



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel matriculado sob o nº 66.619 do 8º RI de Curitiba

<https://maps.app.goo.gl/nZaAMdG8md7ZQekJ7>

**Autos nº 0002852-76.2018.8.16.0185
2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba**



Selo Certificador Digital nº 123211

CONRADO A. C. DE MAGALHÃES

Leiloeiro Público Oficial – Mat. JUCEPAR nº 343-L

Avaliador Imobiliário – CNAI nº 33.659

**Curitiba-PR
Agosto de 2025**





SUMÁRIO

1. DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL.....	3
2. DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	4
3. DO ESCOPO DOS TRABALHOS E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4. DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> E DO REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	6
5. DAS INFORMAÇÕES REGISTRAIS.....	21
6. DA METOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	22
7. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	23
7.1. ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	23
7.2. ESTRUTURA PÚBLICA.....	23
7.3. DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	24
8. DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	25
9. DA LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	31
10. DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	31
10.1. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO COMUM	31
10.2. FATOR OFERTA.....	32
10.3. FATOR GARAGEM.....	33
10.4. FATOR COMISSÃO DE CORRETAGEM.....	35
11. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL AVALIANDO...	38
12. DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO JUDICIAL.....	38



1. DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Inicialmente, cumpre destacar que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na condição de fórum nacional de normalização, é a entidade reguladora das determinações e diretrizes que norteiam os critérios de avaliação de imóveis¹.

Neste sentido encontram-se as normas da série NBR 14.653, pois estabelecem as diretrizes, conceitos, métodos e procedimentos para a realização da avaliação de bens², sendo ela constituída por 7 (sete) partes distintas:

- a) NBR 14653-1: apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativo ao exercício profissional motivo pelo qual devem ser realizadas por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas devidas especialidades;
- b) **NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;**
- c) NBR 14653-3: detalha as diretrizes e padrões específicos para avaliação de imóveis rurais;
- d) NBR 14653-4: fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos;
- e) NBR 14653-5: impões as bases para avaliação de maquinários, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- f) NBR 14653-6: demonstra as diretrizes para a valoração de recursos naturais e ambientais;
- g) NBR 14653-7: fixa as diretrizes para avaliação de patrimônios históricos.

Assim, o presente laudo pericial, tendo em vista o caso *sub judice*, segue tanto as diretrizes da NBR 14653-1, apresentando um trabalho imparcial que visa ser capaz de orientar o Julgador a respeito de matéria específica (valor para fins de alienação judicial); como a NBR 14653-2, pois, como se verificará, o bem avaliado trata-se de imóvel urbano.

Importante expor, então, que o presente LAUDO PERICIAL ainda segue obediência à RESOLUÇÃO-COFECI no 1.066/2007 que estabelece a regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI); informa os padrões mínimos obrigatórios para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM); determina a obrigatoriedade do selo certificador e dá outras providências.

Vale ressaltar, portanto, que o presente assistente técnico se encontra devidamente registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 33.659 e, portanto, nos termos da Lei Federal no 6.530/1978, está devidamente habilitado para realizar o presente laudo pericial – *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)*.

¹ FREDERICO, Mendonça. Avaliação de Imóveis – Teoria e Prática. 3 ed. Recife: Ed. Do Autor, 2012. p. 53.

² IBREP. Mercado Imobiliário – Avaliação de Imóveis. 1 ed. Curitiba: Ampla, 2011. p. 8.



2. DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

É relevante expor, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de compra e venda, locação ou **alienação judicial**, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

Assim, a função do avaliador de imóveis é de auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pelo douto julgador da 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, Exmo. Dr. Juiz de Direito Lourenço Cristóvão Chemim, nos autos 0002852-76.2018.8.16.0185, conforme despacho abaixo:

PROJUDI - Processo: 0002852-76.2018.8.16.0185 - Ref. mov. 169.1 - Assinado digitalmente por Parana Tribunal de Justica:77821841000194 (Lourenço Cristovao Chemim) 09/07/2025: OUTRAS DECISÕES. Arq: Decisão	
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA 2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA - PROJUDI Avenida Cândido de Abreu, 535 - 4º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone: (41) 3221-9798 - E-mail: ctba-36vj-s@tjpr.jus.br	
Autos nº. 0002852-76.2018.8.16.0185	
Processo: 0002852-76.2018.8.16.0185 Classe Processual: Execução Fiscal Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal) Valor da Causa: R\$65.681,61 Exequente(s): • ESTADO DO PARANÁ Executado(s): • KUSMA PAPELARIA EIRELI • LIDIA KUSMA NICHELE	
1. Considerando que o Sr. Leiloeiro foi designado também para realizar a avaliação do imóvel penhorado nos presentes autos, DEFIRO o pedido retro. 2. Assim, expeça-se o competente Mandado de Avaliação a ser cumprido pelo referido auxiliar da justiça, com autorização para a utilização de reforço policial, se assim for necessário. 2.1. <u>O mandado deverá ser expedido com urgência</u>, tendo em vista que o Sr. Leiloeiro estará em Curitiba entre os dias 21/07/2025 e 23/07/2025 para cumprimento de outras diligências, e pretende realizar mais esta nas referidas datas. Intimações e diligências necessárias. Curitiba, 09 de julho de 2025. LOURENÇO CRISTOVÃO CHEMIM Juiz de Direito	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD5U VZ3TV ARGFS GSVHU

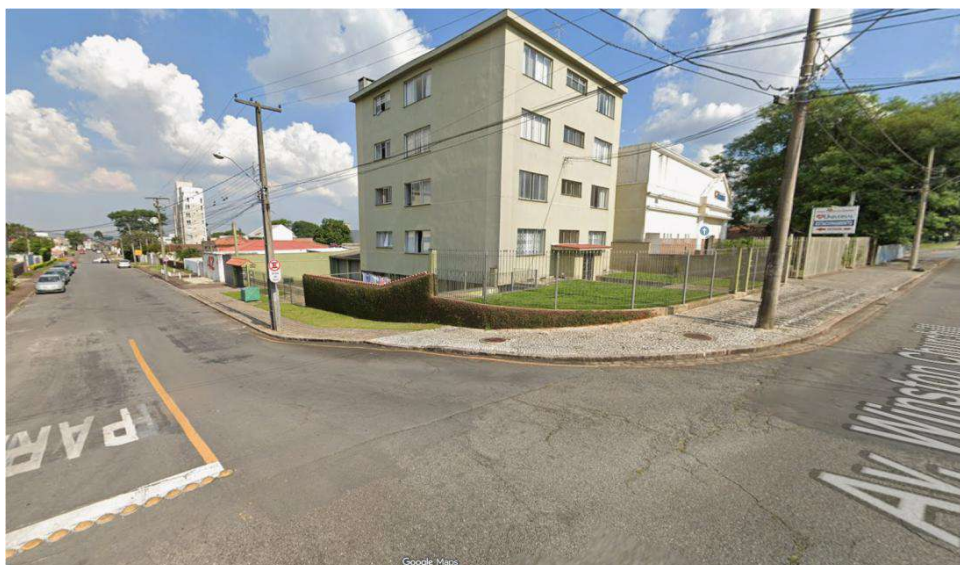


3. DO ESCOPO DOS TRABALHOS E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O escopo do presente trabalho é apurar, de forma técnica e imparcial, o valor real do imóvel para fins de **alienação judicial pela modalidade de leilão**.

O imóvel de matrícula nº 66.619 do 8º RI de Curitiba-PR, está situado na **Avenida Winston Churchill, n. 955, apto. 41, Capão Raso, CEP 81.130-000, na cidade de Curitiba-PR**, esquina com a Rua Santa Mônica.

Segue localização exata do imóvel avaliando obtida na plataforma Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/EexVkfpmTxzu3r66>



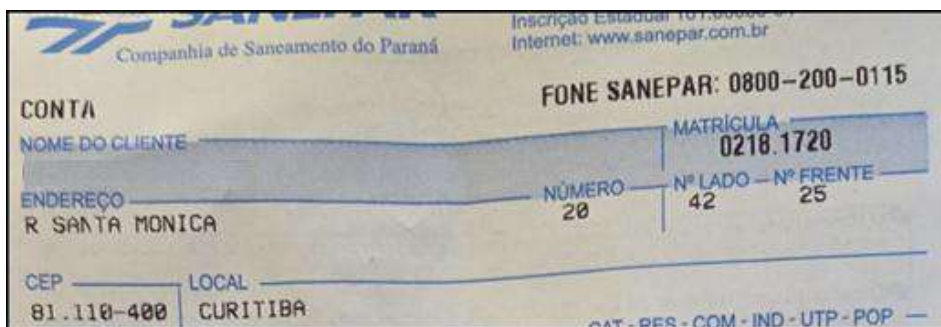
4. DA VISTORIA *IN LOCO* E DO REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

A vistoria no imóvel foi realizada pelo Perito Leiloeiro e Avaliador Conrado A. C. de Magalhães acompanhado do Sr. Oficial de Justiça Fabricio Viegas Bueno e teve início por volta das 16h do dia 30 de julho de 2025, encerrando próximo das 17h do mesmo dia.

O acesso foi franqueado pelo ocupante e foram colhidas informações do imóvel avaliando e extraídas fotos das áreas comuns do condomínio e do interior do apartamento.

O Edifício Nichele é composto por 04 (quatro) apartamentos, sendo 01 (um) por andar e não possui elevador.

Imperioso destacar que pode haver uma divergência de endereços do imóvel avaliando. O endereço do condomínio na Sanepar consta como Rua Santa Mônica, nº 20, Capão Raso, CEP 81.110-400, Curitiba-PR.



