

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento Residencial nº 401, 6º pavimento do Edifício Ile Saint Louis, Rua Alferes Ângelo Sampaio nº 1.278, Bairro Batel, Cidade de Curitiba - Paraná.

Curitiba-PR, Setembro/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo técnico visa instruir os autos de nº 0015112-53.2021.8.16.0001 em tramite perante a 1ª Vara Cível de Curitiba, no intuito de avaliar o imóvel para fim mercadológico de venda do Apartamento Residencial nº 401, 6º pavimento do Edifício Ile Saint Louis, rua Alferes Ângelo Sampaio nº 1278, Batel, Curitiba-PR.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653/1- Procedimentos e NBR 14.653/2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. FINALIDADE DO PTAM

Este laudo mercadológico visa avaliar o valor de mercado do imóvel, como determina a NBR 14.653-2 - item 11.3.

A definição de Valor de Mercado é o valor atual que o imóvel possa ter para fins de comercialização imobiliária.

A definição de valor de mercado é: "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3. 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

Conforme consta na matrícula do imóvel: Apartamento nº 401 no 6º pavimento do Edifício Saint Louis, situado na Rua Alferes A. Sampaio nº 1278, com área construída privativa de 226,76 m², área construída de uso comum coberta de 75,19 m², área de garagem coberta (três vagas para automóveis de passeio até o tamanho médio sito no subsolo ou 1º pavimento e térreo ou 2º pavimento), área construída de uso comum descoberta de 14,68m², área construída total de 376,87m², com as demais características constantes na Matrícula nº 53.439 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba. Consta na matrícula, que o Edifício Saint Louis foi concluído e registrado em 04 de março de 1997.

3.2. Localização, Matrículas e Registro Imobiliário:

Matrícula sob nº 53.439 do 6º Registro de Imóveis da Comarca de

Curitiba, PR.Indicação Fiscal: 21-043-026.000.

3.3 Características e infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

O apartamento possui 4 (quatro), sendo (2) duas suítes conforme a planta original. A unidade possui 3 (três) vagas de garagem numeradas; está no contexto de imóvel residencial, em região nobre com predominância de edifícios residenciais e comércio em geral, além de serviços de utilidade, bancos, consultórios, restaurantes e demais comércios.

Localizada no bairro Batel, com a localização geográfica de fácil acesso ao centro de Curitiba-PR.

Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica e internet, serviço de coleta de lixo e pavimentação.

3.4 Condições de Avaliação do Imóvel:

Tratando-se de uma avaliação mercadológica do imóvel para fins judiciais, tendo o princípio de uma definição aproximada do valor mercadológico do imóvel para venda, objetivo deste laudo.

Conforme o mov. 249.1, o condomínio foi visitado internamente em 18 de Agosto de 2025 - 10h (fotos adiante colacionadas). A visita foi acompanhada pela funcionária (Sra. Jeili Almeida - RG 101501579-79 SESP-PR) As partes foram intimadas e na referida data e horário houve a tentativa de contato, sem êxito, junto a unidade 401. Deste modo restou prejudicada a verificação interna da unidade 401.

O condomínio possui 9 (nove) unidades, sendo (1) uma por andar, em torre vertical com (12) doze pavimentos e 2 elevadores. O Condomínio possui aquecimento central, salão de festas, interfone, portaria eletrônica remota com reconhecimento facial e monitoramento 24 horas. As áreas de garagem estão localizadas no subsolo e no térreo.

A taxa média de condomínio, conforme informado pelo Sr. Síndico do Condomínio é de R\$ 3.000,00 (Três mil reais).

A presente avaliação indireta é realizada pelo método de comparativo de unidades semelhantes na região próxima ao imóvel, tendo o escopo comparativo

dentro do perfil e idade do imóvel que está sendo avaliado.

4. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, segundo a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2.

