiras, sito à Rua Palmeiras, 86, Água Verde, 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 residencial sob nº 602, no 7º pavimento ou 6º – andar, do Edifício das Palmeiras, sito à rua Palmeiras, com a área exclusiva de 90,850m²., área comum de 10,7992m²., área de estacionamento de 20,1000m²., área global de 121,7492m². e fração ideal do solo e partes comuns de 0,01923077, com demais características constantes na Matrícula nº 20.749, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 43.069.022.021-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Palmeiras, 86, 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 e com acesso fácil a outras principais vias como a Av. República Argentina, Rua Guilherme Pugsley, Rua Prof. Dário Veloso, Rua Dom Pedro I, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel, Seminário e Batel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, farmácias, clínicas médicas e hospitais, shopping, 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	20.749	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
43.069.022.021-3	09.2.0029.0088-01-6	M-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-3.1 - Eixo Estrutural Sul	Outras Vias	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 VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$322.449,21 (trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte e um centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para conjuntos 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\$747.000,00	92,00	R\$8.119,57	R\$7.307,61
AMOSTRA 2	R\$897.000,00	91,00	R\$9.857,14	R\$8.871,43
AMOSTRA 3	R\$1.200.000,00	137,00	R\$8.759,12	R\$7.883,21
AMOSTRA 4	R\$770.000,00	95,00	R\$8.105,26	R\$7.294,74
AMOSTRA 5	R\$998.000,00	114,00	R\$8.754,39	R\$7.878,95
AMOSTRA 6	R\$990.000,00	109,00	R\$9.082,57	R\$8.174,31
AMOSTRA 7	R\$410.000,00	50,00	R\$8.200,00	R\$7.380,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

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\$54.790,25 / 7 = R\$7.827,18.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.827,18m²) pela área do apartamento (90,85m²), obtendo o valor de R\$711.099,11.

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\$711.000,00 (setecentos e onze 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 Palmeiras, 86, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-92m2-venda-RS747000-id-2754828198/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Palmeiras, 86, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS897000-id-2634221229/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Castro, 800, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-237m2-RS1200000/id-29169488/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1027, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-170m2-RS770000/id-29875121/>