Formulário de inscrição da Sanepar (Companhia de Saneamento do Paraná). O formulário contém os seguintes dados:

- INSCRIÇÃO ESTADUAL: 107.800.000
- INTERNET: www.sanepar.com.br
- FONE SANEPAR: 0800-200-0115
- CONTÁ: NOME DO CLIENTE: _____
- MATRÍCULA: 0218.1720
- ENDEREÇO: R SANTA MONICA
- NÚMERO: 20
- Nº LADO: 42
- Nº FRENTE: 25
- CEP: 81.110-400
- LOCAL: CURITIBA
- CAT: RES - COM - IND - UTP - POP -

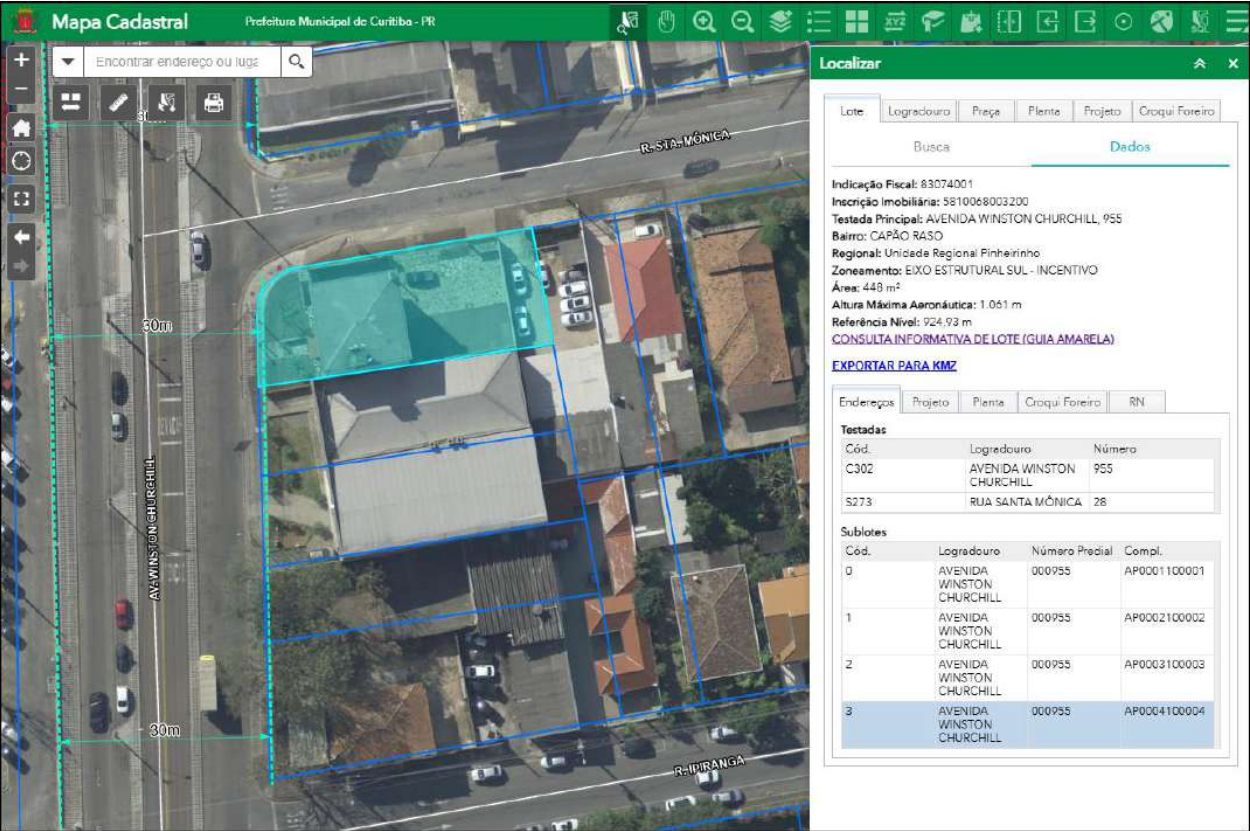
Inclusive, neste lado do edifício existe o número 20, o que pode gerar certa confusão quanto ao real endereço do imóvel avaliando.





Já na testada com frente para a Avenida Winston Churchill existe o número 955 que é o endereço oficial constante da matrícula imobiliária e inscrição imobiliária municipal.





O condomínio possui poço artesiano e a despesa mensal de água e esgoto gira em torno de R\$1.000,00 (mil reais) para todo o condomínio. Esta despesa é rateada por pessoa que reside no condomínio e não por apartamento. O valor médio da cota condominial do rateio das despesas é de R\$250,00 (Duzentos e cinquenta reais) por apartamento, acrescido do valor proporcional das despesas de água e esgoto que é rateado por pessoa.

HISTÓRICO DE CONSUMO/m3											
08/24	09/24	10/24	11/24	12/24	01/25	02/25	03/25	04/25	05/25	06/25	
0	74	75	76	67	62	74	60	79	72	A	
DIAS DE CONSUMO		DATA LEITURA		LEITURA ANTERIOR		LEITURA ATUAL		CONSUMO/m3		REFERÊNCIA	
32		29/07/2025		AUSENTE		837		74		07/2025	
MOTIVO DA AUSENÇA DE LEITURA				MÉDIA DE CONSUMO/m3 ÚLTIMOS 5 MESES				71		VENCIMENTO	
										12/08/2025	
PREVISÃO PRÓXIMA LEITURA		ÁGUA		ESGOTO		SERVIÇOS		TOTAL			
27/08/2025		548,96		466,61				1.015,57			
EMAIL SANEPAR: ATENDIMENTOAOCLIENTE@SANEPAR.COM.BR											
COMBATE AO MOSQUITO DA DENGUE: DEVER DE TODOS.											

O condomínio não possui sistema de captação de energia solar.

Na data da diligência, foi obtida a informação que o apartamento do 3º andar estava alugado pelo valor mensal de R\$2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais).

Abaixo segue imagem destacando em tom avermelhado exatamente onde fica o apartamento nº 41 no edifício.



Imóvel localizado em frente ao ponto do ônibus biarticulado





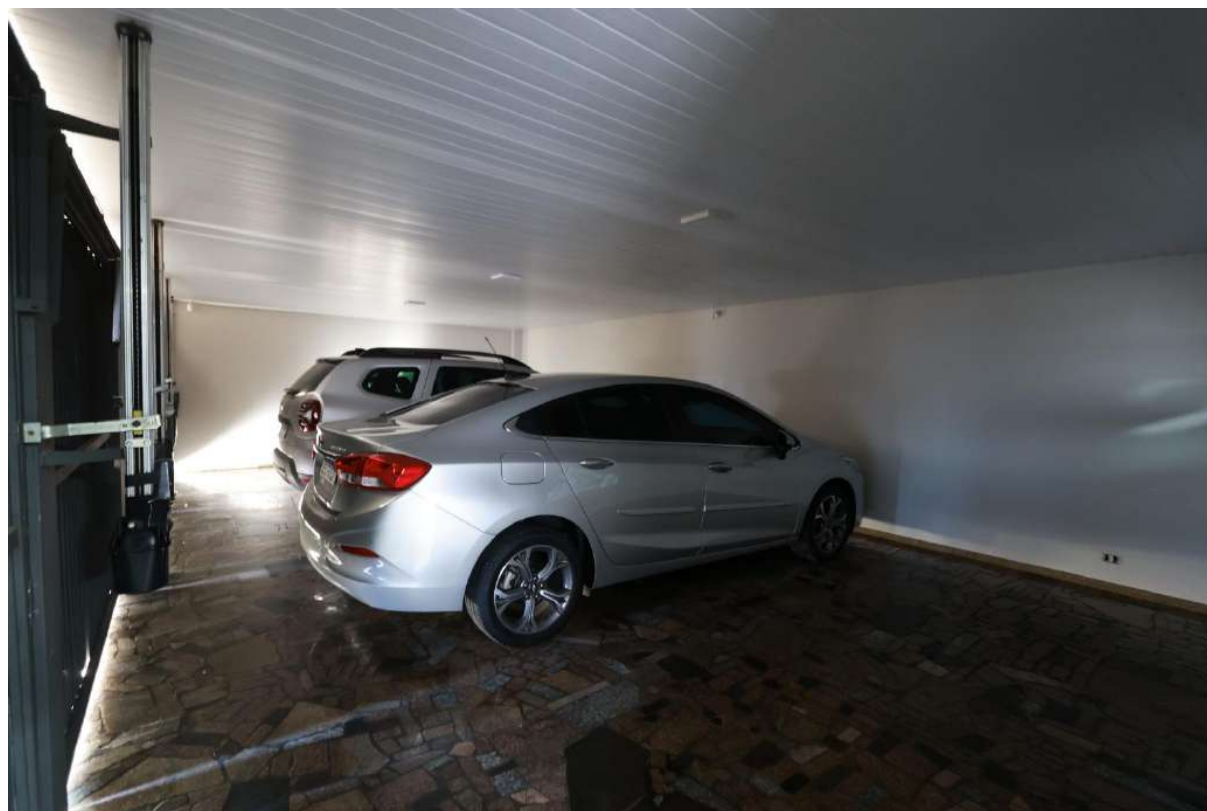
Fechada do imóvel defronte à Avenida Winston Churchill



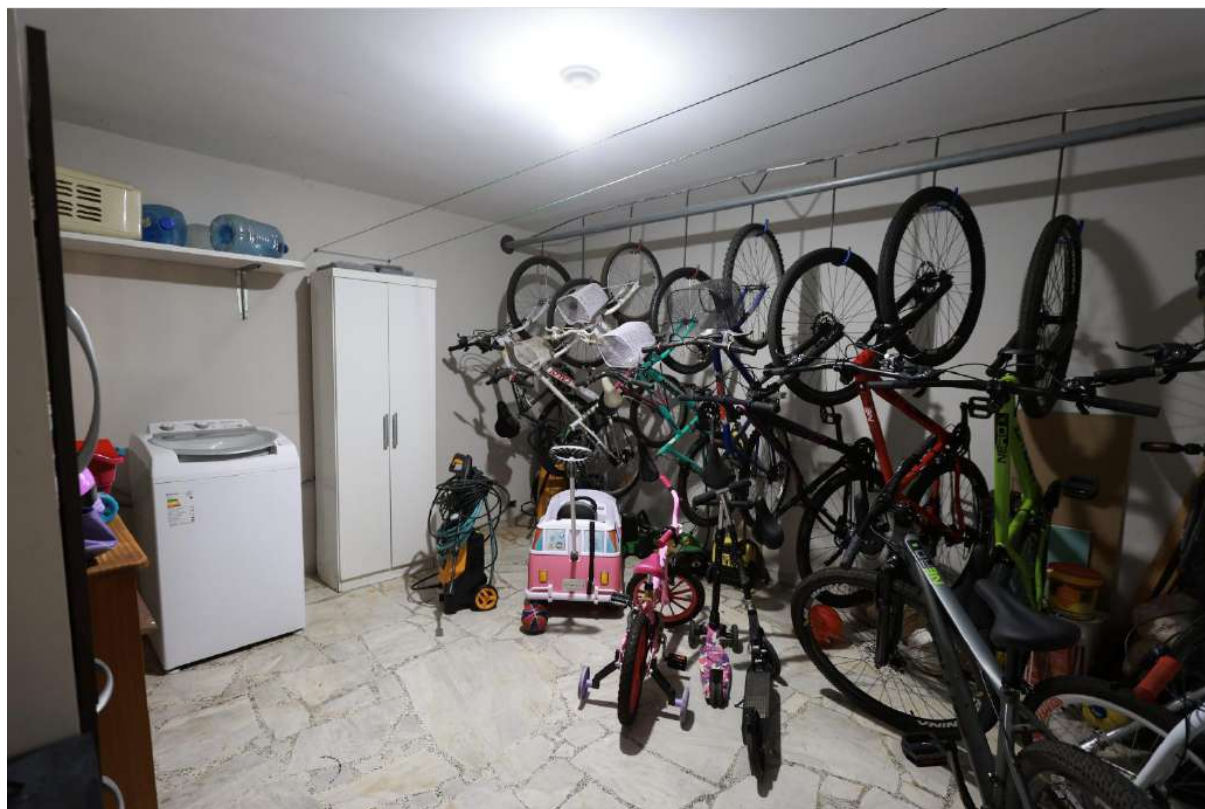


Área comum do condomínio – pátio para estacionamento, manobra de veículos e gramado lateral





