



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N° 0012708-06.2014.8.16.0185

CASA Nº 1 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERDE

Rua Miguel Caluf nº 1175, Cajuru, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Casa em condomínio fechado.

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

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Curitiba/PR.

REQUERIDO: Luciano Resende de Leopoldo.

OBJETO: Casa nº 1, do Condomínio Residencial Ouro Verde, sito na Rua Miguel Caluf nº 1175, bairro Cajuru, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$313.000,00





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: Residência nº 01 (um), com a área construída total de 75,29m², sendo 47,05m² no térreo e 28,24m² no pavimento superior, sendo de uso exclusivo o terreno com a área de 136,8285714m², localizada na frente, na lateral esquerda e nos fundos da residência, destinada para o uso de jardim e quintal, área de uso comum de 28,88m², perfazendo a área ocupada pela construção, mais a área de uso exclusivo e mais a área de uso comum, o total de 212,7586m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e das partes comuns de 0,108721. Demais características constantes na Matrícula nº 78.019, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 28.073.028.000-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Caluf nº 1175, Condomínio Residencial Ouro Verde, casa nº 01, Cajuru, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cajuru, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, como a Rua Engenheiro Costa Barros, Rua Antônio Meirelles Sobrinho, Rua Luiz França, BR-77, Av. Pref. Maurício Fruet, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão da Imbuia, Uberaba e Jardim das Américas.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas e colégios, terminal de ônibus, mercados, unidade de saúde, clínicas médicas, restaurantes e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para alienação judicial/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 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	78.019	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
28.073.028.000-9	21.6.0082.0372.00-0	L-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR-3.1 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Cajuru	----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$241.100,00 (duzentos e quarenta e um mil, e cem reais).

7 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.





7.1 AMOSTRAS.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
AMOSTRA 1	R\$379.000,00	140,00
AMOSTRA 2	R\$370.000,00	130,00
AMOSTRA 3	R\$350.000,00	95,00
AMOSTRA 4	R\$310.000,00	95,00
AMOSTRA 5	R\$330.000,00	125,00
AMOSTRA 6	R\$460.000,00	116,00
AMOSTRA 7	R\$225.000,00	57,02

7.2 TRATAMENTO DAS AMOSTRAS.

Para chegar ao valor de mercado que melhor retrata o imóvel avaliado, foram desconsideradas duas amostras, a de maior valor (6) e a de menor valor (7).

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
AMOSTRA 1	R\$379.000,00	140,00
AMOSTRA 2	R\$370.000,00	130,00
AMOSTRA 3	R\$350.000,00	95,00
AMOSTRA 4	R\$310.000,00	95,00
AMOSTRA 5	R\$330.000,00	125,00
TOTAL	R\$1.739.000,00	
MÉDIA	R\$347.800,00	

Nessa sistemática, somamos os valores dos anúncios encontrados (R\$1.739.000,00) e dividimos pelo nº de anúncios utilizados (5), obtemos o valor de R\$347.800,00.

8 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

9 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$347.800,00
ITEM 8: DEPRECIAÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$313.020,00

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$313.000,00 (trezentos e três mil reais).





11 - 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 - Outros documentos.

Curitiba/PR, 11 de maio de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Casa em condomínio fechado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Caluf nº 1175, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/1366841/>



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: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Casa em condomínio fechado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Caluf nº 1175, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/20852672/?gallery=1>



