



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 61 COM VAGA DE GARAGE Nº 7  
EDIFÍCIO JATOBÁ

Rua Estados Unidos nº 1.471, Bacacheri, 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 16ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Banco Bradesco S/A.

REQUERIDO: Agostinho Ramos Alves.

OBJETO: Apartamento nº 61 e vaga de garagem nº 7, do Edifício Jatobá, sito na Rua Estados Unidos nº 1.471, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

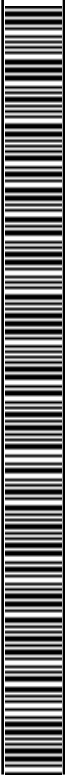
METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$463.000,00**

Quatrocentos e sessenta e três 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 Residencial nº 61, no 6º pavimento, do Edifício Jatobá, com a área exclusiva de 113,135m<sup>2</sup>, área comum de 37,9146m<sup>2</sup>, área de estacionamento com 26,0845m<sup>2</sup>, correspondendo a vaga de garagem nº 07, localizada no subsolo do mesmo edifício, área correspondente de 177,3041m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,03177311; com demais características na Matrícula nº 27.765, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 54.016.017.006-8.

LOCALIZAÇÃO: Rua Estados Unidos nº 1.471, Edifício Jatobá, apartamento nº 61 e vaga de garagem nº 7, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bacacheri, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de intenso tráfego, e com acesso fácil a outras principais vias como a Avenida Paraná, Av. Pref. Erasto Gaertner, Av. Munhoz da Rocha, entre outras, estando cercado pelos bairros Cabral, Boa Vista, Ahú, São Lourenço, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a escolas, mercados, unidades de saúde, farmácias, bancos, igrejas, 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                              | 27.765                            | 2º R.I de Curitiba/PR  |
| <b>INDICAÇÃO FISCAL</b>                  | <b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>      | <b>QUADRÍCULA</b>      |
| 54.016.017.006-8                         | 35.0.0051.0040.01-7               | G-15                   |
| <b>ZONEAMENTO</b>                        | <b>SISTEMA VIÁRIO</b>             | <b>REDE DE ESGOTO</b>  |
| EE 1 - Eixo Estrutural Norte - Incentivo | Outras Vias                       | 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> |
| Bacacheri                                | 15,00 x 17,50 metros              | Testada para 02 ruas   |
| <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 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\$306.600,00 (trezentos e seis mil e seiscentos 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.





| ANÚNCIO      | VALOR DO ANÚNCIO | ÁREA PRIVATIVA (M²) | VALOR DO M² |
|--------------|------------------|---------------------|-------------|
| PARÂMETRO 1  | R\$499.000,00    | 113,00              | R\$4.415,93 |
| PARÂMETRO 2  | R\$515.000,00    | 113,00              | R\$4.557,52 |
| PARÂMETRO 3  | R\$380.000,00    | 113,00              | R\$3.362,83 |
| PARÂMETRO 4  | R\$480.000,00    | 113,00              | R\$4.247,79 |
| PARÂMETRO 5  | R\$550.000,00    | 115,00              | R\$4.782,61 |
| PARÂMETRO 6  | R\$500.000,00    | 113,00              | R\$4.424,78 |
| PARÂMETRO 7  | R\$372.000,00    | 113,00              | R\$3.292,04 |
| PARÂMETRO 8  | R\$549.000,00    | 113,00              | R\$4.858,41 |
| PARÂMETRO 9  | R\$379.000,00    | 73,00               | R\$5.191,78 |
| PARÂMETRO 10 | R\$420.000,00    | 95,00               | R\$4.421,05 |

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 10 = R\$43.554,73 / 10 = R\$4.355,47.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$4.355,47/m<sup>2</sup>) pela área do imóvel (113,135m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$492.756,49.

### 7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% 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\$492.756,49.

ITEM 7: DEPRECIACÃO (-6%)

TOTAL: R\$463.191,10

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$463.000,00 (quatrocentos e sessenta e três 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](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: P-JXDA ZRHLV Z7R74 T5FL3







## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$499.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.415,93.

