



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.104 - 03/2020

AUTOS Nº 0008173-93.1998.8.16.0185

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 102
(no prédio está identificado como apto nº 12)
EDIFÍCIO VISCONDE DE CAIRÚ
Rua Guilherme Pugsley nº 2604, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 – INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO: Marcos Bragança Trancoso.

OBJETO: Apartamento residencial nº 102 (no prédio está identificado como apto nº 12)
do Edifício Visconde de Cairú, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$283.000,00

Duzentos e oitenta e três mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados 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 apartaria 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 na operação, 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.

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 utilizaram-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 – OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 – DESCRIÇÃO.

Apartamento residencial nº 102 (no prédio está identificado como apto nº 12), situado no 1º pavimento tipo, do Edifício Visconde de Cairú, localizado na Rua Eduardo Carlos Pereira nº 1836 (atual Rua Guilherme Pugsley nº 2604), do tipo II, com a área privativa de 84,19m², área comum de 17,7053m², área de garagem de 21,32615m², área total de 123,22145m², fração ideal do solo de 0,02547224 ou quota do terreno de 16,5829m², com demais características na Matrícula nº 28.153, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 63.033.036.001-8.

Número da Matrícula: 28.153, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 63.033.036.001-8.

3.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via rápida de tráfego intenso sentido bairro-centro, estendo cercado pelos bairros Guaíra, Vila Izabel, Portão, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospitais, farmácias, colégios, bancos, shoppings, mercados, restaurantes, igrejas, e comércio diverso.





4 – OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão - venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também 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 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 – MATRÍCULA.

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é descrito da seguinte forma:

Apartamento residencial nº 102 (no prédio está identificado como apto nº 12), situado no 1º pavimento tipo, do Edifício Visconde de Cairú, localizado na Rua Eduardo Carlos Pereira nº 1836 (atual Rua Guilherme Pugsley nº 2604), do tipo II, com a área privativa de 84,19m², área comum de 17,7053m², área de garagem de 21,32615m², área total de 123,22145m², fração ideal do solo de 0,02547224 ou quota do terreno de 16,5829m², com demais características na Matrícula nº 28.153, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 63.033.036.001-8.

5.2 – SITUAÇÃO.

Trata-se o imóvel de um apartamento residencial, com 84,19m² de área privativa, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 31 anos de idade.

5.3 – DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	28.153	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
63.033.036.001-8	27.0.0018.0150.01-5	N-10
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SE - Setor Estrutural Sul	Externa	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Portão	-----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





6 – PESQUISA DE VALORES.

6.1 – VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel perante o cadastro da Prefeitura Municipal de Curitiba, no exercício do ano de 2020, corresponde à R\$201.100,00 (duzentos e um mil e cem reais).

6.2 – PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados inclusive no mesmo prédio, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$330.000,00	85,00m ²	R\$3.882,35
PARÂMETRO 2	R\$294.300,00	84,00m ²	R\$3.503,57
PARÂMETRO 3	R\$233.800,00	85,00m ²	R\$2.750,59
PARÂMETRO 4	R\$279.000,00	85,00m ²	R\$3.282,35
PARÂMETRO 5	R\$390.000,00	84,00m ²	R\$4.642,86
PARÂMETRO 6	R\$240.000,00	54,84m ²	R\$4.376,37

7 – DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² do apartamento avaliado, somamos o valor do m² dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$22.439,09 / 6 = R\$3.739,68. Nessa sistemática, (R\$3.739,68 x 84,19m²), o valor apartamento corresponde à R\$314.843,80.

8 – DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% e possibilidade de ampla margem de negociação.

9 – VALOR DA AVALIAÇÃO.

ITEM 7: R\$314.843,80.
ITEM 8: DEPRECIACÃO: (-10%).
TOTAL: R\$283.359,42
Valor final arredondado do imóvel: R\$283.000,00.

10 – CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros acima apresentados, avalio o imóvel em R\$283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais).





11 – ENCERRAMENTO.

O presente laudo de avaliação está redigido em 6 (seis) páginas, e mais 16 (dezesesseis) páginas de anexos.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Documentos do imóvel.

Curitiba, 06 de março de 2020.

- Guilherme Toporoski -
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*





ANEXO I

Pesquisa de mercado

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: PJ5LX 9M8NG MMD7T TXM6A





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley nº 2604, bairro Portão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$330.000,00.

ÁREA: 85,00m².

R\$/m²: R\$3.882,35/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-85m2-venda-RS330000-id-2468536879/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley nº 2604, bairro Portão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$294.300,00.

ÁREA: 84,00m².

R\$/m²: R\$3.503,57/m².

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-apartamento-residencial-3-quartos-123-22-2924901177.html>



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P35LX 9M8NG MMD7T TXM6A





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P35LX 9M8NG MMD7T TXM6A





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley nº 2604, bairro Portão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$279.000,00.

ÁREA: 85m².

R\$/m²: R\$3.282,35/m².

LINK: https://casafy.com.br/venda/47gm0_venda_apartamento_agua-verde_garagem_nb-brokers-imoveis?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm%2%80%A6





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley nº 2604, bairro Portão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$390.000,00.

ÁREA: 84,00m².