4.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes:

1	Avenida Sete de Setembro	226	X	R\$ 1.690.000,00	R\$ 7.477,87	N. informado	NK imob - (41) 995689542
2	Rua Padre Agostinho 2055	250	5	R\$ 1.850.000,00	R\$ 7.400,00	Ed Mamoré	S. Iglesias - (41) 30491212
3	Rua Buenos Aires	267	3	R\$ 1.820.000,00	R\$ 6.816,47	N informado	Tendência (41) 3053600
4	Rua Buenos Aires	250	2	R\$ 1.790.000,00	R\$ 7.160,00	N informado	Imob Ctba (41) 996869665
5	Coronel Dulcídio	212	5	R\$ 1.680.000,00	R\$ 7.924,52	N informado	Gonçalves (41) 3245626565
6	Av. Silva Jardim, n. 3229	193	6	R\$ 2.100.000,00	R\$ 10.880,82	Ed. Parc Leman	AXIS 21 - (41) 3018-9004
7	Vis. de Guarapuava 5425	256	4	R\$ 2.000.000,00	R\$ 7.812,50	Ed. Solimões	ARYA - 41 - 3025-3366
8	Av. Sete de Setembro 4229	223	7	R\$ 1.860.000,00	R\$ 8.340,80	Ed. Plaza Athenee	Gonzaga - 41-99966-3908
9	Bruno Filgueira 258	242	x	R\$ 1.750.000,00	R\$ 7.231,40	Ed. Belize	Belleville Imóveis (41) 3023-9292

Observação:

1) Planilha de amostras para o parâmetro de a Avaliação de imóveis semelhantes na região a venda.

2) Todas as amostras são de imóveis com características semelhantes em termos de **metragem de área privativa, região e idade** para fins de avaliação comparativa, sendo excluídos da pesquisa os imóveis novos, em razão da idade do imóvel avaliado (**Cerca de 30 anos desde a sua construção**).

4.2. – Padrão dos Cálculos Adotados:

Cálculo da Média aritmética do valor m^2 /soma das amostras = **R\$ 71.044,38/9**

Média Aritmética = R\$ 7.893,82 para valor do metro quadrado da área

construída privativa.

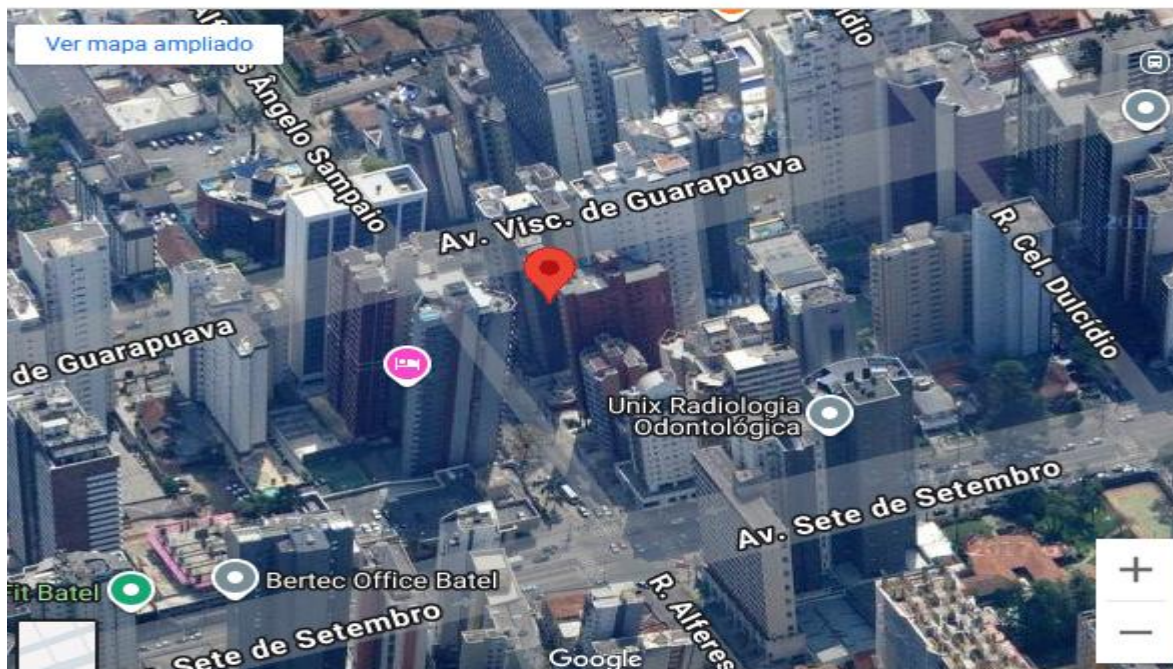
Ressalta-se que as amostras são similares, anunciadas como apartamento de 4 quartos e 2 e 3 vagas de garagem.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:

O valor do metro quadrado da área privativa a ser adotado é de **R\$ 7.893,82** (**sete mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta e dois centavos**).

