

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	EXECUÇÃO FISCAL Nº 5049915-13.2012.4.04.7000/PR
Requerente	INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
Requerido	FABRICA DE CHOCOLATE SALWARE LTDA e MARCOS ROBERTO WERLANG

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	42.787	Registro de Imóveis de	Curitiba	5ª	Circunscrição
Endereço	Avenida Sete de Setembro, 3.815, apartamento 263, Curitiba-PR				

REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Rua Nunes Machado, 695 Fone 224-3555 - CEP 80250-000 Oficial: LUIZ BOSCARDIN C.P.F., 110793209-20	REGISTRO GERAL	FICHA - 01 -	CNM 080572.2.0042787-66
	MATRÍCULA N.º 42.787	RUBRICA 27	
<p>Imóvel: - Apartamento nº 263, localizado no 26º andar, do EDIFÍCIO PIEMONTE, situado nesta Cidade, à Avenida Sete de Setembro nº 3.815, com a área privativa de 185,9300m², área de uso comum de 30,8014m², área coberta de 216,7314m², área descoberta de uso comum de 7,5100m², perfazendo uma área total de 224,2414m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo e partes comuns equivalente a 0,0109631.</p> <p>Dito Edifício encontra-se construído sobre o lote de terreno sob nº 1, oriundo da unificação e subdivisão dos lotes de terreno com indicações fiscais nºs. 21-030-003.000, 21-030.004.000, 21-030.005.000 e 21-030.006.000, medindo 26,10m de frente para Avenida Sete de Setembro, por 73,40m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 2, por 74,00m de extensão do lado esquerdo, onde confronta com o lote fiscal nº 7.000, sendo os fundos formado por -5- linhas retas, a primeira partindo da lateral direita mede 3,90m, daí deflete à direita e segue com 1,35m, aí deflete à esquerda e segue com 11,20m, defletindo aí à esquerda e seguindo com 0,75m, aí deflete à direita e segue com 11,00m, confrontando nos fundos com o lote fiscal-32.000, com a área total de 1.937,46m²; conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 22/12/89, arquivado neste Ofício sob nº 110.326. Indicação fiscal nº 21-030-044 000.-</p>			

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Sistema Viário	Normal
----------------	---------------

3. INFRA-ESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	não
Esgoto	não	Telefone	sim	Pavimentação	não
Energia elétrica	sim	Calçada	não	Comércio	sim
Escola	sim				

4- AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis nos seguintes termos:

**1- TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.117.700,00
(um milhão, cento e dezessete mil e setecentos reais) ¹.**

6. NOTA EXPLICATIVA

6.1)- Breve relato sobre métodos de avaliação:

As normas de avaliação de bens móveis e imóveis são regidas pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS – ABNT, órgão fundado em 1940 e responsável pela normalização técnica do país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização).

A ABNT é a representante oficial no Brasil das seguintes entidades internacionais: ISO (International Organization for Standardization), IEC (International Electrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidas pela ABNT, destacam-se os Métodos De Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas pelas normas específicas na NBR 14653-2. É aqui, nesta norma, que se encontram elencadas os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra;
- b) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- c) Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto;
- d) Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras e;
- e) Método de Capitalização de Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários.

Quando se aplica um ou outro método é ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

¹ Com o arredondamento previsto na ABNT.

6.2)- Do terreno - método utilizado no presente caso.

Trata-se de apartamento localizado na Av. Sete de Setembro, 3815, Curitiba/PR.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, portanto, o Método Comparativo Direto.

Este método, é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, **apartamentos**, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois, este critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor dele foi obtido através do metro quadrado médio (m²/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se em 10 (dez) dados representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 03/09/2025 dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também na mesma avenida, com características semelhantes. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 5.837,62 o metro quadrado.

Este valor multiplicados por 186² (metragem total do terreno) resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

AMOSTRAS	VALOR	M ²	VALOR/M ²	
novelweb	R\$ 673.900,00	121	R\$ 5.569,42	POSITIVO
novelweb	R\$ 215.000,00	34	R\$ 6.323,53	POSITIVO
novelweb	R\$ 299.000,00	44	R\$ 6.795,45	POSITIVO
novelweb	R\$ 1.450.000,00	249	R\$ 5.823,29	POSITIVO
novelweb	R\$ 1.400.000,00	208	R\$ 6.730,77	POSITIVO
novelweb	R\$ 2.200.000,00	397	R\$ 5.541,56	POSITIVO
novelweb	R\$ 950.000,00	203	R\$ 4.679,80	POSITIVO
novelweb	R\$ 2.200.000,00	397	R\$ 5.541,56	POSITIVO
novelweb	R\$ 1.450.000,00	248	R\$ 5.846,77	POSITIVO
novelweb	R\$ 1.950.000,00	353	R\$ 5.524,08	POSITIVO
SOMA			58.376,25	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		10	5.837,62	
DESVIO PADRÃO			635,75	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,11	
*TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	4.086,34	
*TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	7.588,91	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL			58.376,25	
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 5.837,62	
ÁREA DO TERRENO		186		
VALOR DO TERRENO			R\$ 1.085.389,57	
VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA		EM ITÁLICO E NEGRITO		

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente avaliação, a saber:

- Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinado momento se apresenta para venda, logo em seguida, num curto espaço de tempo, pode sair do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda, pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 03 de setembro de 2025

Michelle Mikoski
 Of. De justiça e avaliador.



Piemonte
322

Farmadoctor
FARMACIA DE MANIPULACION

IDEC
DISEÑOS Y DECORACION

Gratificación
Café y más

Handicap parking symbol



Piemonte
1922

Farmadoctor
FARMACIA DE MODERNIDAD

IDEC

Café



Piemonte

Farmadoctor
FARMACIA DE MANIPULACION

IDEC

Grupos
Farmacia

















