



LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 41 COM VAGA DE GARAGEM
CONJUNTO RESIDENCIAL BELA VISTA II
Avenida da República nº 6350, Guaira, 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 16ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Residencial Bela Vista II.

REQUERIDO: Cleiton Lopes e Rosilene Oliveira.

OBJETO: Apartamento nº 41, e vaga de garagem, do Condomínio Residencial Bela Vista II, sito a Avenida da República nº 6350, bairro Guaíra, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$201.000,00

Duzentos e um mil reais.





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 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 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.

LOTE: Apartamento nº 41, sito no 4º pavimento ou 3º andar, tipo XI, do bloco 6-B, do Conjunto Residencial Bela Vista II, sito à Avenida da República nº 6350, com a área construída real de 55,405m², área de divisão não proporcional (estacionamento) de 20,0623m², área de divisão proporcional de 8,5695m², área real correspondente a 84,0623m², fração ideal correspondente de 0,020027 e quota de solo de 56,135681m², com direito a uma vaga de garagem no estacionamento coletivo, localizado no subsolo; com demais características na Matrícula nº 36.910, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 61-137-001-038-6.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República nº 6350, Conjunto Residencial Bela Vista II, apartamento nº 41, do bloco 6-B, bairro Guaíra, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Guaíra, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Presidente Kennedy, Av. Presidente Wenceslau Braz, Av. República Argentina, entre outras, estando cercado pelos bairros Hauer, Parolin, Água Verde, Portão, Lindoia, Fanny, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a supermercados, farmácias, igrejas, unidade de saúde, escolas, bancos, 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 DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	36.910	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
61.137.001.038-6	26.0.0145.0246.00-0	O-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ECL 3 - Eixo Conector Leste 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Guará	187,40 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - VALOR VENAL VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$152.500,00 (cento e cinquenta e dois mil e quinhentos reais).

6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do 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.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$220.000,00	55,00	R\$4.000,00
PARÂMETRO 2	R\$220.000,00	55,00	R\$4.000,00
PARÂMETRO 3	R\$230.000,00	65,00	R\$3.538,46
PARÂMETRO 4	R\$230.000,00	55,00	R\$4.181,82
PARÂMETRO 5	R\$185.000,00	55,00	R\$3.363,64
PARÂMETRO 6	R\$233.000,00	63,00	R\$3.698,41
PARÂMETRO 7	R\$219.000,00	47,00	R\$4.659,57
PARÂMETRO 8	R\$170.000,00	48,00	R\$3.541,67

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 8 = R\$30.983,57 / 8 = R\$3.872,95.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.872,95/m²) pela área do imóvel (55,40m²), obtendo o valor de R\$210.359,84.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem a respectiva comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$214.580,59

ITEM 7: DEPRECIAÇÃO (-6%)

TOTAL: R\$201.705,75

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$201.000,00 (duzentos e um mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 20 de fevereiro de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

www.topoleiloes.com.br





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: P46TU 429F4 KDC64 YYPFK





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$220.000,00.

ÁREA: 55,00m².

R\$/m²: R\$4.000,00.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-55m2-venda-RS220000-id-2503577471/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$220.000,00.

ÁREA: 55,00m².

R\$/m²: R\$4.000,00.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-55m2-venda-RS220000-id-2507325334/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$230.000,00.

ÁREA: 65,00m².

R\$/m²: R\$3.538,46.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-65m2-venda-RS230000-id-2487947176/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$230.000,00.

ÁREA: 55,00m².

R\$/m²: R\$4.181,82.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-55m2-venda-RS230000-id-2464329991/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba.

VALOR: R\$185.000,00.

ÁREA: 55,00m².

R\$/m²: R\$3.363,64.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/5141875/?gallery=2>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

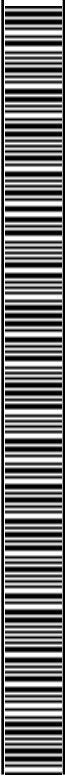
LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.350, bairro Guaíra, Curitiba.