Localização do imóvel pelo Google Maps:

<https://goo.gl/maps/tCGA37nTvzHATHpj9>





Mapa para 25°26'32.9"S 49°16'49.4"W



Fachada do prédio



Fachada do prédio



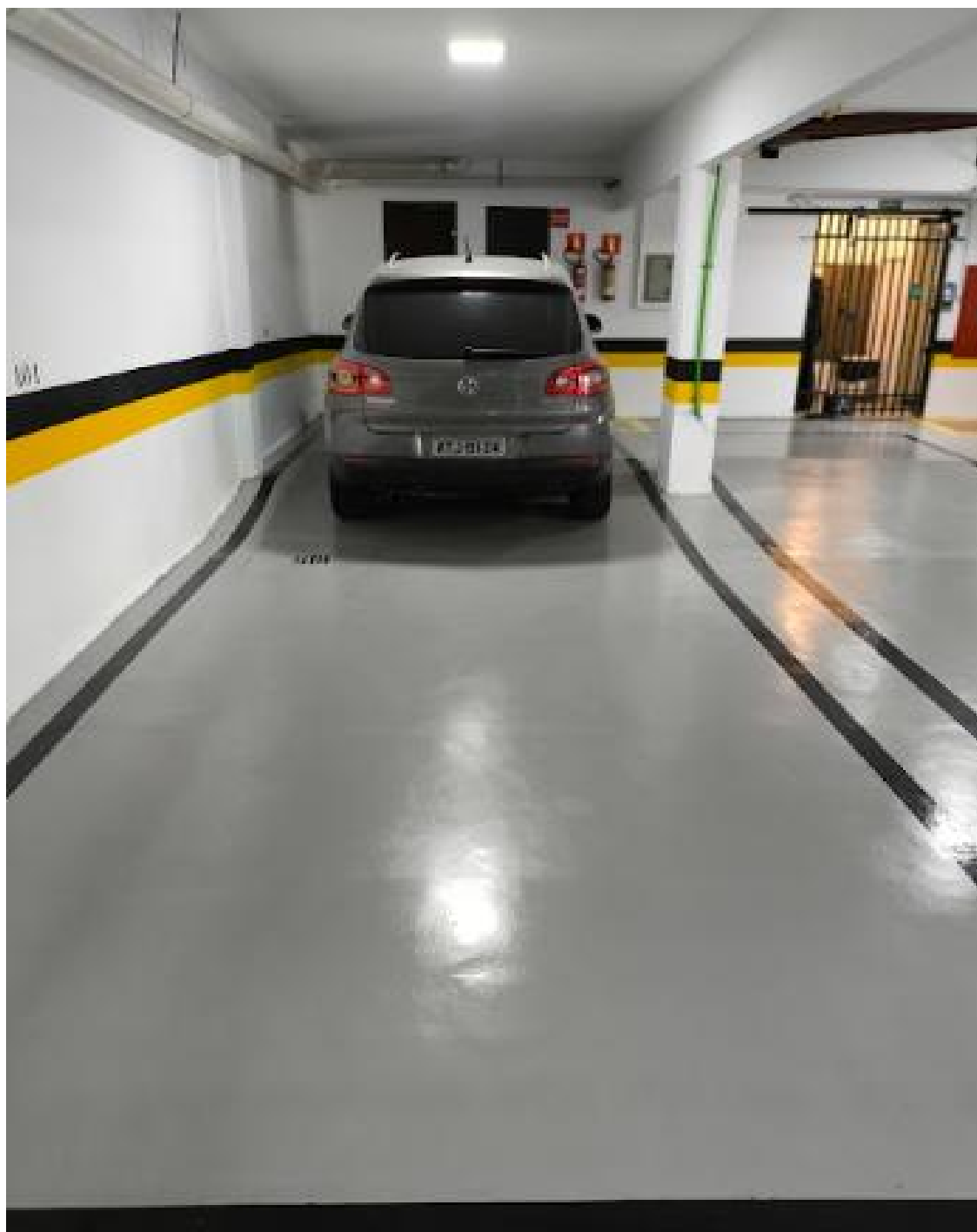
Hall de entrada



Salão de festas



2 Vagas de garagem - subsolo



Vaga de garagem - térreo



AMOSTRAS

Amostra 1 -

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 226 m² por R\$ 1.690.000 - Batel - Curitiba/PR