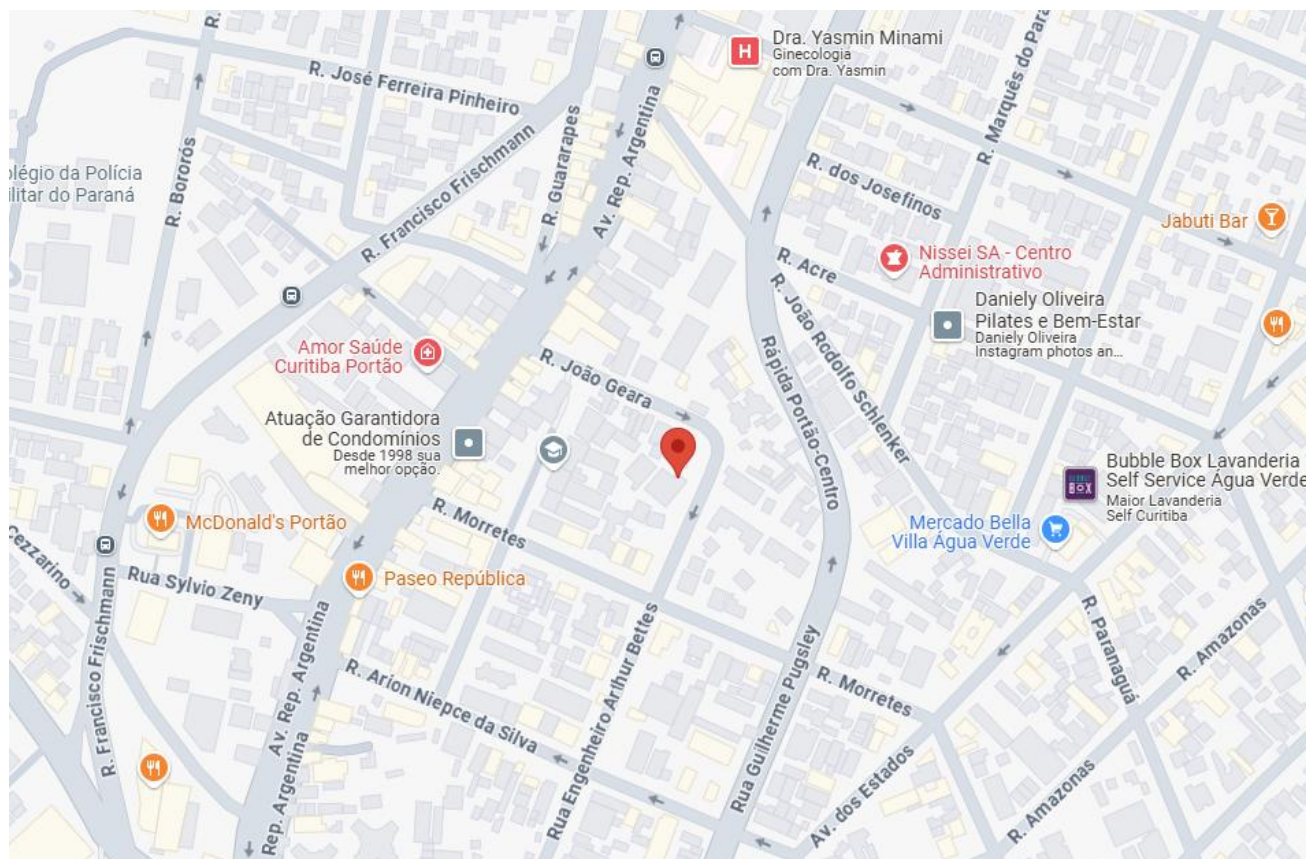


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Arthur Betttes, 42, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-131m2-RS998000/id-25782363/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

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

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS990000/id-28351450/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

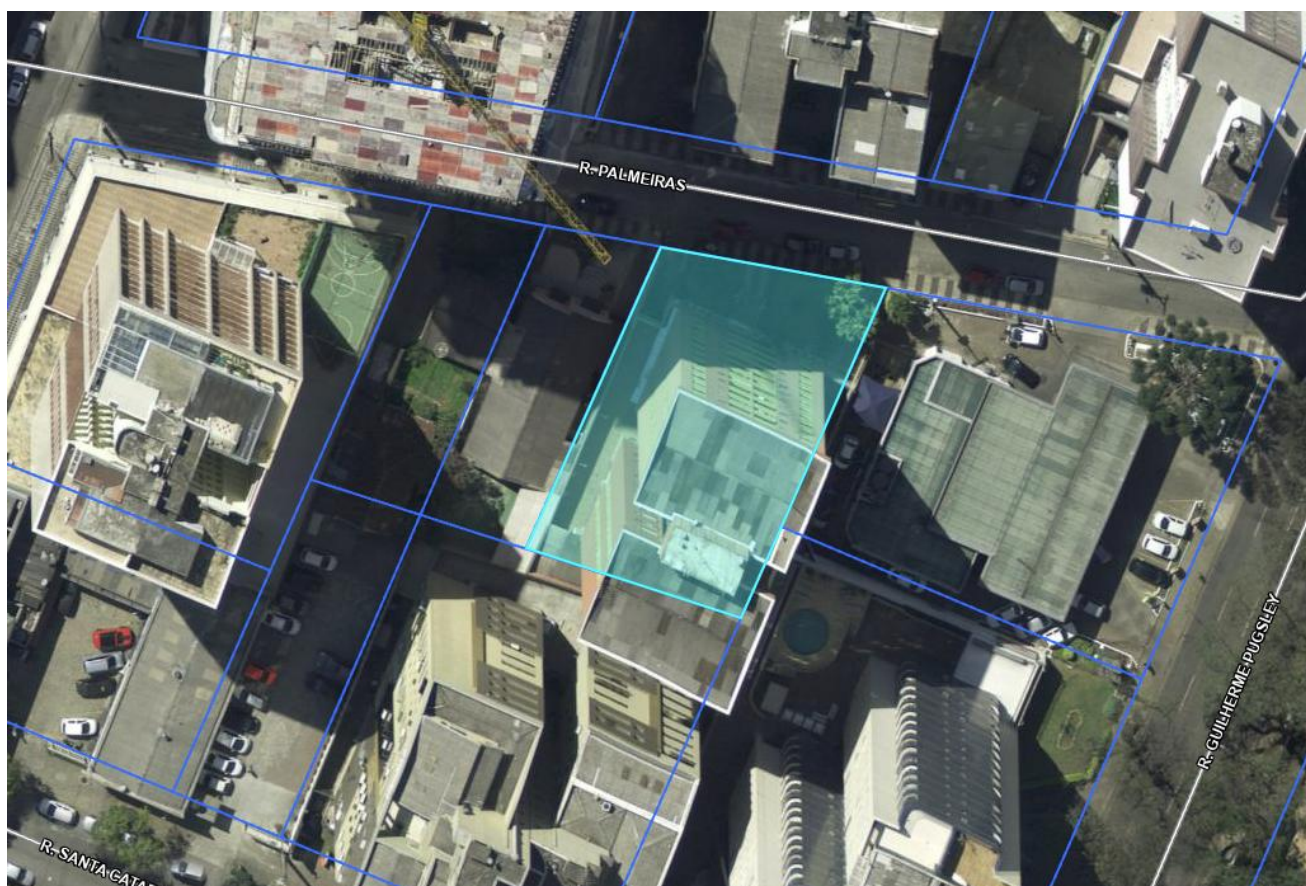
LOCALIZAÇÃO: Rua Romédio Dorigo, 130, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-80m2-RS410000/id-30293713/>



