



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0007028-71.2018.8.16.0194

APARTAMENTO Nº 107 - ED. DELTA

Rua José Ananias Maud nº 200 (nº na prefeitura 147), Jardim Botânico, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

REQUERENTE: Condomínio Edifício Delta.

REQUERIDO(S): Alexandre Cirino dos Santos.

OBJETO: Apartamento nº 107, localizado no pavimento térreo do Condomínio Edifício Delta, sito na Rua José Ananias Mauad nº 200 (nº na prefeitura 147), bairro Jardim Botânico, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$211.000,00





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: Apartamento residencial nº 107, do pavimento térreo, do Edifício Delta, sito à Rua José Ananias Maud, correspondente a fração ideal de 40,20m² do terreno irregular, constituído pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4-B e 30-A, da quadra 53, da Planta Capanema, em Curitiba/PR, com demais características na Matrícula nº 4.322, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 24.076.032.006-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Ananias Mauad nº 200 (numeração na prefeitura 147), Jardim Botânico, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Jardim Botânico, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Comendador Franco, Av. Prefeito Omar Sabbag, Rua Guabirota, Rua Engenheiro Ostoj Roguski, entre outras, estando cercado pelos bairros Cristo Rei, Capão da Imbuia, Cajuru, Jardim das Américas, Guabirota, Prado Velho, Rebouças, Centro e Alto da Rua XV.

O imóvel ora avaliado, está próximo a escolas, igrejas, universidade federal, parque, unidade de saúde, hospital, pontos de ônibus, mercado, postos de combustível, farmácias, restaurantes, e comércio vicinal diverso.





4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda 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	4.322	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
24.076.032.006-3	07.0.0066.0464.00-9	K-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZUM.3 - Zona de Uso Misto 3	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Jardim Botânico	-----	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$106.500,00 (cento e seis mil e quinhentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados no mesmo condomínio residencial do que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	LINK
AMOSTRA 1	R\$227.900,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botanico-bairros-curitiba-73m2-venda-RS227900-id-2544526051/
AMOSTRA 2	R\$229.999,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botanico-bairros-curitiba-81m2-venda-RS229999-id-2536427997/
AMOSTRA 3	R\$219.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-botanico-bairros-curitiba-com-garagem-62m2-venda-RS219000-id-2558350917/
AMOSTRA 4	R\$190.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-botanico-bairros-curitiba-54m2-venda-RS190000-id-2554045335/
AMOSTRA 5	R\$190.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-botanico-bairros-curitiba-58m2-venda-RS190000-id-2510425474/

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos anúncios obtidos (5): Σ anúncios de 1 a 5 = R\$1.056.899,00. Nessa sistemática, dividimos o valor total das amostras encontradas (R\$1.345.899,00) pelo nº de amostras (6), obtendo pela média aritmética o valor de R\$211.379,80.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$211.000,00 (duzentos e onze mil reais).

10 - ANEXOS.

- ANEXO I - Localização Google Earth.
- ANEXO II - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
- ANEXO III - Fotos do imóvel.
- ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba/PR, 07 de junho de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br





ANEXO I

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: PJD3C-SE6EU-PFHBM-MJSDA





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: PJD3C SE6EU PFHBM MJSDA





ANEXO II

Imóvel Avaliado x Amostras 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: PJD3C SE6EU PFHBM MJSDA