Área comum do condomínio – 01 (uma) vaga de garagem coberta para cada apartamento

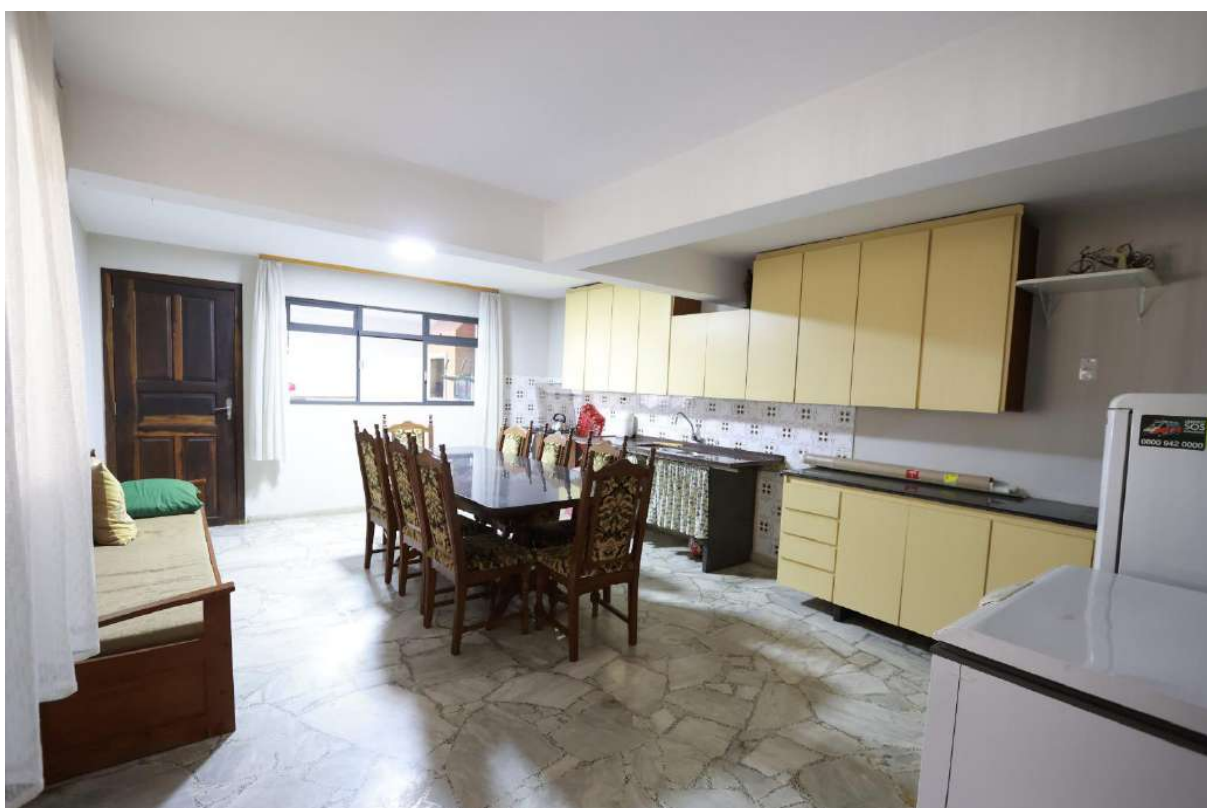


Área comum do condomínio – bicicletário e área de serviço de serviço de uso comum