AP0007-ALAN



R\$ 1.690.000



227 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Venda

R\$ 1.690.000

R\$ 7.450/m²

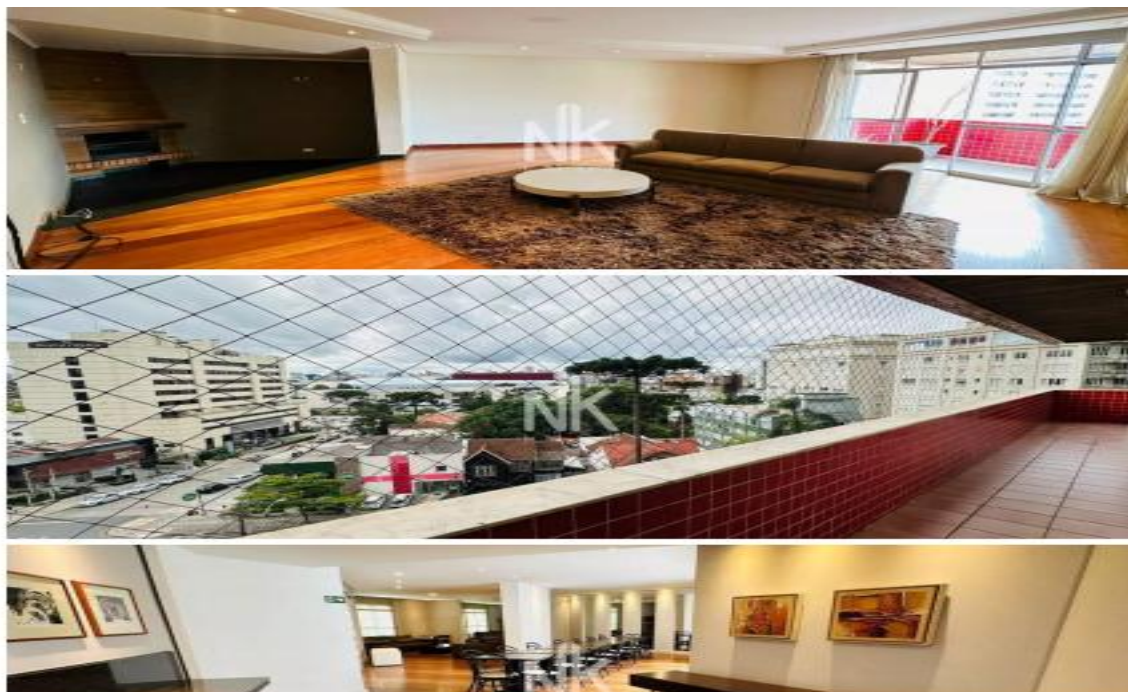
Condomínio

R\$ 3.000/mês

IPTU

R\$ 624/mês

Quero visitar



<https://www.nkimob.com.br/imovel/apartamento-curitiba-3-quartos-227-m/AP0007->

Amostra 2 -



Apartamento • 250m² • 4 quartos • 2 vagas

Venda R\$ 1.850.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 2.906 • IPTU R\$ 5.442

DESCRIÇÃO

4 DORMITÓRIOS, 250 M² PRIVATIVOS – BIGORRILHO

Apartamento com 250,55 m² privativos no Bigorrilho, 1 por andar a 5 minutos do Parque Barigui. Planta ideal para retrofit.

São 4 dormitórios (2 suítes), salas de estar, jantar e TV com 3 ambientes integrados. Duas sacadas: uma com churrasqueira, outra com vista para o parque. Cozinha espaçosa com móveis planejados, lavanderia separada e dependência completa de serviço. Face norte, bem iluminado. 2 vagas de garagem e depósito. Prédio com apenas um apartamento por andar.