ANEXO II

Localização Google Earth



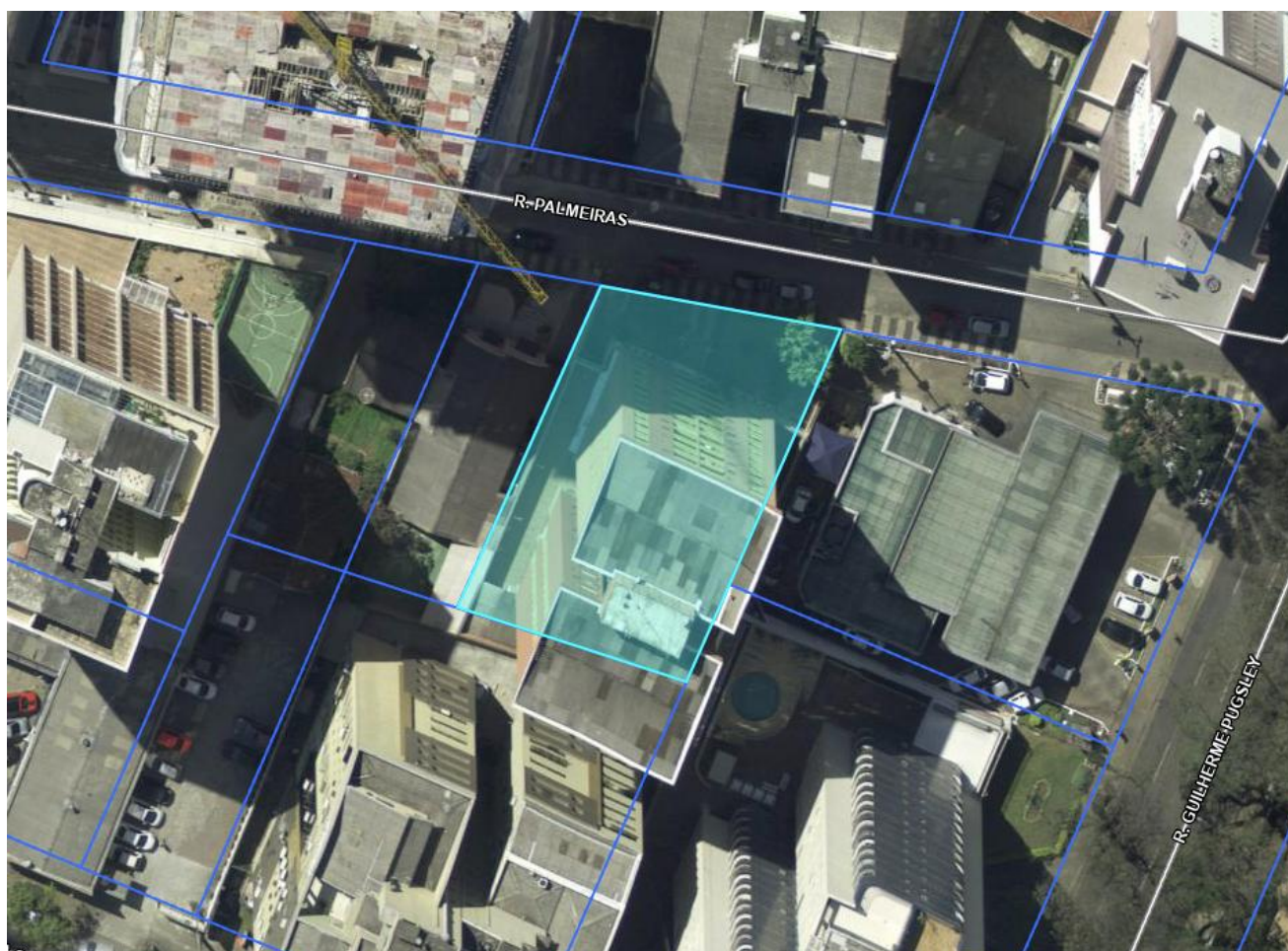
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 09.2.0029.0088.01-6	Indicacao Fiscal 43.069.022.021-3	Sublote 0021
Planta de Loteamento TIMÓTHEO DAS NEVES	Lote na Planta 7A/8A	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 06005	Lote na Planta 7A/8A	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 07048	Lote na Planta 7A/8A	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 000020749 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 977,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1	
------------------------	-----------------------------------	-------------------------	--