Área comum do condomínio – salão de festas



Área comum do condomínio – cozinha do salão de festas



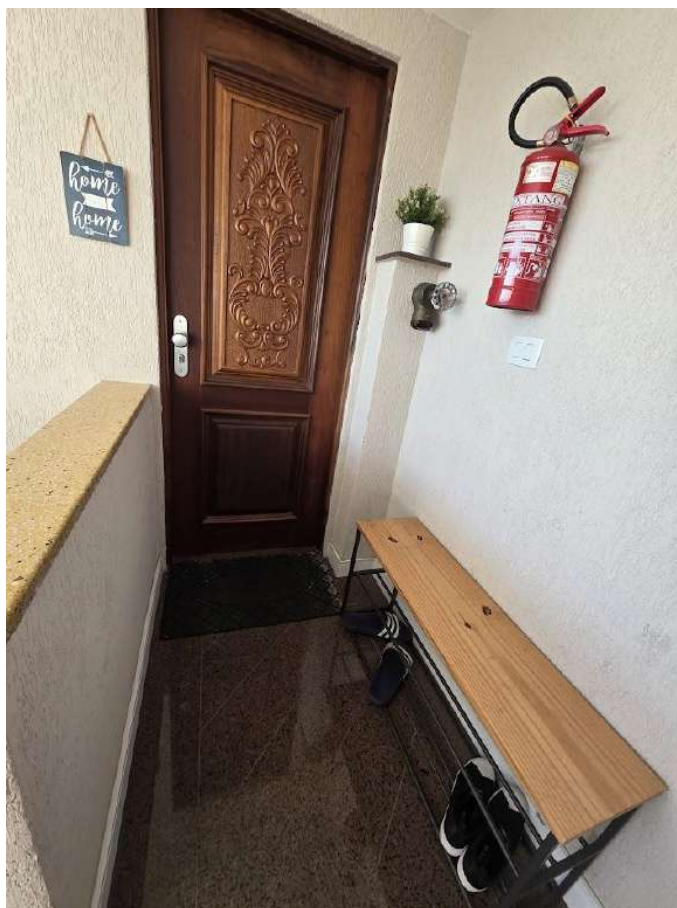


Área comum do condomínio – cozinha do salão de festas

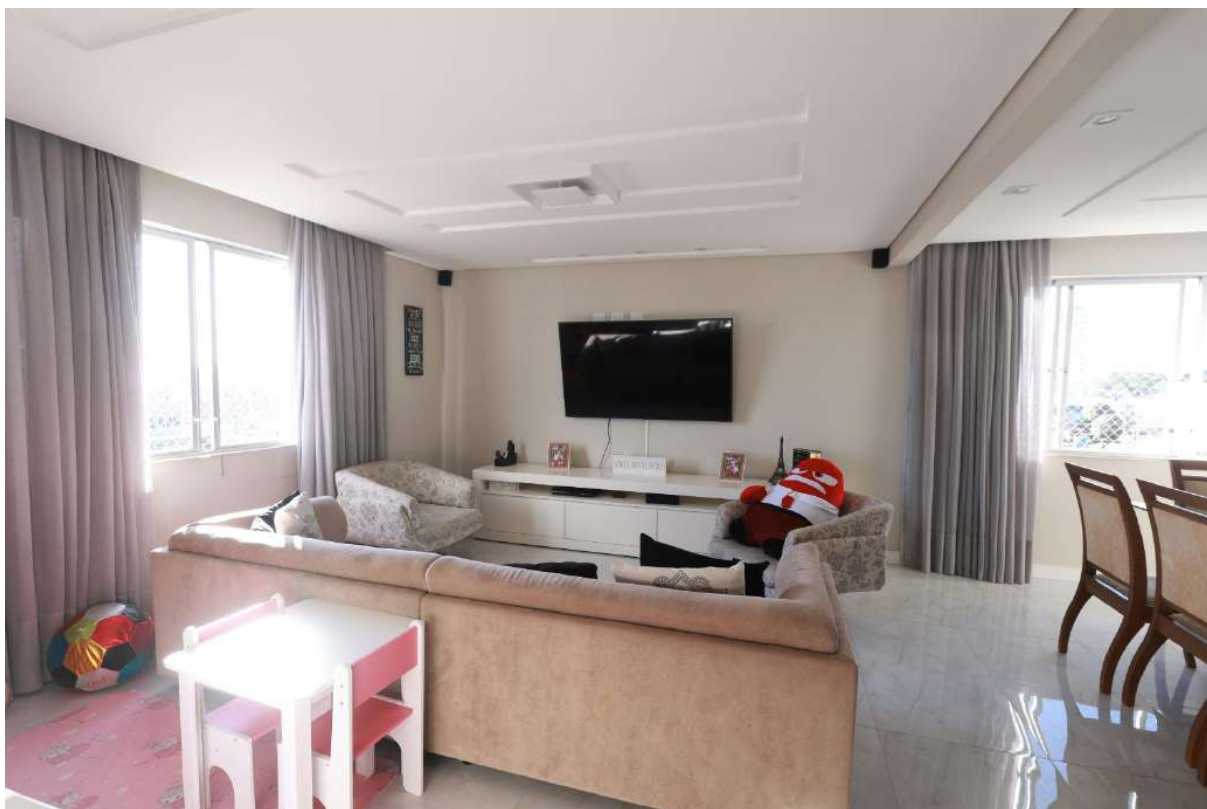


Área comum do condomínio – churrasqueira





Porta de entrada do apartamento nº 41



Entrada no apartamento pela sala





Sala de jantar integrada com a sala



Cozinha integrada com espaço gourmet privativo





Cozinha com área de serviço ao fundo

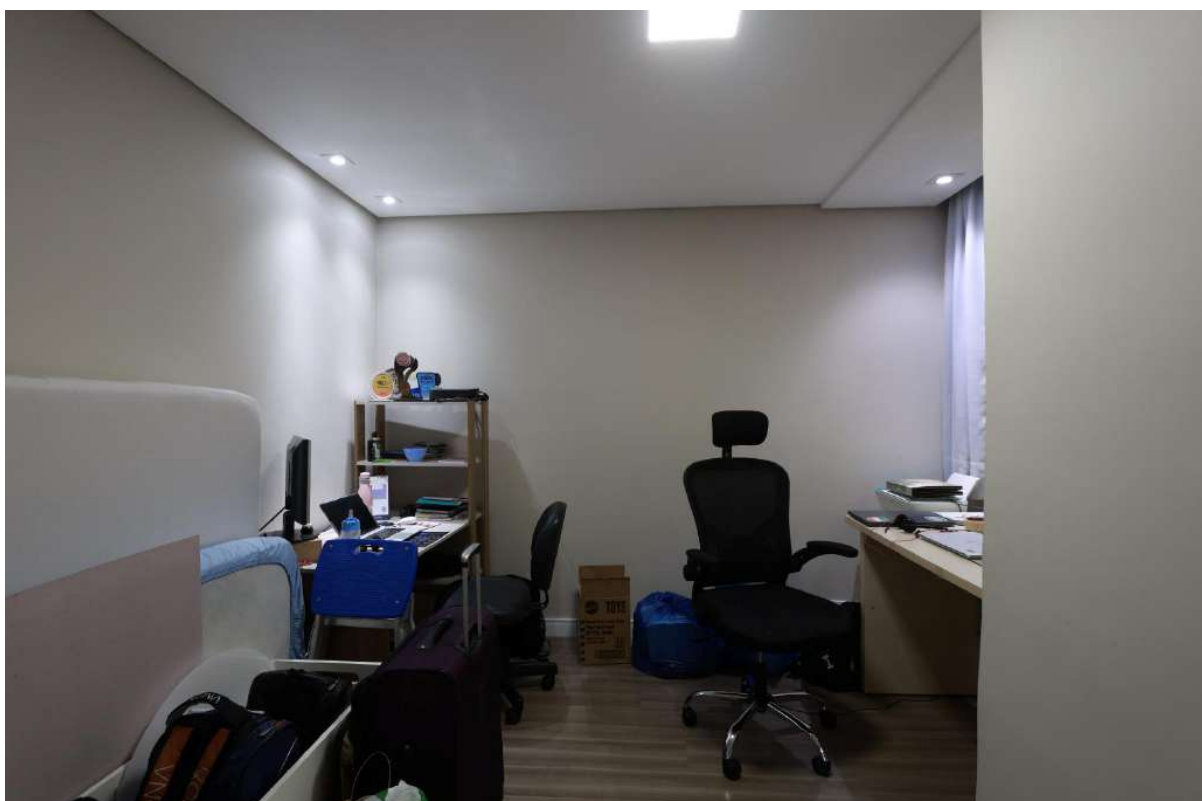


Lavabo e banheiro social



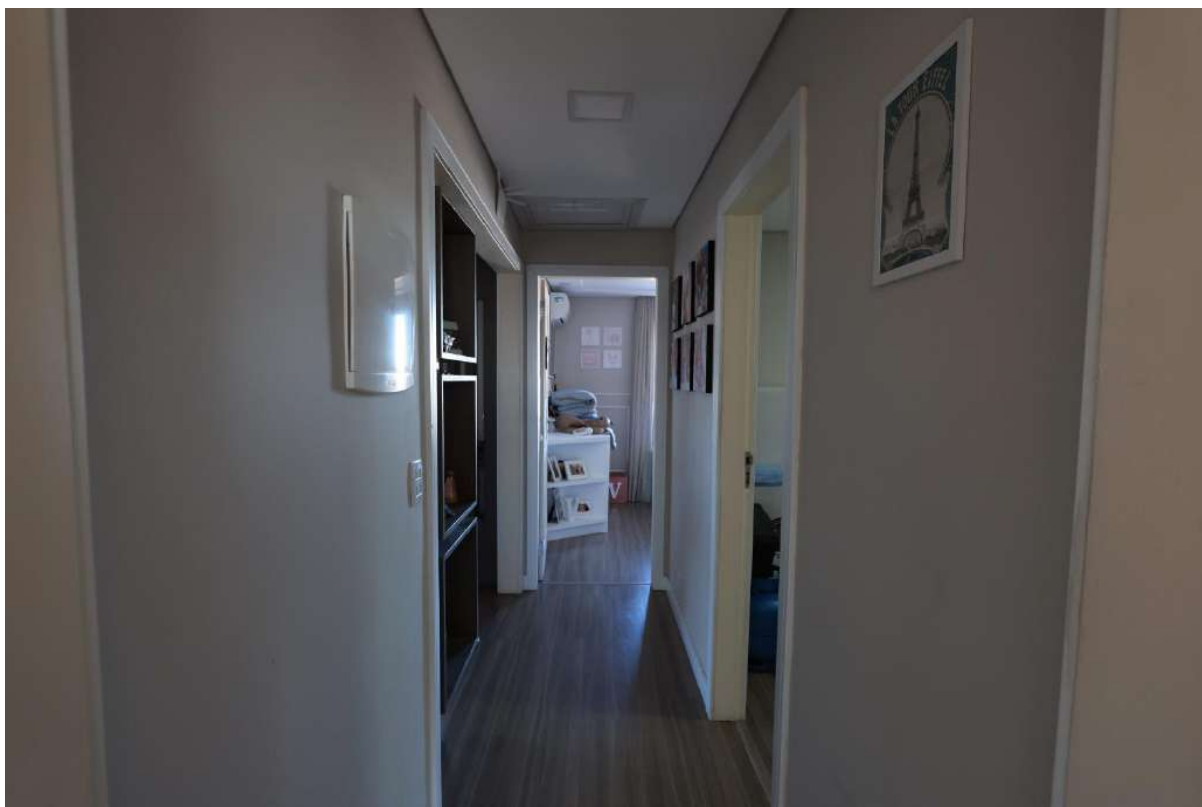


Quarto 1



Quarto 2 (Home Office)



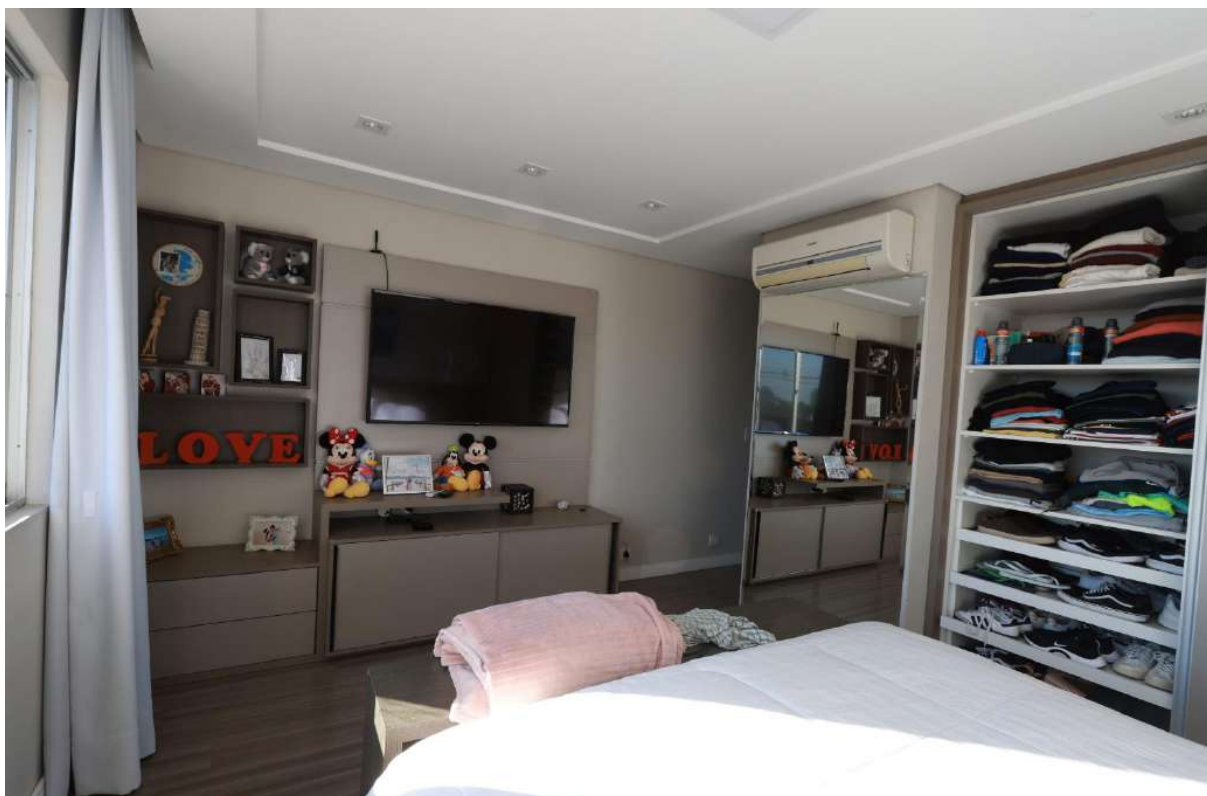


Corredor de acesso aos quartos

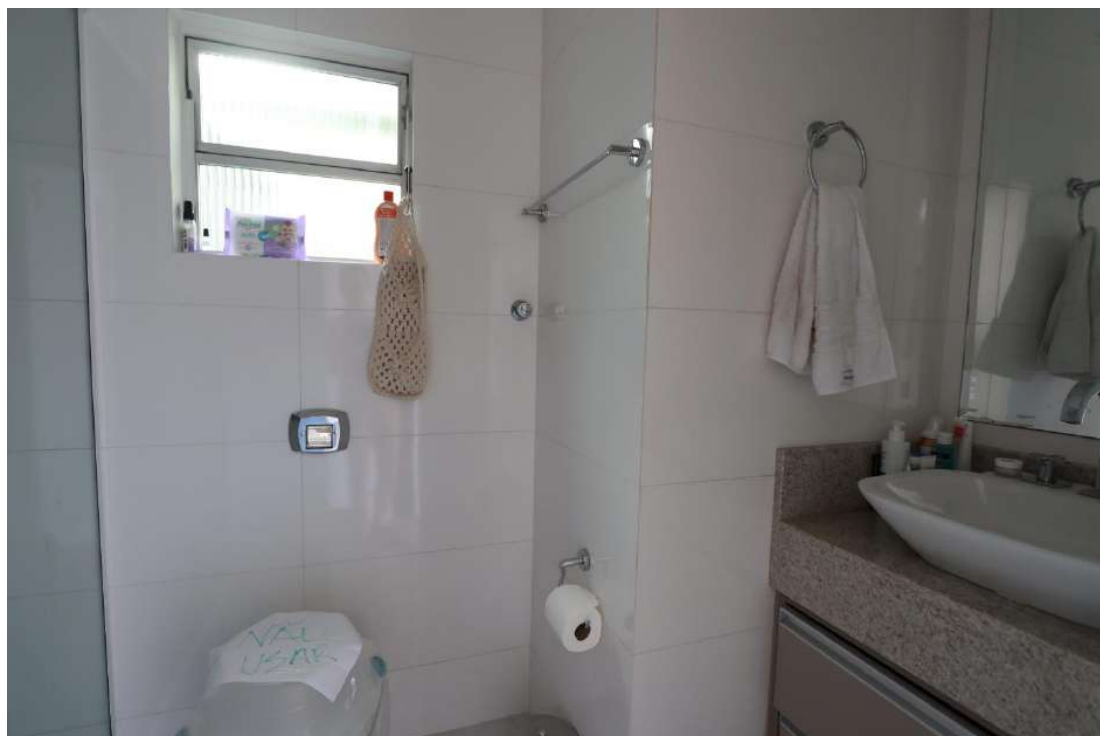


Suíte (casal) com closet





Suíte (casal) com closet



Banheiro Suíte (casal)