**LINK:** <https://www.casagrandeimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-113-m-na-rua-estados-unidos-1471-cabral-curitiba-pr-a-venda-por-499000/AP1009-CGR>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$515.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.557,52.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-113-m-sup2--por-2948843482.html>







## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$380.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$3.362,83.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-bacacheri-curitiba-pr-113m2-id-2506535895/>





## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$480.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.247,79.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-113m2-venda-RS480000-id-2484011423/>





## PARÂMETRO 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

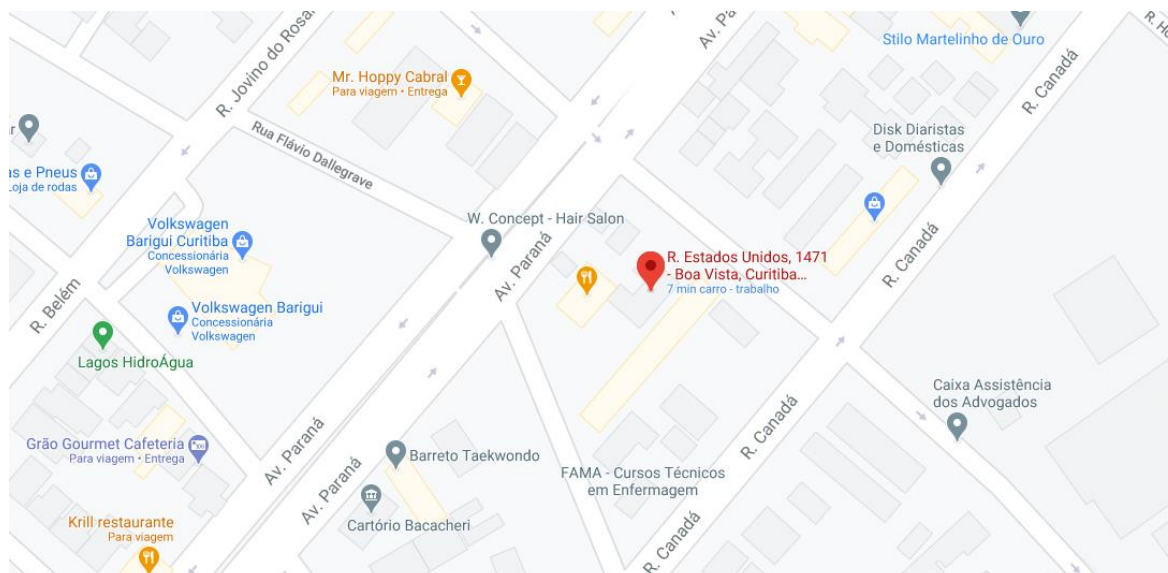
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** R\$550.000,00.

**ÁREA:** 115,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.782,61.

**LINK:** <https://www.imocasa.com.br/imovel/2767345>





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** R\$500.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.424,78.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-bacacheri-curitiba-pr-113m2-id-2504812378/>







## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

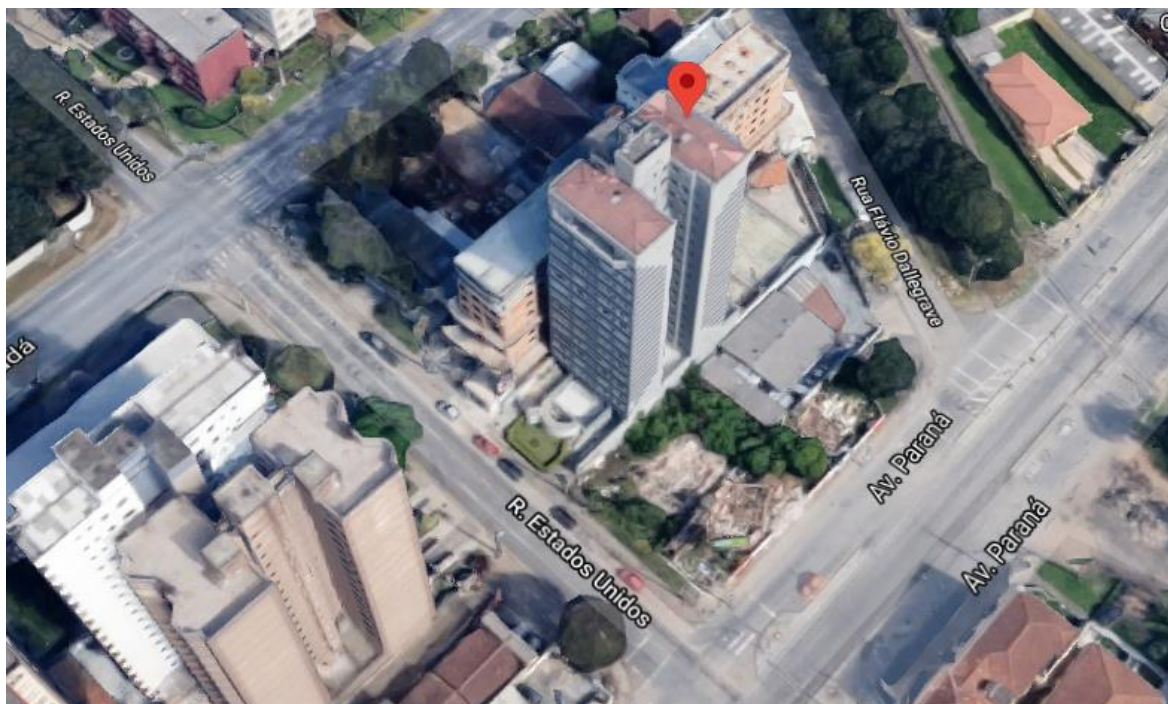
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** R\$372.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$3.292,04.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-113m2-venda-RS372000-id-2501506984/>







## PARÂMETRO 8

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.471, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** R\$549.000,00.

**ÁREA:** 113,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.858,41.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-113m2-venda-RS549000-id-2440542346/>





## PARÂMETRO 9

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.588, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** R\$379.000,00.

**ÁREA:** 73,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.191,78.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-cabral-curitiba-pr-73m2-id-2492067419/>





## PARÂMETRO 10

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Estados Unidos, nº 1.588, bairro Bacacheri, Curitiba.

**VALOR:** 420.000,00.

**ÁREA:** 95,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.421,05.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-cabral-curitiba-pr-95m2-id-2492066070/>