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3



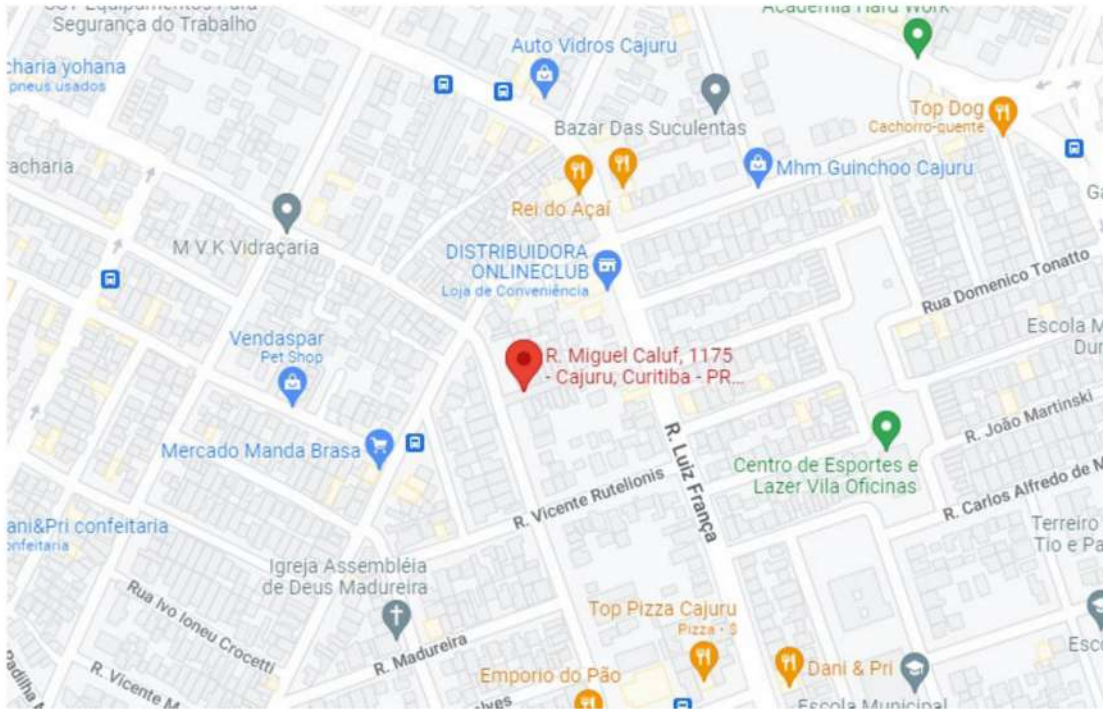


PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Casa em condomínio fechado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Caluf nº 1175, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cajuru-95m2-RS350000/id-4164096/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Casa em condomínio fechado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Caluf nº 1175, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-cajuru-2935353180.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.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Casa em condomínio fechado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Goiânia nº 290, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cajuru-57m2-RS225000/id-682947/>



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: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





ANEXO II

Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





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 T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





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: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





ANEXO V

Outro(s) Documento(s)

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68E VFFWA FRWRD ENNG3





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
41060/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 21.6.0082.0372.00-0	Indicacao Fiscal 28.073.028.000-9	Sublote 0000
Planta de Loteamento Cia.Territorial Cajuru	Lote na Planta 768/769	Quadra na Planta 04
Registro de Imóveis CIRC: MATRIC: REG: LIVRO:		Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1956.92	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro S.909. R. MIGUEL CALUF	Número 1175	Lado Ímpar
Testada 40.00		
Histórico de Denominação RUA 38 e 40 - PLANTA CAJURU 22-VI-A / 22-IX-B / 22-IX-C RUA 11 - PLANTA CAJURU 22-V-B / 22-V-A AV. BRASIL (II) - PLANTA CAJURU 22-IV-A / 22-IV-B		

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.909. R. MIGUEL CALUF	Número 001175
Bairro CAJURU	CEP 82940110
Tipo de Unidade CASA	Número da Unidade 01
Andar	
Condomínio OURO VERDE CD RES	Bloco OURO VERDE CD RES

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	75.29	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	2010	2011	2	

Total do Sublote: 75.29

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
94.001.000	0	
28.073.007.000	1964	2008
28.073.006.000	1964	2008

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
4FD1.5F71.04E2.4098-5 993A.487E.4B26.20A3-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 02 de May de 2022 - 10:43:35

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)



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: P-J68E-VFFWA-FRWRD-ENNG3



02/05/2022 10:45

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
21.6.0082.0372.00-0
Natureza
PREDIAL

Sublote
000
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
28-073-028.000-9
Espécie
5

Nº do Talão
603.804



LUCIANO REZENDE LEOPOLDO
R. MIGUEL CALUF 001175 CS 01 OURO VERDE CD RES
CAJURU

CURITIBA-PR
82940-110

8

Localização

S0909 R. MIGUEL CALUF 001175 CS 01

Planta ou Edifício

OURO VERDE CD RES

INDICAÇÃO FISCAL 28-073-028.000-9	Nº DO TALÃO 603.804	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022 <ul style="list-style-type: none">• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022. <p>OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</p>		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA <p>Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</p>	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Cajuru	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL 28-073-028.000-9	Nº DO TALÃO 603.804	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
MENSAGEM								
Prezado contribuinte, Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021. Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDENCIA RESID.	INCIDENCIA NAO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIQO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
241.100,00	330,31	1	0	286,00	0,00	616,31	10	61,63

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: P-J68E-VFFWA-FRWRD-ENNG3