5. DAS INFORMAÇÕES REGISTRAS

O imóvel avaliando trata-se do apartamento nº 41 do Edifício Nichele³ é matriculado sob nº 66.619 no 8º RI de Curitiba-PR e possui 138,63 m² de área privativa composta por 03 (três) quartos sendo 01 (uma) suíte com closet, 01 (um) banheiro social, 01 (um) corredor de acesso aos quartos com lavabo, sala de TV ampla conjugada com sala de jantar, cozinha com copa e churrasqueira privativa e área de serviço. Possui ainda direito à área comum equivalente à 28,87 m² e direito à área de estacionamento de 78,65 m².

REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua José Loureiro, 133 - 10º andar Fone: 233-4107 TITULAR: ITALO CONTI JÚNIOR C.P.F. 004056659/91	REGISTRO GERAL	FICHA 66619/1.
	MATRÍCULA Nº 66619	RUBRICA
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 41 do TIPO II, sito no QUARTO andar ou QUINTO pavimento do EDIFÍCIO NICHELE, localizado na AV. Winston Churchill, 955, nesta Capital, com a área construída de 167,50 m², área privativa de 138,63 m², área comum de 28,87 m², área destinada a estacionamento e passeio de 78,65 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,2472 ou 110,79504 m², cujo edifício acha-se construído sobre o lote de terreno sob nº 01 (hum) da quadra 17 (dezessete), da Planta VILA IPIRANGA, situada no Distrito do Pinheirinho, nesta Capital, medindo 16,12 metros de frente para a Avenida Winston Churchill (antiga estrada Curitiba-Umará), fazendo esquina para a atual rua Santa Clara, onde mede 27,08 metros, do lado oposto à esta mede 29,07 metros e confronta com o lote 02, e nos fundos confronta com o lote 11, onde mede 16,00 metros, com a área total de 448,20 metros quadrados.-		

O imóvel avaliando possui Inscrição Imobiliária no Município de Curitiba-PR sob o nº 58.1.0068.0032.00-8, Sublote 0003 e Indicação Fiscal nº 83.074.001.003-3.

	MUNICÍPIO DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO RELAÇÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL	 CURITIBA
CONTRIBUINTE ALTAMIR PEDRO NICHELE		CPF/CNPJ 201.145.759-91
LOCALIZAÇÃO AV. WINSTON CHURCHILL 000955 AP 41 04 CAPÃO RASO, Curitiba - PR, Cep: 81130000		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 58.1.0068.0032.00-8	SUBLOTE 0003	INDICAÇÃO FISCAL 83.074.001.003-3

Importante destacar que eventual arrematante por meio de leilão judicial deverá verificar, sob sua responsabilidade, a exata localização do imóvel, seguindo as confrontações na matrícula, e as informações prestadas neste Laudo.

³ O Edifício Nichele teve sua construção concluída em 1989.



6. DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante os meses de Agosto e Setembro de 2025. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de imóveis nas proximidades do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e experts que atuam na região de Curitiba-PR.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas devido a sua posição exata ou desvalorizadas se existente alguma especificidade ou características que a desabone.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas em diligência junto ao devedor estejam corretas e que a documentação constante para consulta na Prefeitura de Curitiba seja a vigente.

Portanto, o método de avaliação adotado por este perito para determinar o valor de venda do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é o mais recomendado em avaliações como a presente, vez que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.

A escolha do Método Comparativo de Dados do Mercado se justifica ainda pelo fato de que o valor constatado para a venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento do mercado imobiliário de Curitiba-PR e região, levando em consideração os imóveis na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes ao do imóvel avaliando.

Por derradeiro, destaca-se novamente, que esta avaliação é realizada por profissional habilitado e obedece rigorosamente os padrões técnicos (NBR 14653-2) e, portanto, é isenta e imparcial.



7. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Características do logradouro:	O imóvel situa-se na esquina da Avenida Winston Churchill com a Rua Santa Mônica , ambas vias planas. A Avenida Winston Churchill é uma via arterial de grande importância (Eixo Estrutural), com pistas duplicadas e canaleta exclusiva para o BRT (Biarticulado). A Rua Santa Mônica funciona como via coletora secundária, predominantemente residencial/comercial local.
Densidade de Ocupação:	Alta densidade de ocupação. Região consolidada com mix de edifícios residenciais de médio porte e comércio de rua intensivo (concessionárias, farmácias e serviços).
Valorização Econômica:	Estável a Crescente. Por estar no eixo de transporte e próxima ao shopping (Shopping Boulevard) e terminais, a liquidez é alta, embora a valorização seja limitada pelo adensamento já existente.
Acessibilidade:	Excelente. Acesso direto ao centro pela Winston Churchill e integração total pelo sistema de transporte coletivo (RIT). Ampla oferta de calçadas, embora com fluxo de pedestres muito intenso.
Intensidade do Tráfego:	Pela Avenida Winston Churchill: Pesada e Contínua. Trata-se de uma via arterial classificada como Eixo Estrutural Sul. Apresenta fluxo intenso de veículos particulares e transporte público (BRT/Biarticulados) durante todo o dia, com picos de saturação nos horários de início e término de expediente comercial. A poluição sonora e a vibração são fatores de influência no valor de mercado das unidades voltadas para esta face. Pela Rua Santa Mônica: Média/Local. Funciona como via de acesso e distribuição para o interior do bairro. O tráfego é predominantemente de veículos leves e de moradores, apresentando maior fluidez, mas com pontos de lentidão na aproximação com a esquina da avenida devido ao sistema semafórico.
Padrão de imóveis:	Médio. Embora existam novos empreendimentos de padrão médio-alto surgindo, a média da região é composta por prédios da década de 80/90 (como o seu de 1989) e casas de comércio popular .
Zoneamento:	Zona de Eixo Estrutural (EE) (ou zona de transição imediata). Altíssima densidade. Permite uso misto (residencial e comercial). O coeficiente de aproveitamento é elevado, podendo chegar a 4.0 ou mais com compra de potencial construtivo, incentivando prédios altos.

7.2. ESTRUTURA PÚBLICA

Saneamento e rede de água:	Completa. Rede pública gerida pela SANEPAR, com atendimento de 100% da área urbana.
Energia Elétrica:	Completa. Rede aérea de alta e baixa tensão (COPEL).
Iluminação Pública:	Completa. Braços de iluminação em postes de concreto, com predominância de LED na Avenida Winston Churchill devido à revitalização recente dos eixos de transporte.
Pavimentação:	Asfáltica. Pavimento em bom estado, dimensionado para tráfego pesado na avenida e tráfego leve/médio na Rua Santa Mônica.
Cabeamento de Telefonia e Internet:	Completo. Disponibilidade de fibra ótica de múltiplas operadoras (Vivo, Claro, Oi), dada a natureza comercial da região.



7.3. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região:	Predominantemente mista . A Avenida Winston Churchill concentra um forte setor comercial e de serviços (eixo estrutural), enquanto as ruas transversais, como a Santa Mônica, abrigam uma ocupação residencial de média densidade, com edifícios de apartamentos e sobrados.
Distância até o centro da cidade:	A distância até a Praça Tiradentes (marco zero de Curitiba) é de aproximadamente 10,5 km . O tempo de deslocamento por via rápida é de cerca de 30 a 35 minutos , dependendo das condições do tráfego.
Distância a serviços básicos:	✓ Supermercado: Aproximadamente 350 metros (Supermercado Condor Pinheirinho, na Av. Winston Churchill, 2170). ✓ Farmácia: Aproximadamente 150 metros (Farmácias Unipreço, na Av. Winston Churchill, 1972). ✓ Posto de Combustíveis: Aproximadamente 950 metros (Posto Rodoil, na Av. Winston Churchill, 670). ✓ Shoppings: Aproximadamente 4,5 km do Shopping Palladium e do Ventura Shopping, ambos no bairro Portão.
Via de acesso:	O acesso principal se dá pela Avenida Winston Churchill , que interliga os bairros Pinheirinho, Capão Raso e Portão, conectando-se diretamente à Avenida República Argentina. Outra via de acesso importante nas proximidades é a Rua Marechal Otávio Saldanha Mazza (via rápida sentido Centro).
Ponto de referência:	O imóvel avaliando está localizado a cerca de 500 metros do Terminal do Pinheirinho e próximo à Paróquia Santuário São José Capão Raso .