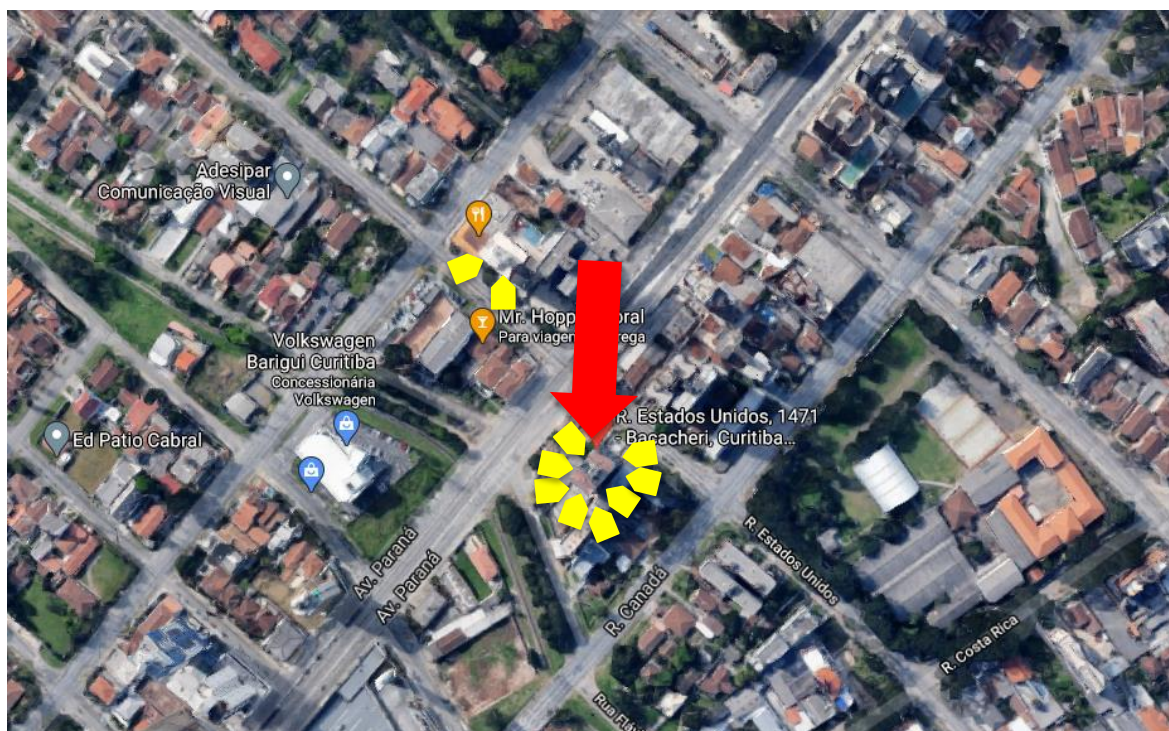
# ANEXO II

## 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: P-JXDA ZRHVL Z7R74 T5FL3







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-JXDA ZRHLV Z7R74 T5FL3







# 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: P-JXDA ZRHVL Z7R74 T5FL3





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-JXDA ZRHL Z7R74 T5FL3





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-JXDA ZRHVL Z7R74 T5FL3





# 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: P-JXDA ZRHLV Z7R74 T5FL3



25/01/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



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

**CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Folha 01 de 01  
**4.582/2021**

**Identificação do Imóvel**

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO<br><b>R. ESTADOS UNIDOS Nº 001471 61 AP 61</b>   | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL<br><b>35.0.0051.0040.01-7</b> | SUBLOTE<br><b>0006</b> |
| NOME DO PROPRIETÁRIO<br><b>AGOSTINHO RAMOS ALVES</b>         | INDICAÇÃO FISCAL<br><b>54.016.017.006-8</b>          |                        |
| IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA<br><b>VILA AMÉRICA</b> | QUADRA   | LOTE                   |
| NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO<br><b>NAO INFORMADO</b>        | BLOCO<br><b>JATOBA ED</b>                            |                        |

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) |
|----------|------------|------|----------------------|------------|
| 953,00   | 1991       |      | Testada para 02 ruas | 17,50      |
|          |            |      |                      | 15,00      |

**Dados da Construção Atual**

| Sublote | Construção | Área   | Tipo   | Material  | Padrão  | Utilização                        | Constr. | Lanço. | Pv. | Refor. |
|---------|------------|--------|--------|-----------|---------|-----------------------------------|---------|--------|-----|--------|
| 0006    | Principal  | 151,30 | OUTROS | Alvenaria | MEDIA   | Residencial                       | 1990    | 1991   | 19  |        |
| 0006    | UA01       | 26,00  | OUTROS | Alvenaria | SIMPLES | Unidade Acompanhamento<br>Garagem | 1990    | 1991   | 19  |        |

Total do Sublote: 177,30

**Valor Venal do Imóvel**

| Exercício | Valor Venal | Sublote |
|-----------|-------------|---------|
| 2021      | 306.600,00  | 0006    |

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

**Histórico de Indicações Fiscais**

| Indicação Fiscal Anterior | Ano Lançamento | Até o Exercício |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 54.016.003.000            | 1954           | 1991            |

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: **25/02/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**B8CF.EC4E.5667.4E69-3 AC22.03E6.FE66.3077-4**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 25 de janeiro de 2021 - 10:06:31

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