Ligue agora e seja muito bem atendido por um de nossos consultores de alto padrão 41 30491212 ou whatsapp 41 995846855 Ouvidoria Whatsapp 41 99285 4409.

DETALHES DO IMÓVEL

Referência	AP0834-TH
Endereço	RUA PADRE AGOSTINHO
Edifício	EDIFÍCIO RIO MAMORÉ
Bairro	Champagnat
Município	CURITIBA
UF	PR
Área total	297,10 m²
Área privativa	250,00 m²
Face do imóvel	Norte
Tipo de uso	residencial
Mobiliado	Sim
Dormitórios	4
-	-

<https://www.sabrinaiglesias.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-champagnat-8260166>

Amostra 3



Buscar imobiliárias

Favorito 

Compartilhar

contatos

Notas pessoais 

Anunciar

grátis

Ocultar anúncio 

Entrar



50



Ver todas as fotos 

Apartamento • 267m² • 4 quartos • 3 vagas

Venda R\$ 1.820.000

Condomínio R\$ 1.840

 Rua Buenos Aires, Batel, Curitiba

292 m² tot.

267 m² útil

5 banheiros

3 vagas

4 quartos

2 suítes

Imoveis - Em Batel

Sofisticação, elegância e Muito Espaço no Coração do Batel!
Apartamento FACE NORTE, alto padrão e totalmente reformado. Com 4 quartos (2 suítes, sendo uma master com closet), este imóvel oferece o conforto e a privacidade que a sua família merece, em uma das localizações mais desejadas de Curitiba.
[Ler descrição completa](#) 

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-batel-curitiba->

Amostra 4 -



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 250 m² por R\$ 1.790.000,00 - Batel - Curitiba/PR

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Curitiba > Batel > Apartamento com 3 dormitórios à venda, 250 m² por R\$ 1.790.000,00



250 m² Área útil 321 m² Área total 250 m² Área privativa 3 Quartos

2 Suites 5 Banheiros 2 Vagas Aceita pet

Descubra o seu novo lar em um apartamento deslumbrante, localizado na região mais nobre e tranquila do Batel, a poucos passos dos Shoppings Curitiba e Pátio Batel.

Destaques do Imóvel:

Reforma e Decoração Sofisticadas: Totalmente renovado e decorado com extremo bom gosto.

Espaço e Conforto: Sala ampla para três ambientes, com piso em mármore, teto rebaixado em gesso e iluminação planejada.

Charmoso Cantinho Alemão: Um espaço acolhedor com banco de madeira.

Sala de Jantar Elegante: Equipada com uma cristaleira iluminada por LED.

Sala de TV Deslumbrante: Com parede decorada em pedra natural.

Cozinha Funcional: Com armários planejados e bancada em granito.

Área de Serviço Completa: Com armários, quarto de empregada e banheiro de serviço.

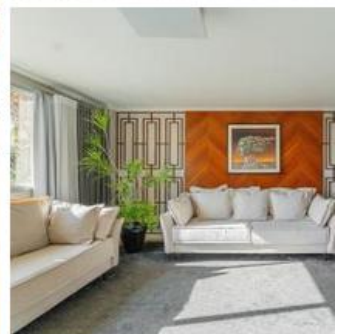
Conforto dos Quartos:

<https://www.imobcuritiba.com/imovel/apartamento-curitiba-3-quartos-250-m/AP0330-ADR0>

Amostra 5



Comprar ▾ Alugar ▾ Buscar imobiliárias



Apartamento · 212m² · 4 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 1.680.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 2.500 · IPTU R\$ 448



246 m² tot.



212 m² útil



4 banheiros



2 vagas



4 quartos



1 suíte

Imoveis - Em Bigorriho

Você merece morar em um espaço que combine conforto, elegância e localização privilegiada e um super prédio familiar. Localização privilegiada: apenas 140 metros da charmosa Praça da Espanha, com cafés, cultura e lazer a poucos passos.

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-4-quartos-a-venda-no-bigorriho-curitiba-pr/3016584113>

Amostra 6 -



Apartamento · 193m² · 4 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 2.100.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 2.894 · IPTU R\$ 4.379



233 m² tot.