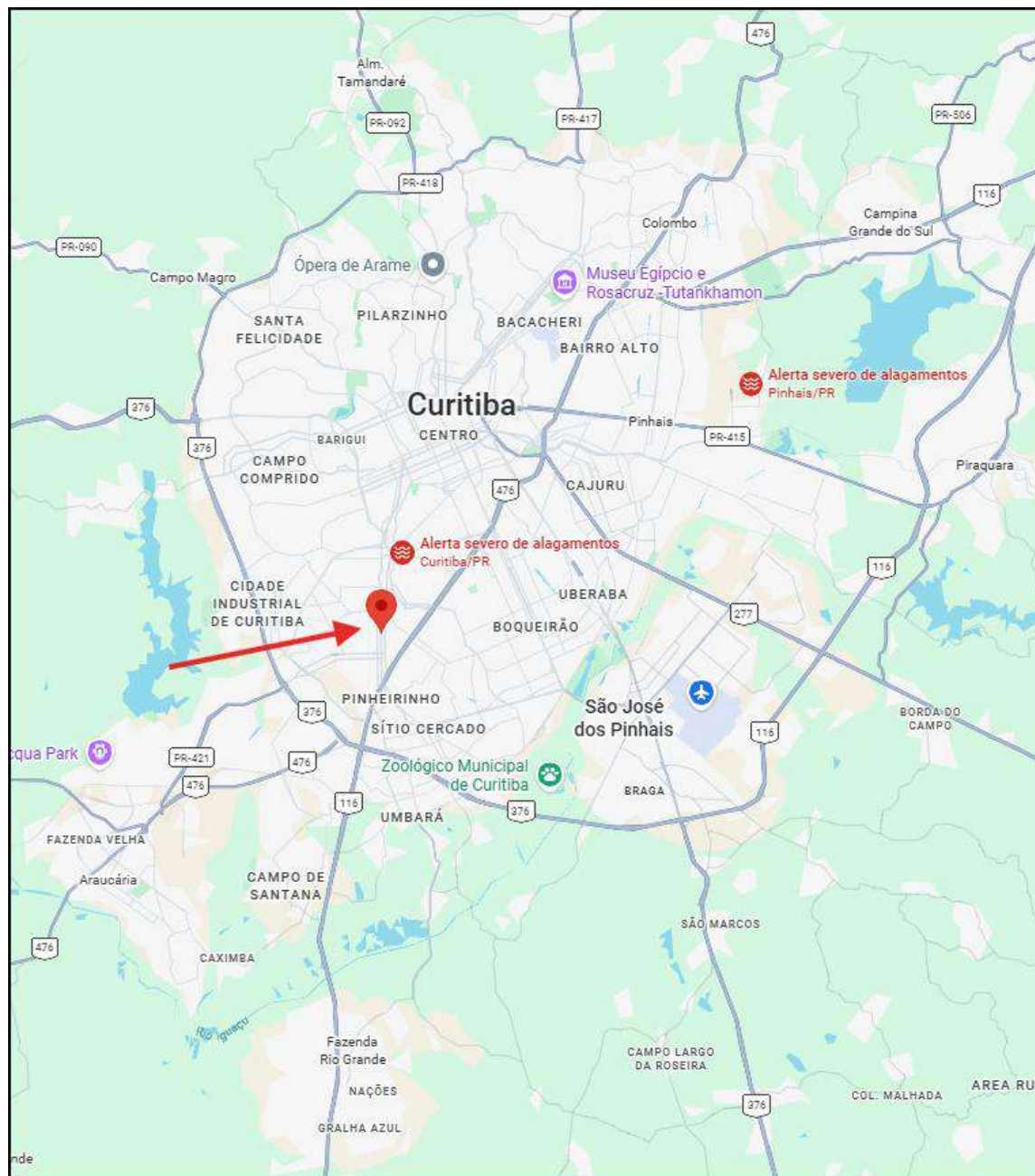
Segue link da ferramenta *Street View* do *Google* para visualização do entorno: <https://maps.app.goo.gl/onP167hAdosioLVi8>

Localizada no Primeiro Planalto Paranaense, **Curitiba** é a capital do Estado do Paraná e a maior cidade da Região Sul do Brasil em população. Reconhecida internacionalmente por seu planejamento urbano e sistema de transporte coletivo, a cidade é um importante centro econômico, cultural e de serviços. Além de sua relevância administrativa, Curitiba destaca-se como um polo industrial e logístico estratégico no Mercosul, mantendo um comércio dinâmico e diversificado durante todo o ano.

A cidade conta com cerca de **1.773.733 habitantes** (segundo o Censo de 2022) e possui uma área territorial de **434,892 km²** (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/curitiba/panorama>). No ranking estadual, Curitiba ocupa a **1ª posição** entre os 399 municípios do Estado do Paraná em termos populacionais e de relevância econômica.

Segue mapa da região metropolitana de Curitiba com a indicação da localização do imóvel avaliando:





8. DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

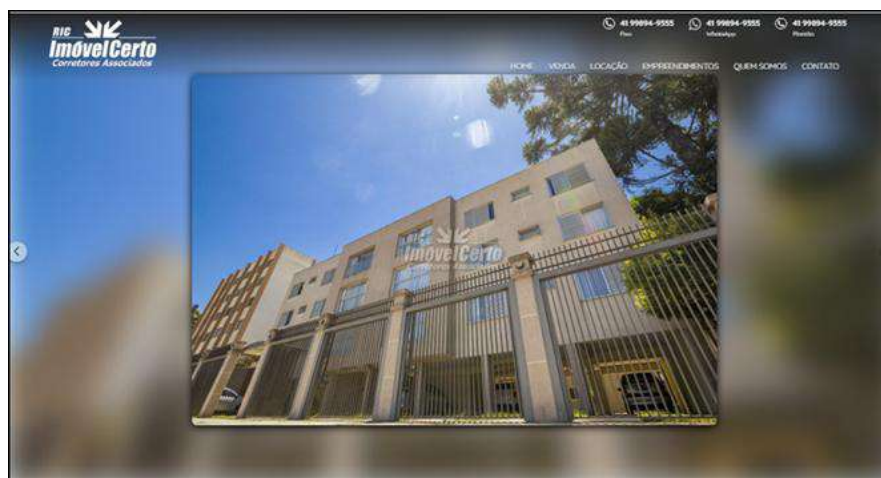
Seguindo a metodologia e a pesquisa de mercado supra, foram utilizados, para pesquisa e análise de dados comparativos, **cinco imóveis**, todos dentro da mesma região, com maior semelhança possível de padrão construtivo, tempo de construção, estado de conservação, características do condomínio, existência de elevador⁴ e medidas de área, comparadas ao imóvel objeto da presente avaliação.

⁴ Tomou-se o cuidado de selecionar apenas amostras de edifícios sem elevador, como o imóvel avaliando



➤ **AMOSTRA 1 (A1)**

<https://www.ricimovelcerto.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-novo-mundo-10425602>



Apartamento em Curitiba - Novo mundo - Ref: 00022-AL0F
(referência: 00022-AL0F)

3 Dorm(s) 3 Banheiro(s) 1 Suite(s) 101,00 m² 2 Vaga(s)

R\$ Venda
R\$ 590.000,00

[SIMULAR FINANCIAMENTO](#) [CONTATO VIA WHATSAPP](#) [?](#) [Imprimir](#)

Descrição

Vale a pena conhecer: APTO MOBILIADO e ENSOLARADO, no 2º andar com 102m privativa

PLANTA ORIGINAL = 3 quartos
ATUALMENTE = 2 quartos + Sala de Jantar

Localizada a 1 quadra da rápida sentido pinheirinho e apenas 3 quadras do Terminal do Capão Raso

Excelente Apartamento no 2º andar com: 3 dorm. (hoje 1 dorm. transformado em sala de jantar porém de fácil retorno para quarto), 1 suite, 102m privativa, 1 vaga coberta + 1 possível vaga descoberta em frente ao portão, semi mobiliado com possibilidade de negociações nos itens que constam no interior do imóvel.

- Face LESTE (sala) e OESTE (suite e cozinha)
- Sala para 2 ambientes;
- 2 Dormitórios, sendo 01 suite
- BWC social;
- Cozinha móveis planejados ampla e arejada;
- Área serviço c/ Despensa e banheiro;
- 1 Vaga de garagem coberta fixa.
- Prédio Sem elevador

Vale a pena conferir! Agende sua visita com um dos nossos consultores!
Valores, informações e disponibilidade sujeitos a confirmação.

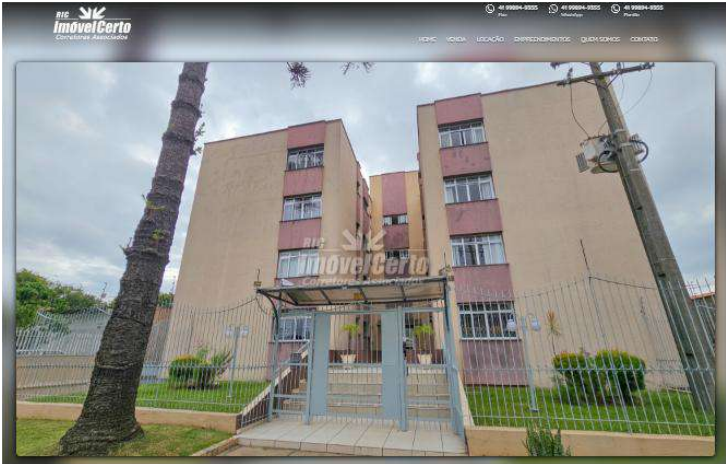
Detalhes do Imóvel

Referência	00022-AL0F
Endereço	Rua Mario Chalbald Biscaia,
Bairro	Novo Mundo
Município	Curitiba
UF	PR
Área privativa	101,00 m²
Tipo de uso	residencial
Dormitórios	3
Suítes	1
Banheiros	3
Vagas de Garagens	2



➤ **AMOSTRA 2 (A2)**

<https://www.ricimovelcerto.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-novo-mundo-10418504>



Apartamento de 81 m² privativo com 3 dormitórios e vaga de garagem privativa no Novo Mundo - Ref: AP1837-EK

(referência: AP1837-EK)


3 Dorm(s)


1 Banheira(s)


81,18 m²


1 Vaga(s)


Venda
R\$ 395.000,00


Condomínio
R\$ 470,00


SIMULAR FINANCIAMENTO


CONTATO VIA WHATSAPP





Descrição

Apartamento de 81,18 m² privativo com 3 dormitórios e 1 vaga de garagem demarcada na Novo Mundo.

Localizado próximo do Hospital do Trabalhador e

- 3 dormitórios
- Banheira social
- Sala de estar
- Sala de jantar
- Cozinha
- Área de serviço
- Quarto de serviço
- Banheira de serviço
- Vaga de garagem demarcada

Imóvel situado na segunda andar / terceiro pavimento no Edifício Carajás. Condomínio somente com escadas. Conta com salão de festas e quadra poliesportiva.

Entre em contato para mais informações e agendar uma visita!

Ref.: AP1837-EK

*** Os valores podem ser alterados sem aviso prévio

CRECI-PR 28.494F

Detalhes do Imóvel

Referência	AP1837-EK
Endereço	Rua Isaac Guelmann, 962
Edifício	Edifício Carajás
Bairro	Novo Mundo
Município	Curitiba
UF	PR
Área total	110,55 m ²
Área privativa	81,18 m ²
Área comum	29,37 m ²
Tipo de uso	residencial
Dormitórios	3
Banheiros	1
Vagas de Garagens	1
Ocupação	Inquilino
Valor total	R\$ 395.000,00
Condomínio	R\$ 470,00

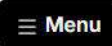
Composição

3	Dormitório
1	Banheiro
1	Sala de estar
1	Sala de jantar
1	Área de serviço
1	Dependência de serviço
1	Banheiro de serviço
1	Vaga de garagem



➤ **AMOSTRA 4 (A4)**

<https://imobiliariatime.com.br/imovel/comprar-apartamento-3-quartos-capao-raso-curitiba-ap3308/3570455>



107m²
Área total

73m²
Área priv.

