



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 32 - BLOCO 06  
CONJUNTO RES. JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - COND. VI  
Rua Izabel Gomes Posselt nº 160, Alto Boqueirão, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 17ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Conjunto Residencial Jardim das Araucárias, Condomínio VI.

REQUERIDO: Edevaldo Antônio de Moraes e Maria Aparecida de Miranda Moraes.

OBJETO: Apartamento nº 32, bloco 6, Conjunto Residencial Jardim das Araucárias, Condomínio VI, sito a Rua Izabel Gomes Posselt, nº 160, bairro Alto Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$130.000,00**





## 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 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.

IMÓVEL: Apartamento nº 32, tipo AP 2-51, localizado no 3º andar, do Bloco 06, do Conjunto Residencial Jardim das Araucárias - Condomínio VI, em Curitiba/PR, com a área construída exclusiva de 46,545m<sup>2</sup>, área comum de 4,526875m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 51,071875m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0104166 do terreno, com demais características na Matrícula nº 84.499, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 84.248.163.093-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Izabel Gomes Posselt nº 160, Conjunto Residencial Jardim das Araucárias - Condomínio VI, bloco 6, apartamento nº 32, bairro Alto Boqueirão, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cidade Alto Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua dos Pioneiros, Rua Francisco Derosso, entre outras, estando cercado pelos bairros Boqueirão, Sítio Cercado, Pinheirinho, e Xaxim.

O imóvel ora avaliado, está próximo a unidades de saúde, igrejas, mercados, colégios e 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	81.499	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
84.248.163.093-1	64.7.0009.1143.01-4	U-14
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
----	Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Alto Boqueirão	187,80 x 62,00 metros	Esquina
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

##### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$66.300,00 (sessenta e seis mil e trezentos reais).

##### 6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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.





AMOSTRAS	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$138.000,00	46,00	R\$3.000,00
PARÂMETRO 2	R\$150.000,00	50,00	R\$3.000,00
PARÂMETRO 3	R\$150.000,00	51,00	R\$2.941,18
PARÂMETRO 4	R\$155.000,00	47,00	R\$3.297,87
PARÂMETRO 5	R\$165.000,00	52,00	R\$3.173,08
PARÂMETRO 6	R\$139.000,00	46,00	R\$3.021,74
PARÂMETRO 7	R\$155.000,00	47,00	R\$3.297,87

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do preço do m<sup>2</sup> para apartamentos similares, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 = R\$21.731,74 / 7 = R\$3.104,53.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$3.104,53/m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (46,54m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$144.500,53.

### 7 - DEPRECIÇÃO.

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 a comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$144.500,53  
ITEM 7: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$130.050,48

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

### 10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Fotos do imóvel.  
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 18 de junho de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador

[www.topoleiloes.com.br](http://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: PJSAG 2KTSX VVJQU JKEGA







## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 160, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-boqueirao-curitiba-pr-46m2-id-2522081474/>