193 m² útil



5 banheiros



2 vagas



4 quartos



2 suítes



33 anos

Apartamento de 4 Quartos no Edifício Parc Leman

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-4-quartos-no-edificio-parc-leman-3015324536.html>

Amostra 7

Apartamento · 256m² · 4 quartos · 2 vagas

Fotos

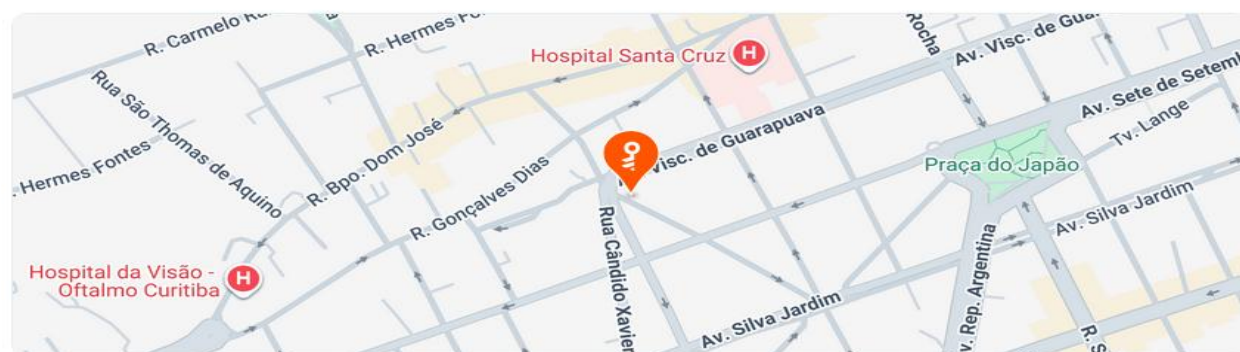
Vídeos



Venda R\$ 2.000.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Avenida Visconde de Guarapuava, 5425, Batel, Curitiba



331 m² tot.



256 m² útil



5 banheiros



2 vagas



4 quartos



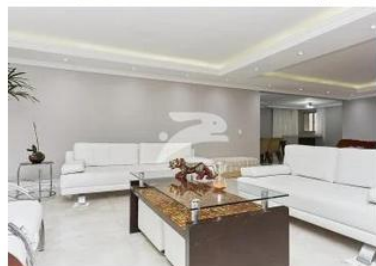
2 suítes

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-batel-arya1-3000027565.html>

Amostra 8

Favorito 

Compartilhar 



Venda R\$ 1.860.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Avenida Sete de Setembro, 4229, Batel, Curitiba



331 m² tot.



223 m² útil



5 banheiros



3 vagas



4 quartos



2 suítes

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-quartos-batel-223m-3007820687.html>

Amostra 9

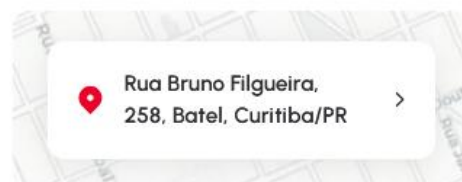


Venda

R\$ 1.750.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 2.500/mês • IPTU R\$ 634



Área útil

242m²

Área total

387m²

Quartos

4

Suites

2

Banheiros

5

Garagens

3

 Apartamento

**Apartamento com 4 quartos à venda na
Rua Bruno Filgueira, 258, Batel, Curitiba**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-387m2-RS1750000/id-26631286/>

8. 1 - Considerações Finais:

Foi adotado o método comparativo de imóveis similares na região, com metragens e condições similares. Diante da idade do imóvel avaliado, foram excluídos da pesquisa os imóveis novos.

8.2. Conclusão:

Pelo exposto, conclui-se que o valor médio estimado de avaliação mercadológica do Apartamento Residencial nº 401, 6º pavimento Edifício Ile de Saint Louis, Rua Alferes Angelo Sampaio nº 1.278, Batel, Curitiba- Paraná – PR, ficou em:

Valor Médio Estimado R\$ 1.850.000,00 (Um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais).

Limite Superior: R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais).

Limite Inferior: R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais).

*Salienta-se que o imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo, conforme as amostras e detalhamento deste laudo.

* Foram arredondados os valores, sem prejudicar o valor de avaliação.

Curitiba,PR, 10/09/2025



**ADYEL MARQUES DE PAULA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**