Logradouro S.119. R. PALMEIRAS	Número 86	Lado Par	Testada 25,00
-----------------------------------	--------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação

ESTRADA DA PLANTA TIMOTEO DAS NEVES
RUA PARANÁ DA PLANTA AGOSTINHO MERLI
RUA PARANÁ DA PLANTA JOANA E LOURENÇO MARODIM
RUA PARANÁ DA PLANTA ANGELO MARODIN
RUA 68 DA PLANTA VILA GUAIRA

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.119. R. PALMEIRAS	Número 000086
---------------------------------	------------------

Bairro ÁGUA VERDE	CEP 80620110
----------------------	-----------------

Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 602	Andar 06
--------------------------------	--------------------------	-------------

Condomínio NAO INFORMADO	Bloco DAS PALMEIRAS 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
0021	Principal	101,50	Outros	Alvenaria	MEDIA	15	1985		1986	19/01/2002	
0021	Unid. Acompanhamento	20,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	15	1985		1986	19/01/2002	
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
0021	Principal	101,50	Edifício	Alvenaria	Medio	15	1985		1986	01/01/2023	
0021	U.A. - Garagem	20,10	Edifício	Alvenaria	Medio	15	1985		1986	01/01/2023	
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
0021	Principal	101,50	Edifício	Alvenaria	Medio	15	1985	1986	
0021	U.A. - Garagem	20,10	Edifício	Alvenaria	Medio	15	1985	1986	
Total de Sublotes: 0002									

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
49.069.016.000	1984	1989
43.069.017.000	1954	1983
43.069.021.000	1983	1986
49.069.004.000	1983	1984

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
43-069-022.021-3	09.2.0029.0088.01-6	1- Condomínio Vertical / 1
Endereço		
S0119 R. PALMEIRAS 000086 AP 602 Andar 06		
Condomínio / Planta / Croqui		
DAS PALMEIRAS ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
977,00	EE-3	EE-09.2-0	1986

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	25,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 322.449,21

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
322.449,21		(VVI x 0,0054) - 798,74		942,49

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 942,49
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 427,47
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.369,96

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.232,96

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
21	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0021	Principal	101,50	Edifício	Alvenaria	Medio	15	7	1986	1985	0000
UA01	U.A. - Garagem	20,10	Edifício	Alvenaria	Medio	15	1	1986	1985	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: LUCIANE BRANDALISE
Endereço Particular: R. PALMEIRAS 000086, APARTAMENTO ,602

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 2023 2021 2020