VALOR: R\$233.000,00.

ÁREA: 63,00m².

R\$/m²: R\$3.698,41.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-guaira-curitiba-pr-63m2-id-2435950582/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 6.824, bairro Guaíra, Curitiba.

VALOR: R\$219.000,00.

ÁREA: 47,00m².

R\$/m²: R\$4.659,57.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-47m2-venda-RS219000-id-2465525867/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 4.322, bairro Guaíra, Curitiba.

VALOR: R\$170.000,00.

ÁREA: 48,00m².

R\$/m²: R\$3.541,67.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parolin-curitiba-pr-48m2-id-2507839890/>





ANEXO II

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: P46TU 429F4 KDC64 YYPFK





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: P-J6TU 429F4 KDC64 YYPFK



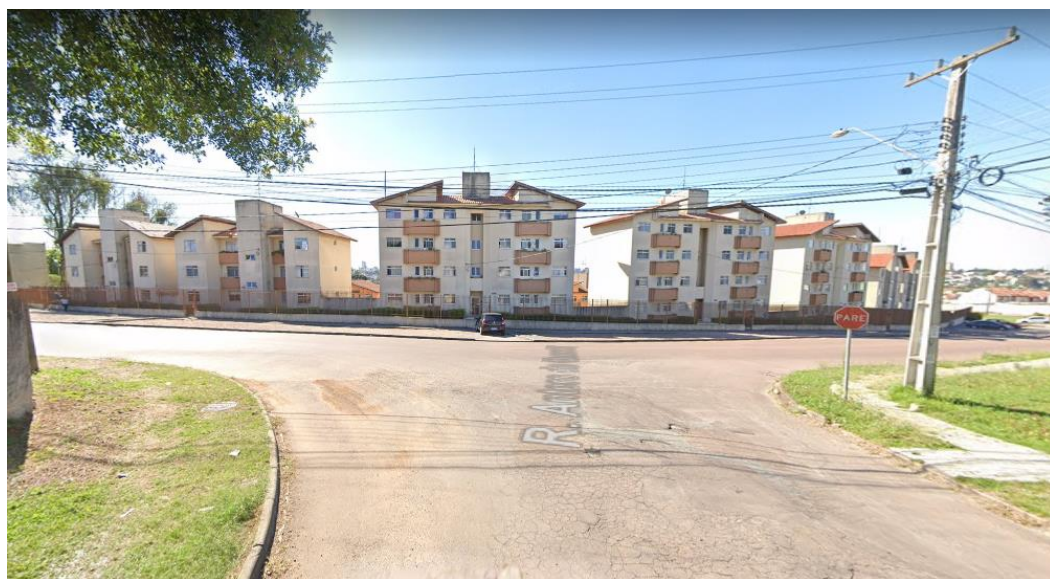


ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado

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: P46TU 429F4 KDC64 YYPFK





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: P-J6TU 429F4 KDC64 YYPFK





ANEXO IV

Outros documentos

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: P46TU 429F4 KDC64 YPPFK



26/01/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
5.133/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO AV. DA REPÚBLICA Nº 006350 03 AP 41	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 26.0.0145.0246.00-0	SUBLOTE 0038
NOME DO PROPRIETÁRIO LUIZ CARLOS MACEDO DA SILVA	INDICAÇÃO FISCAL 61.137.001.038-6	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA ***	QUADRA	LOTE 2-B-27
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO NAO INFORMADO	BLOCO BELA VISTA II BL 06 CJ RES	

DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:

Dados do Terreno

Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)
2.803,00	1993		Meio de quadra	187,40

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0038	Principal	63,90	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1993	1994	5	
0038	UA01	20,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1993	1994	5	

Total do Sublote: 83,90

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	152.500,00	0038

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico de anteriores.

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

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **26/02/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
18A7.4E74.FEA7.4211-0 BA53.559B.90BA.8417-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 26 de janeiro de 2021 - 16:26:42

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