R\$/m²: R\$4.642,86/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-84m2-venda-RS390000-id-2476326319/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley nº 2650, bairro Portão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$240.000,00.

ÁREA: 54,84m².

R\$/m²: R\$4.376,37/m².

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-92m2-RS240000/id-1795570/>



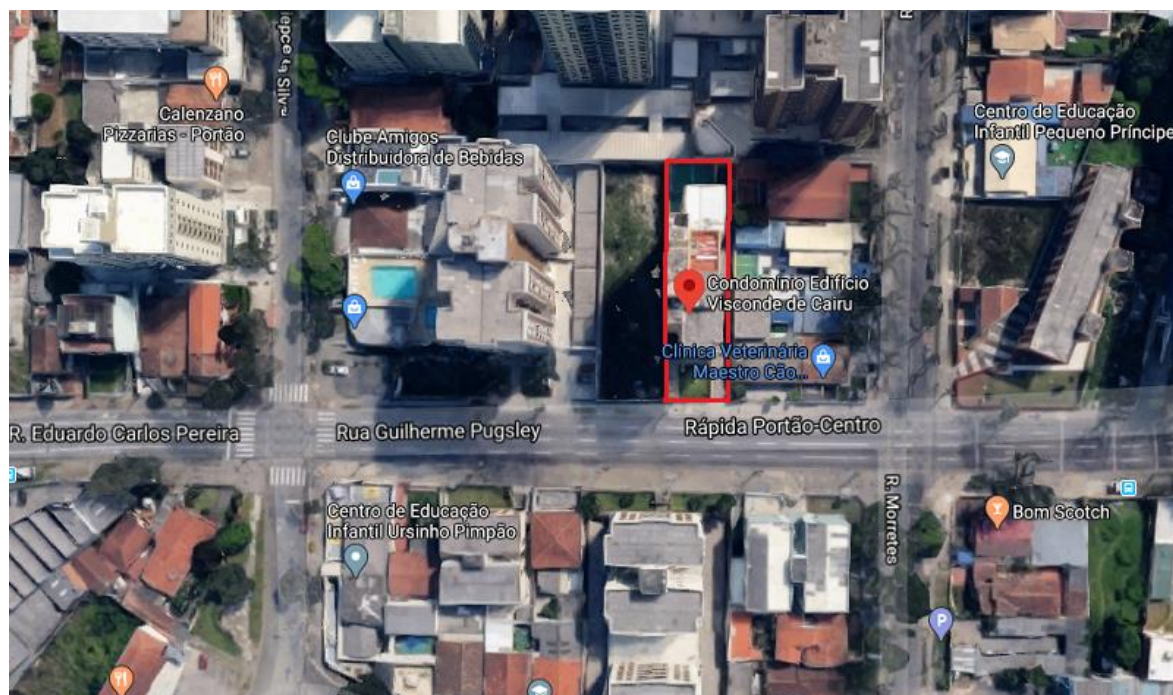


ANEXO II

Localização Google Earth

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: PJ5LX 9M8NG MMD7T TXM6A







ANEXO III

Imóvel avaliado x Parâmetros utilizados

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: PJ5LX 9M8NG MMD7T TXM6A







ANEXO IV

Fotos do Imóvel

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: PJ5LX 9M8NG MMD7T TXM6A









ANEXO V

Documentos do Imóvel.

(Valor Venal)

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: PJ5LX 9M8NG MMD7T TXM6A



03/03/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
27.0.0018.0150.01-5
Natureza
PREDIAL

Sublote
001
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
63-033-036.001-8
Espécie
1

Nº do Talão
752.661



MARCOS BRAGANCA TRANCOSO
R. GUILHERME PUGSLEY 002604 AP 102 AND 01 VISCONDE DE CAIRU ED
PORTÃO

CURITIBA-PR
80610-300

17

Localização

S0102 R. GUILHERME PUGSLEY 002604 AP 102 Andar 01

Planta ou Edifício

VISCONDE DE CAIRU ED

INDICAÇÃO FISCAL 63-033-036.001-8	Nº DO TALÃO 752.661	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2020 • QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2020; ou • PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2020. OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2019 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2009 2008 2007 2006 2005 2003 2002 2001 • O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br. • Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento. • Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais. OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Fazendinha
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2020		

INDICAÇÃO FISCAL 63-033-036.001-8	Nº DO TALÃO 752.661	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
MENSAGEM Prezado contribuinte, Comunicamos que o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para o exercício 2020 foi corrigido da seguinte forma: • Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros): 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 4,0% (quatro por cento) = 7,27%. • Imóveis sem edificação (terrenos): 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 7,0% (sete por cento) = 10,27%. <u>Observações:</u> - Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2019, com base no disposto na Lei Complementar nº 105/2017. - Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais, quando o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município. - Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar.		
VALOR VENAL DO IMÓVEL 201.100,00	VALOR DO IMPOSTO 410,54	INCIDÊNCIA RESID. 1
		INCIDÊNCIA NÃO RESID. 0
		TAXA DE COLETA DE LIXO 275,40
		DESC. NOTA CURITIBANA 0,00
		TOTAL DO EXERCÍCIO 685,94
		Nº PARCELAS 10
		VALOR DAS PARCELAS 68,59