3
Quartos

1
Suites

2
Banheiros

1
Vagas

Valor do imóvel

R\$ 449.000

Home • Curitiba • Capão Raso • Apartamento

**AP3308 - Apartamento com 3 dormitórios
à venda no Condomínio André Bispo
Machado Capão Raso**

Sobre este imóvel

Apartamento à venda 3 Quartos no bairro Capão Raso – Curitiba/PR

Excelente apartamento no Capão Raso, ideal para quem busca conforto, funcionalidade e localização estratégica, em um imóvel pronto para morar e cuidadosamente planejado.

73 m² privativos, Semi-mobiliado, Pronto para morar.

Diferenciais do imóvel:

- 3 dormitórios, sendo 1 suíte;
- Banheiro social;
- Sala ampla para dois ambientes, bem iluminada;
- Cozinha funcional com lavanderia separada;
- Móveis planejados de ótima qualidade em todos os ambientes, exceto na sala.

(quartos, banheiros, cozinha e lavanderia);

- 1 vaga de garagem ampla e coberta;
- 3º andar (4º pavimento), frente rua;
- imóvel em torre única e vista livre. Sol em todo o imóvel tanto de manhã como a tarde.

Prédio com pintura recentemente renovada, garantindo melhor conservação e valorização.

Rua Leon Nicolas



➤ **AMOSTRA 5 (A5)**

<https://www.lopeshome.com.br/imovel/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-novo-mundo-6405393>

The image shows a mobile app interface for 'Lopes Home'. At the top, there's a header with the 'Lopes HOME' logo and a WhatsApp icon. Below this, the main title reads 'APARTAMENTO | NOVO MUNDO | 3 QUARTOS'. A secondary title 'LAGUNA | Referência 838999' is displayed. A row of red buttons with white icons allows users to view 'Descrição', 'Fotos', 'Video', '360° Tour', and a 'Mapa'. Below the buttons, a breadcrumb trail shows 'Início / Venda / APARTAMENTO / 838999'. A grey bar contains a 'Favoritar' button and four property details: '3 Dorm(s)', '2 Bwo(s)', '1 Vagas', and '63 m² Privativos'. A large white box displays the price 'Valor R\$ 355.000,00'.

Descrição do imóvel

Saiba um pouco mais sobre seu futuro imóvel

Esse Apartamento é pra você que procura praticidade e comercio nas redondezas, estamos falando de um imóvel extremamente bem localizado no coração do Novo Mundo. Ao lado do condomínio você vai encontrar um centro comercial com restaurante, farmacia popular e muito mais. Também fica a poucos metros da faculdade Unicesumar, hipermercado Condor, 10 min do terminal do capão raso.

-63M² Privativos

-3 Quartos

-1 Vaga de garagem

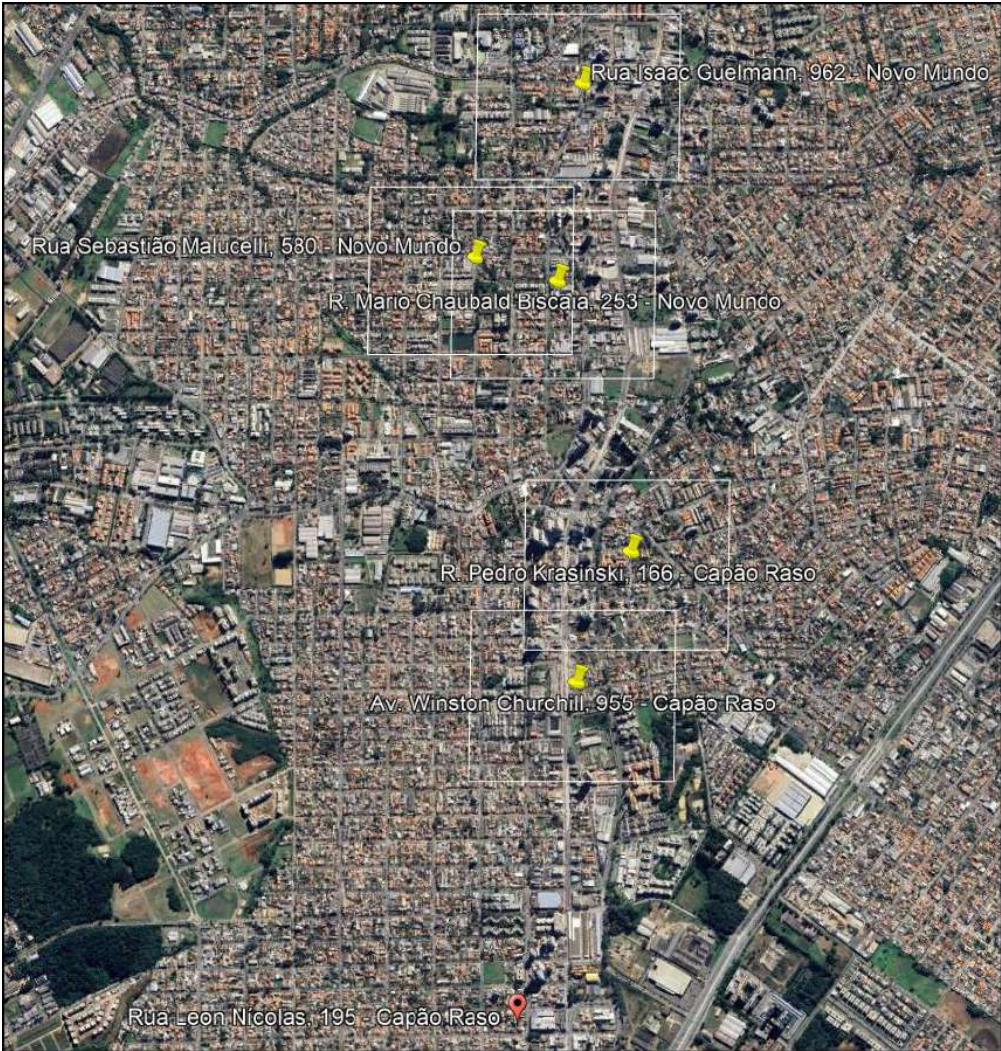
-Valor: R\$ 355.000,00

-Localização: Novo Mundo



9. DA LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Abaixo colaciona-se o mapa da região de forma a demonstrar e elucidar a localização do imóvel avaliando em relação aos imóveis utilizados como amostras comparativas:



10. DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO COMUM

A priori, faz-se necessária a apresentação dos dados amostrais:

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR ANUNCIADO	VALOR DO M²
A1	101,00 m²	R\$ 590.000,00	R\$ 5.841,58
A2	81,18 m²	R\$ 395.000,00	R\$ 4.865,73
A3	66,28 m²	R\$ 356.000,00	R\$ 5.371,15
A4	73,00 m²	R\$ 449.000,00	R\$ 6.150,68
A5	63,00 m²	R\$ 355.000,00	R\$ 5.634,92
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO		R\$5.572,81	



Portanto, o valor médio do metro quadrado para fins de venda na região do imóvel avaliando é de **R\$5.572,81 (Cinco mil quinhentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)**.

10.2 DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS – FATOR OFERTA

Como todos os imóveis analisados estão à venda, é provável que haja oscilações no valor final das respectivas negociações, comuns do mercado imobiliário, vez que a maioria massiva dos compradores apresenta propostas abaixo do preço anunciado. A NBR14.653-2, item 8.2.1.3.5, assim dispõe:

"Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações".

Ainda, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), atendendo as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 e fornecendo diretrizes/procedimentos para elaboração de avaliações de imóveis urbanos e rurais, explicou, sobre o valor apresentado pelas imobiliários/proprietários de imóveis, que:

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. **Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.**⁵ (grifo meu)

Assim, aplicando a homogeneização pelo fator oferta, deve ser descontado o percentual de 10% sobre o valor médio apurado do metro quadrado. Vejamos:

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR ANUNCIADO	VALOR DO M²	VALOR DO M² COM DESÁGIO DE 10%
A1	101,00 m²	R\$ 590.000,00	R\$ 5.841,58	R\$ 5.257,42
A2	81,18 m²	R\$ 395.000,00	R\$ 4.865,73	R\$ 4.379,15
A3	66,28 m²	R\$ 356.000,00	R\$ 5.371,15	R\$ 4.834,03
A4	73,00 m²	R\$449.000,00	R\$ 6.150,68	R\$5.535,61
A5	63,00 m²	R\$ 355.000,00	R\$ 5.634,92	R\$ 5.071,42
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO APÓS DESÁGIO DE 10%				R\$5.015,53

Logo, o valor médio do metro quadrado na região para fins de venda, após a homogeneização através do fator oferta, é de **R\$5.015,53 (cinco mil e quinze reais e cinquenta e três centavos)**.

⁵ https://biblioteca.ibape-nacional.com.br/wp-content/uploads/2012/09/norma_para_avaliacao_de-im%C3%B3veis-urbanos-IBAPE-SP-2011.pdf



10.3 DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS – DO FATOR GARAGEM

Antes de iniciar os cálculos em busca do valor médio do metro quadrado das amostras, necessário equiparar o fator garagem, haja vista que apenas uma das cinco amostras selecionadas possuem duas vagas de garagem como o imóvel avaliando.

Observa-se ainda que as vagas do imóvel avaliando não são autônomas, ou seja, não possuem matrículas próprias e são acessórias e indissociáveis do principal (apartamento).

Ou seja, as amostras 2, 3, 4, 5 possuem apenas uma vaga e precisam ser equiparadas neste aspecto ao imóvel avaliando.

Emprestando as boas práticas de outros tribunais, destaca-se que o Tribunal de Justiça de São Paulo, mais especificamente nas Varas da Fazenda Pública da Capital, criou o CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital), que instituiu normas para a comissão de peritos que atendem as referidas varas.

