



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0012946-87.2017.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 32, BLOCO 2 - CONJ. RES. SANTA HELENA

Avenida Iguaçu, 1.835, Água Verde, 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 19ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Conjunto Residencial Santa Helena.

REQUERIDO: Mariem Ritter Taher e Samra Ritter Taher.

OBJETO: Apartamento nº 32, bloco 2, do Conjunto Residencial Santa Helena, Avenida Iguaçu, 1.835, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$330.000,00

Trezentos e trinta 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 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: Apartamento nº 32, do bloco nº 2, do Conjunto Residencial Santa Helena, situado no 3º andar ou 5º pavimento, com a área construída total de 115,51m² e área útil de 105,10m², fração ideal de terreno de 33,1685m², com um espaço para estacionamento na garagem coletiva, sita no subsolo do bloco, o qual no seu todo mede 335,64m², sendo 298,54 de área útil, fração ideal de 94,2162m² do terreno com demais características constantes na Matrícula nº 6.397, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 21.067.019.031-3.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu nº 1835, bloco 2, apartamento 32, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

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 de intenso tráfego por ser uma das principais vias do bairro e conceder acesso fácil a outras principais vias como a Av. Presidente Getúlio Vargas, Av. Silva Jardim, Av. Sete de Setembro, entre outras, estando cercado pelos bairros Rebouças, Centro, Batel, Vila Izabel, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, farmácias, shoppings, igrejas, bancos, mercados, escolas e colégios, 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	6.937	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
21.067.019.031-3	09.0.0057.0052.00-2	L-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4 - Zona Residencial	Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	43,00 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 DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$219.000,00 (duzentos e dezenove mil 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\$310.000,00	95,00	R\$3.263,16
PARÂMETRO 2	R\$310.000,00	95,00	R\$3.263,16
PARÂMETRO 3	R\$314.990,00	95,00	R\$3.315,68
PARÂMETRO 4	R\$280.000,00	63,00	R\$4.444,44
PARÂMETRO 5	R\$369.000,00	139,00	R\$2.654,68
PARÂMETRO 6	R\$320.000,00	80,00	R\$4.000,00
PARÂMETRO 7	R\$280.000,00	80,00	R\$3.500,00





6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$24.441,12 / 7 = R\$3.491,59.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.491,59/m²) pela área do imóvel (105,10m²), obtendo o valor de R\$366.965,97.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos parâmetros levantados 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.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$366.965,97;
ITEM 7: DEPRECIAÇÃO (-10%);
TOTAL: R\$330.269,37.

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

10 - 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, 23 de novembro de 2020

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador





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: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 1.835, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$310.000,00.

ÁREA: 95,00m².

R\$/m²: R\$3.263,16.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-95m2-venda-RS310000-id-2472034352/?_vt=lnv:a&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 1.835, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$310.000,00.

ÁREA: 95,00m².

R\$/m²: R\$3.263,16.

LINK: <https://imobiliariaprates.com.br/imovel/8398/apartamento-2-quartos-santa-helena-agua-verde-curitiba/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 1.835, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$314.990,00.

ÁREA: 95,00m².

R\$/m²: R\$3.315,68.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/19481885/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 1.830, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$280.000,00.

ÁREA: 63,00m².

R\$/m²: R\$4.444,44.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-99m2-RS280000/id-929863/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 1.960, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$369.000,00.

ÁREA: 139,00m².

R\$/m²: R\$2.654,68.

LINK: <https://www.ilaimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-109-m-na-avenida-iguacu-1960-agua-verde-curitiba-pr-a-venda-por-369000/AP0278-CAI>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

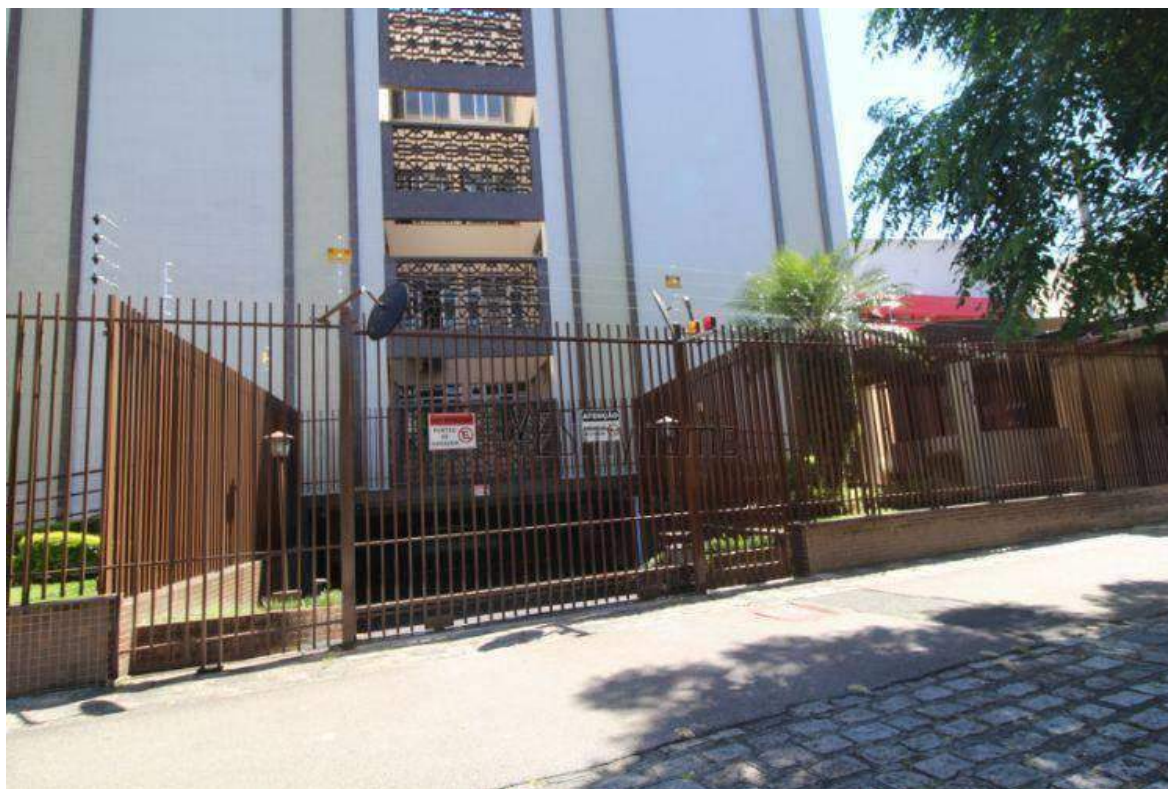
LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 2.090, Água Verde, Curitiba/PR.