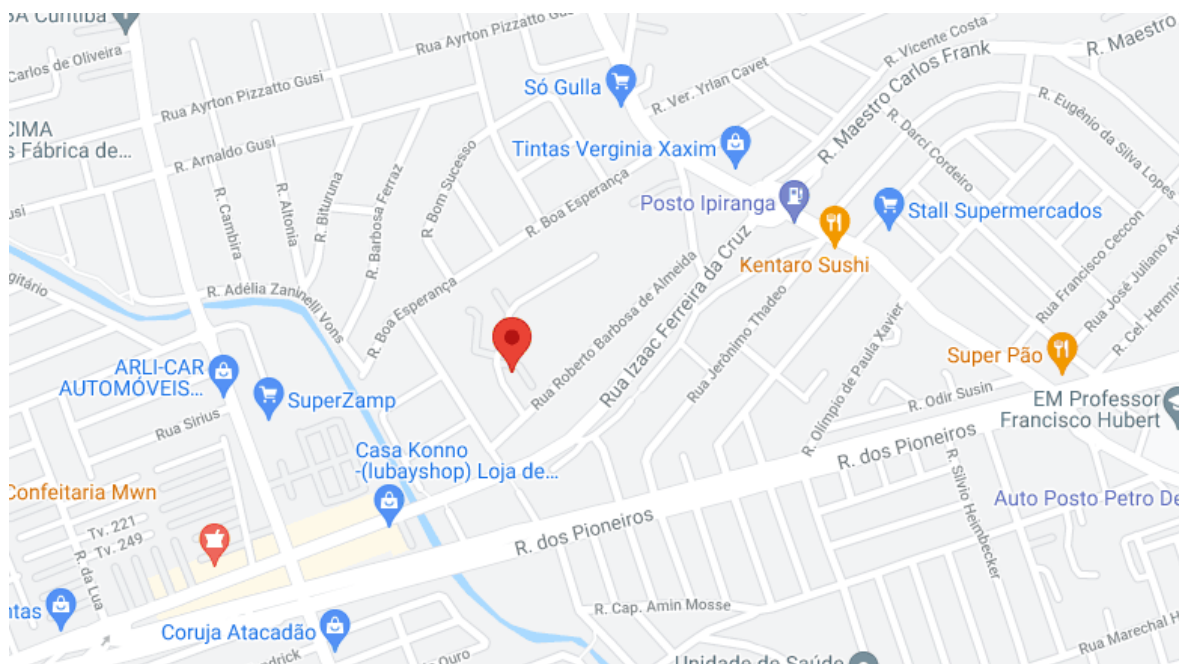


## PARÂMETRO 2

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 160, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS150000-id-2513897121/>







## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 160, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS150000-id-2515065587/>



## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 179, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-bairros-curitiba-47m2-venda-RS155000-id-2496909152/>



## PARÂMETRO 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 179, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2509038601/>







## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 179, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-bairros-curitiba-com-garagem-46m2-venda-RS139900-id-2514849715/>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Izabel Gomes Posselt, nº 179, bairro Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-alto-boqueirao-curitiba-pr-47m2-id-2441500673/>







# ANEXO II

## Localização Google Earth

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: PJSAG 2KTSX VVJQU JKEGA





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: PJSAG 2KTSX VVJUQ JKEGA





# 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: PJSAG 2KTSX VVJQU JKEGA





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: PJSAG 2KTSX VVJUQ JKEGA







# 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: PJSAG 2KTSX VVJQU JKEGA





08/06/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b>								
		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS								
		DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS								
<b>CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		Folha 01 de 01 <b>31.238/2021</b>								
<b>Identificação do Imóvel</b>										
LOCALIZAÇÃO <b>R. IZABEL GOMES POSSELT Nº 000160 04 AP 32</b>		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>64.7.0009.1143.01-4</b>	SUBLOTE <b>0093</b>							
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>JOVALDO MIOTTA</b>		INDICAÇÃO FISCAL <b>84.248.163.093-1</b>								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>JARDIM DAS ARAUCARIAS</b>		QUADRA <b>01</b>	LOTE <b>16/17</b>							
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO <b>NAO INFORMADO</b>		BLOCO <b>JARDIM DAS ARAUCARIAS CD VI BL 06 CJ</b>								
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
<b>Dados do Terreno</b>										
<b>Área(m²)</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Lote</b>	<b>Posição</b>	<b>Testada(s)</b>						
6.213,00	1988		Esquina	187,80						
				62,00						
<b>Dados da Construção Atual</b>										
<b>Sublote</b>	<b>Construção</b>	<b>Área</b>	<b>Tipo</b>	<b>Material</b>	<b>Padrão</b>	<b>Utilização</b>	<b>Constr.</b>	<b>Lançto.</b>	<b>Pv.</b>	<b>Refor.</b>
0093	Principal	51,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Residencial	1991	1992	4	
Total do Sublote: 51,00										
<b>Valor Venal do Imóvel</b>										
<b>Exercício</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Sublote</b>								
2021	66.300,00	0093								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
<b>Histórico de Indicações Fiscais</b>										
<b>Indicação Fiscal Anterior</b>	<b>Ano Lançamento</b>	<b>Até o Exercício</b>								
84.248.006.000	1964	1981								
84.248.007.000	1964	1981								
84.248.008.000	1964	1981								
84.248.009.000	1964	1981								
84.248.090.000	1981	1986								
84.248.090.000	1981	1986								
84.248.160.000	1986	1988								
84.248.161.000	1986	1988								

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: **08/07/2021**  
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:  
**6360.DC80.29C4.4AC7-4 B134.90BE.72E0.AEF4-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 08 de junho de 2021 - 11:31:47

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)