O CAJUFA elaborou o Manual denominado “*Normas CAJUFA Para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo*”⁶ que, em seu Capítulo 10 - Avaliação de Apartamentos e Escritórios, item 10.5, traz uma metodologia precisa e validada quanto à avaliação de vagas de garagem, vejamos:

10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

Destarte, o valor de cada vaga de garagem será dado pela sua área privativa multiplicada por 50% do valor unitário do apartamento. Assim, o valor de cada vaga de garagem é dado pela seguinte expressão:

$$Vvaga = Vua \times 0,50 \times Sav$$

Onde:

- **Vvaga** = Valor da Vaga
- **Vua** = Valor unitário da edificação (m² apartamento)⁷
- **0,50** = 50% do valor unitário (m² apartamento)
- **Sav** = Área privativa da vaga

Como o tamanho médio de uma vaga é 12 m², utilizar-se-á esta medida como área privativa das vagas no presente cálculo de homogeneização das amostras com apenas 1 vaga de garagem.

⁶ <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>

⁷ Valor do m² já homogeneizado pelo fator oferta



Nesse sentido, passa-se a homogeneização dos valores das amostras:

➤ **AMOSTRA 2 (A2)**

$$\begin{aligned} Vvaga &= Vva \times 0,50 \times Sav \\ Vvaga &= R\$4.379,15/m^2 \times 0,50 \times 12 \\ Vvaga &= R\$2.189,57 \times 12 \\ Vvaga &= \mathbf{R\$26.274,90} \end{aligned}$$

Portanto, homogeneizando o valor da **Amostra 2** para a situação hipotética de duas vagas não autônomas, tem-se o valor de R\$355.500,00 (já com deságio de 10%) + R\$26.274,90 (valor da segunda vaga hipotética), temos o valor total de **R\$381.774,90 (Trezentos e oitenta e um mil, setecentos e setenta e quatro reais e noventa centavos).**

➤ **AMOSTRA 3 (A3)**

$$\begin{aligned} Vvaga &= Vva \times 0,50 \times Sav \\ Vvaga &= R\$4.834,03/m^2 \times 0,50 \times 12 \\ Vvaga &= R\$2.417,01 \times 12 \\ Vvaga &= \mathbf{R\$29.004,18} \end{aligned}$$

Portanto, homogeneizando o valor da **Amostra 3** para a situação hipotética de duas vagas não autônomas, tem-se o valor de R\$320.400,00 (já com deságio de 10%) + R\$29.004,18 (valor da segunda vaga hipotética), temos o valor total de **R\$349.404,18 (Trezentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e quatro reais e dezoito centavos).**

➤ **AMOSTRA 4 (A4)**

$$\begin{aligned} Vvaga &= Vva \times 0,50 \times Sav \\ Vvaga &= R\$5.535,61/m^2 \times 0,50 \times 12 \\ Vvaga &= R\$2.767,80 \times 12 \\ Vvaga &= \mathbf{R\$33.213,66} \end{aligned}$$

Portanto, homogeneizando o valor da **Amostra 4** para a situação hipotética de duas vagas não autônomas, tem-se o valor de R\$404.100,00 (já com deságio de 10%) + R\$33.213,66 (valor da segunda vaga hipotética), temos o valor total de **R\$437.313,66 (Quatrocentos e trinta e sete mil, trezentos e treze reais e sessenta e seis centavos).**

➤ **AMOSTRA 5 (A5)**

$$\begin{aligned} Vvaga &= Vva \times 0,50 \times Sav \\ Vvaga &= R\$5.071,42/m^2 \times 0,50 \times 12 \\ Vvaga &= R\$2.535,71 \times 12 \\ Vvaga &= \mathbf{R\$30.428,52} \end{aligned}$$

Portanto, homogeneizando o valor da **Amostra 5** para a situação hipotética de duas vagas não autônomas, tem-se o valor de R\$319.500,00 (já com deságio de 10%) +



R\$30.428,52 (valor da segunda vaga hipotética), temos o valor total de **R\$349.928,52 (Trezentos e quarenta e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos).**

Assim, aplicando a homogeneização pelo fator garagem (segunda vaga não autônoma), temos o seguinte. Vejamos:

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR HOMOGENEIZADO PELO FATOR OFERTA E FATOR GARAGEM	VALOR DO M² COM HOMOGENEIZADO PELO FATOR OFERTA E FATOR GARAGEM
A1	101,00 m²	R\$ 531.000,00	R\$ 5.257,42
A2	81,18 m²	R\$ 381.774,90	R\$ 4.702,81
A3	66,28 m²	R\$ 349.404,18	R\$ 5.271,63
A4	73,00 m²	R\$ 437.313,66	R\$ 5.990,59
A5	63,00 m²	R\$ 349.928,52	R\$ 5.554,42
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO PELO FATOR OFERTA E FATOR GARAGEM			R\$ 5.355,37

Imperioso destacar que os valores apurados para a hipótese de existência de uma segunda vaga de garagem estão dentro dos valores médios de mercado na cidade de Curitiba-PR, o que ratifica os cálculos realizados.

Logo, corrigindo o “efeito segunda vaga de garagem” no valor das amostras com apenas 1 vaga, tem-se que o valor médio do metro quadrado na região para fins de venda, após a segunda homogeneização, dessa vez pelo fator garagem, é de **R\$5.355,37 (cinco mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos).**

10.4 DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS – FATOR COMISSÃO DE CORRETAGEM

Para a determinação do **Valor de Mercado** do imóvel objeto desta avaliação, as amostras coletadas em portais imobiliários e imobiliárias locais foram submetidas ao **Tratamento de Dados** inicial, com a aplicação do **Fator de Oferta** e em seguida o **Fator Garagem**.

É imperativo destacar que os valores de anúncios em portais imobiliários trazem embutidos, por praxe e força contratual, a **comissão de corretagem imobiliária** (geralmente fixada em 6%). No entanto, tratando-se de uma **Avaliação Judicial** destinada à **Alienação Judicial (Leilão)**, a manutenção desse percentual nos cálculos geraria uma distorção no valor venal do bem, bem como, o *bis in idem*, do pagamento de comissão.



A necessidade desta homogeneização fundamenta-se, primordialmente, na prevenção do *bis in idem* no pagamento de comissões. Explica-se:

- **Prevenção da Duplicidade de Encargos (Bis in Idem):** Na modalidade de leilão, a remuneração pela intermediação da venda já é garantida por lei através da comissão do Leiloeiro Público (5%), a qual é paga pelo arrematante além do valor do lance. Se o Laudo de Avaliação mantiver a margem de corretagem das amostras de mercado no cálculo do valor base, o imóvel será avaliado por um preço que já contempla uma taxa de intermediação. Consequentemente, o arrematante acabaria suportando, indiretamente, o custo da corretagem embutido no valor de avaliação e, diretamente, a comissão do leiloeiro, configurando uma dupla oneração sobre o mesmo fato gerador (a alienação do bem).

- **Princípio da Homogeneização:** Segundo a **NBR 14653-2**, o perito deve ajustar as amostras para que reflitam a realidade da transação pretendida. Enquanto o mercado de balcão trabalha com preços 'cheios' para absorver taxas de corretagem, o valor judicial deve representar o valor líquido de mercado, livre de custos de intermediação imobiliária que não ocorrerão nesta via processual.

Assim, aplicando a homogeneização pelo fator comissão de corretagem, temos o seguinte. Vejamos:

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR HOMOGENEIZADO PELO FATOR OFERTA E FATOR GARAGEM COM EXPURGO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM (6%)	VALOR DO M² COM EXPURGO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM (6%)
A2	101,00 m²	R\$ 499.140,00	R\$ 4.941,98
A3	81,18 m²	R\$ 358.868,40	R\$ 4.420,65
A4	66,28 m²	R\$ 328.439,92	R\$ 4.955,33
A5	73,00 m²	R\$ 411.074,84	R\$ 5.631,16
A6	63,00 m²	R\$ 328.932,80	R\$ 5.221,15
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO PELO FATOR OFERTA E FATOR GARAGEM COM EXPURGO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM (6%)			R\$ 5.034,05

Logo, corrigindo o “efeito segunda vaga de garagem” no valor das amostras com apenas 1 vaga, tem-se que o valor médio do metro quadrado na região para fins de venda, após a segunda homogeneização, dessa vez pelo fator garagem, é de **R\$5.034,05 (cinco mil e trinta e quatro reais e cinco centavos)**.



11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO ESPECIFICAMENTE EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO

Cabe ressaltar que o valor definido para um imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais de avaliação não representa um número exato, mas uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual o bem possa ser destinado à alienação judicial.

Isto não significa que eventuais negociações que não envolvam uma demanda judicial não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Atendendo às peculiaridades da avaliação específica, é importante considerar que alguns dos imóveis analisados apresentam diferenças no estado de conservação em relação ao imóvel avaliando, porém, neste caso, as diferenças encontram-se dentro de uma variação aceitável e equilibrada, não sendo qualquer dos imóveis recém-construído, nem em avançada deterioração ou ruína.

Além disso, é importante destacar que, o imóvel avaliando integra um condomínio com poço artesiano que garante um baixo custo de água e esgoto; tem um valor de cota condominial relativamente baixo (aprox. R\$250,00 mensais por apartamento); possui boa incidência solar, conforme imagens aéreas do prédio; está a poucos metros do ponto de ônibus biarticulado; próximo de uma significativa gama de serviços urbanos e, portanto, dadas estas condições aplica-se um fator de valorização de **10% (dez por cento) acima da média**.

Valor do preço médio do metro quadrado: R\$5.034,05

Valor final específico: R\$5.034,05 + 10% = R\$5.537,45

Sendo assim, feitos os tratamentos dos dados e as homogeneizações devidas para presente caso e as considerações finais acerca das particularidades do imóvel avaliando, o valor do metro quadrado é o de **R\$5.537,45 (cinco mil quinhentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos)**.

Com base no preço obtido como definitivo do metro quadrado após o tratamento dos dados, aplica-se o cálculo ao imóvel avaliando de acordo com sua área total, ou seja, 138,63m² (cento e trinta e oito vírgula sessenta e três metros quadrados):

R\$5.537,45 x 138,63 m² = R\$767.656,69



12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO JUDICIAL

Por todo o exposto, conclui-se que o **imóvel de matrícula nº 66.619 do 8º RI de Curitiba-PR, situado na Avenida Winston Churchill, n. 955, apto. 41, Capão Raso, CEP 81.130-000, na cidade de Curitiba-PR** é avaliado tendo como adequado o seguinte valor:

R\$767.656,69

(Setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e sessenta e nove centavos)

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmo o presente Laudo Pericial com 38 (trinta e oito) laudas.

Curitiba-PR, assinado e datado eletronicamente

CONRADO A. C. DE MAGALHÃES

Avaliador Imobiliário – CNAI nº 33.659

Leiloeiro Público Oficial – Mat. JUCEPAR nº 343-L