VALOR: R\$320.000,00.

ÁREA: 80,00m².

R\$/m²: R\$4.000,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2479792289/?_vt=lnv:a&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Iguaçu, 2.090, Água Verde, Curitiba.

VALOR: R\$280.000,00.

ÁREA: 80,00m².

R\$/m²: R\$3.500,00.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/6048480/>





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: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA





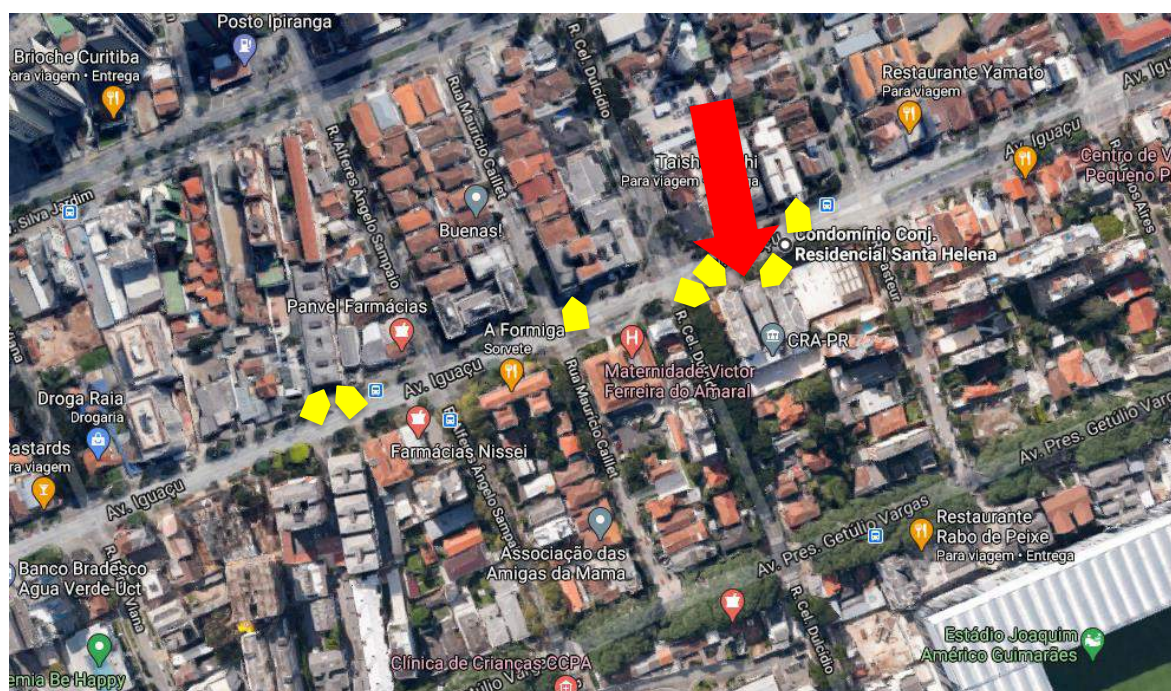


ANEXO III

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: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA





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: PULFX D3SFP N47VW HZMPA





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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA





ANEXO V

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLFX D3SFP N47VW HZMPA



19/11/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO	
Folha 01 de 01 36.431/2020	
Identificação do Imóvel	
LOCALIZAÇÃO AV. IGUAÇU Nº 001835 UN 0032	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 09.0.0057.0052.00-2
NOME DO PROPRIETÁRIO SAMRA RITTER TAHER	SUBLOTE 0031
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA AUGUSTO WEBER	INDICAÇÃO FISCAL 21.067.019.031-3
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO SANTA HELENA CJ RES	QUADRA SANTA HELENA BL 2 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
1.554,00	1955 Meio de quadra
Dados da Construção Atual	
Sublote	Construção
0031	Principal
Área	135,10
Tipo	OUTROS
Material	Alvenaria
Padrão	MEDIA
Utilização	Residencial
Constr.	1969
Lanço.	1970
Pv.	5
Refor.	
Total do Sublote: 135,10	
Valor Venal do Imóvel	
Exercício	Valor Venal
2020	219.000,00
Sublote	0031
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: **19/12/2020**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

3DC8.DC07.5028.41E4-0 85BE.1526.E3B1.E7FC-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 19 de novembro de 2020 - 10:46:40

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)