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-JD3C-SE6EU-PFHBM-MJSDA



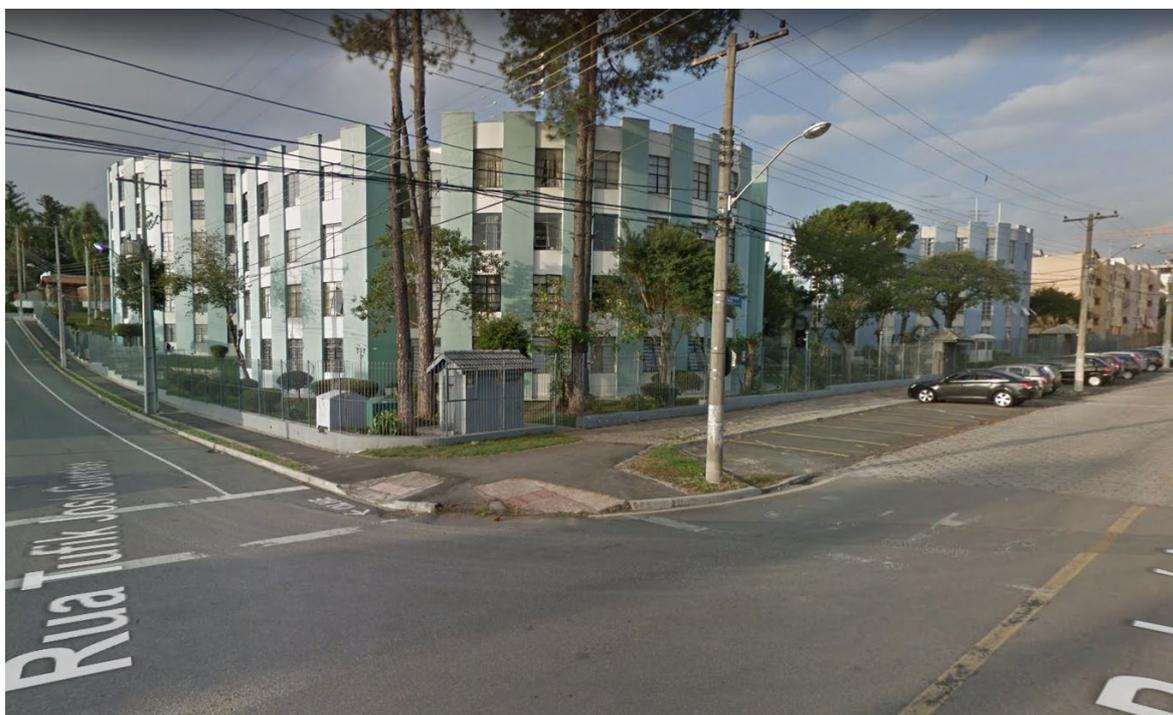
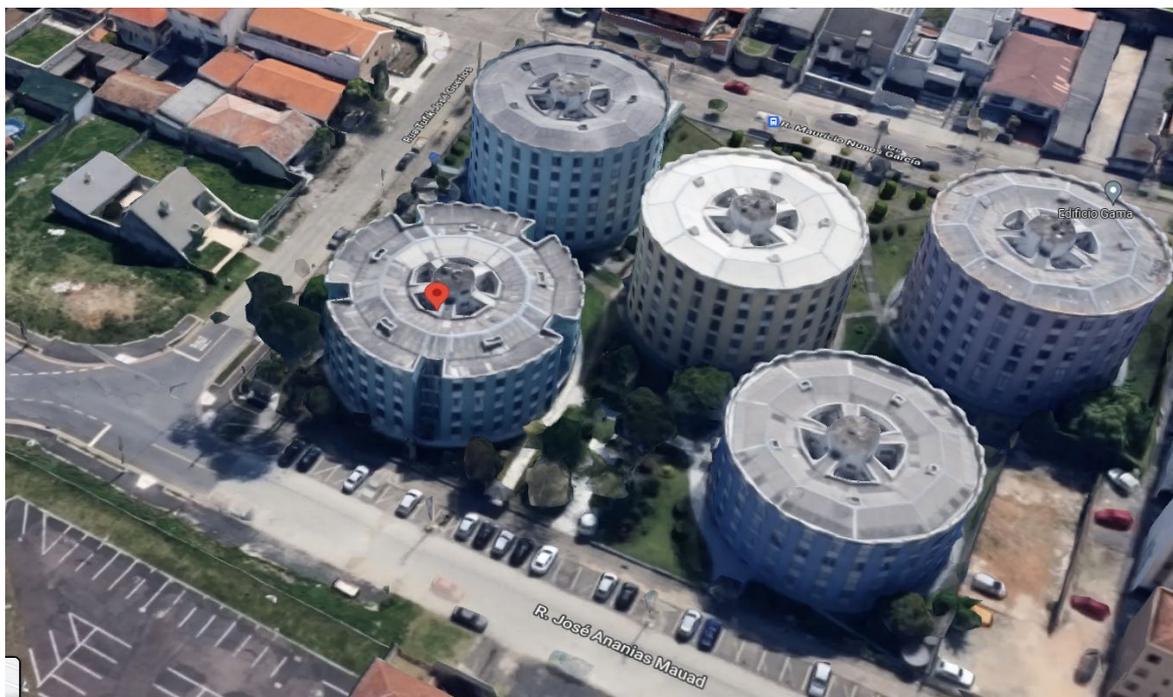


ANEXO III

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: PJD3C-SE6EU-PFHBM-MJSDA





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: PJD3C SE6EU PFHBM MJSDA





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: PJD3C-SE6EU-PFHBM-MJSDA





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
52847/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 07.0.0066.0464.00-9	Indicacao Fiscal 24.076.032.006-3	Sublote 0006
Planta de Loteamento CAPANEMA	Lote na Planta 1/2/3/4-B/30-A	Quadra na Planta 53
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 004322 REG: 0R5 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1594.00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro S.013.J.R. TUFIK JOSÉ GUÉRIOS	Número 217	Lado Ímpar	Testada 40.70
Histórico de Denominação RUA 25 DA PL. CAPANEMA			
Logradouro S.046.C.R. JOSÉ ANANIAS MAUAD	Número 147	Lado Ímpar	Testada 42.30
Histórico de Denominação RUA 30 - PLANTA CAPANEMA.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.046.C.R. JOSÉ ANANIAS MAUAD	Número 000147	
Bairro JARDIM BOTÂNICO	CEP 80210130	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 107	Andar
Condomínio CRUZEIRO DO SUL ED DELTA CJ RES	Bloco CRUZEIRO DO SUL ED DELTA CJ RES	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0006	Principal	81.40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Residencial	1970	1971	4	

Total do Sublote: 81.40

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
24.076.001	0	
24.076.026	0	
24.076.030	0	

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:

750F.77AB.201E.4EDE-0 895A.60B2.3F5D.EA6D-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de June de 2022 - 10:04:18

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)



06/06/2022 10:02

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
07.0.0066.0464.00-9
Natureza
PREDIAL

Sublote
006
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
24-076-032.006-3
Espécie
1

Nº do Talão
848.977



WALMOR LOTOSKI
R. JOSÉ ANANIAS MAUAD 000147 AP 107 CRUZEIRO DO SUL ED DELTA
JARDIM BOTÂNICO

CURITIBA-PR
80210-130

21

Localização

S0046C R. JOSÉ ANANIAS MAUAD 000147 AP 107

Planta ou Edifício

CRUZEIRO DO SUL ED DELTA CJ RES

INDICAÇÃO FISCAL 24-076-032.006-3	Nº DO TALÃO 848.977	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; ouPARCELADO - 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): 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015</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 Matriz	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL 24-076-032.006-3	Nº DO TALÃO 848.977	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	INCIDÊNCIA RESID.	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
106.500,00	169,65	1	0	286,00	0,00	455,65	10	45,56

