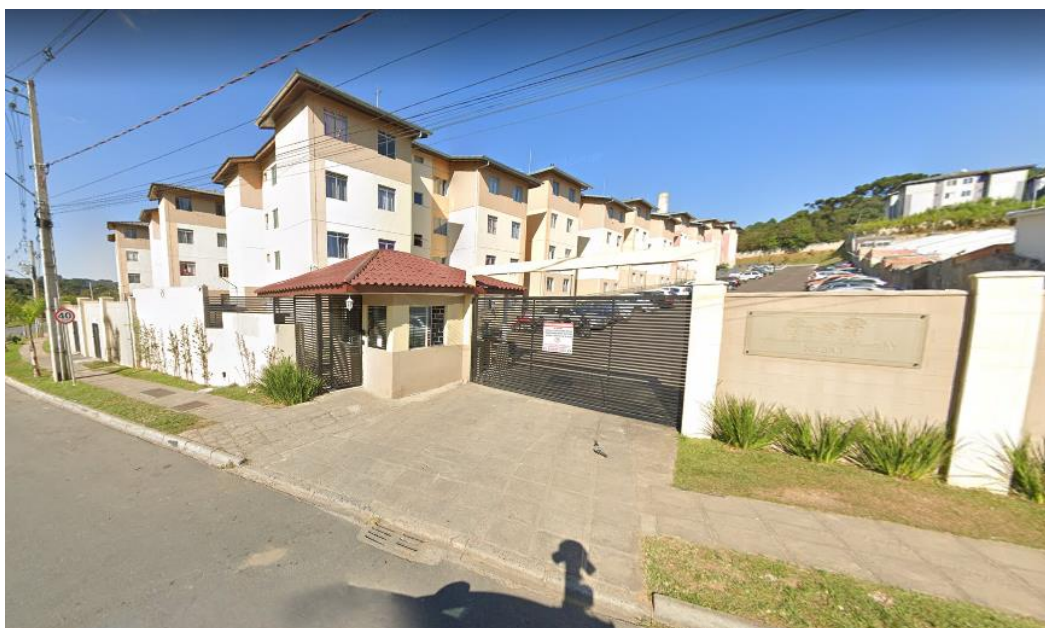




LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 43, BLOCO 8
CONJUNTO RESIDENCIAL IMBUIA IV
Rua Thereza Lopes Skorski nº 333, Santa Cândida, 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 25ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Residencial Imbuia IV.

REQUERIDO: Vivian da Cruz.

OBJETO: Apartamento nº 43, do bloco 8, do Conjunto Residencial Imbuia IV, sito na Rua Thereza Lopes Skroski nº 333, bairro Santa Cândida, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$102.000,00





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 nº 43, do bloco 08, no 3º andar ou 4º pavimento, integrante do Residencial Imbuia IV, em Curitiba/PR, com a área construída privativa de 44,15m², área construída de uso comum de 5,2473m², área total construída de 49,3973m², fração ideal do solo de 0,0044643 e quota do terreno de 53,9729m², com as demais características na Matrícula nº 94.257, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 96.154.018.126-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski nº 333, Residencial Imbuia IV, bloco 8, apartamento nº 43, bairro Santa Cândida, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santa Cândida, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de baixo baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Theodoro Makiolka, Rua Guilherme Wigert, Rua José Milek Filho, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Barreirinha, Boa Vista, Tingui, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, escolas, igrejas, farmácia, 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	94.257	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
96.154.018.126-3	53.2.0004.0084.00-0	A-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZROC - Zona Res. de Ocup. Controlada	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	84,87 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.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$88.800,00 (oitenta e oito mil e oitocentos reais).

6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para salas comerciais 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\$109.000,00	44,00	R\$2.477,27
PARÂMETRO 2	R\$129.000,00	44,00	R\$2.931,82
PARÂMETRO 3	R\$109.900,00	44,00	R\$2.497,73
PARÂMETRO 4	R\$110.000,00	44,00	R\$2.500,00
PARÂMETRO 5	R\$80.000,00	45,00	R\$1.777,78
PARÂMETRO 6	R\$110.000,00	44,00	R\$2.500,00
PARÂMETRO 7	R\$110.000,00	44,00	R\$2.500,00
PARÂMETRO 8	R\$117.000,00	44,00	R\$2.659,09
PARÂMETRO 9	R\$107.000,00	47,00	R\$2.276,60

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para a sala comercial avaliada, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R\$22.120,28 / 9 = R\$2.457,81.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.457,81/m²) pela área do imóvel (44,15m²), obtendo o valor de R\$108.512,28.

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

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$108.512,28

ITEM 7: DEPRECIACÃO (-6%)

TOTAL: R\$102.001,54

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$102.000,00 (cento e dois mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Fotos do imóvel.

ANEXO III - Outros documentos.

Curitiba, 20 de maio 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: PJDHQ DMBSW LLPYB YSMHA





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 333, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$109.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.477,27

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS109000-id-2519872191/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 199, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$129.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.931,82.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS129000-id-2495969717/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 199, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$109.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.497,73.

LINK: <https://pr.mgmoveis.com.br/venda-pr-curitiba-residencial-imbuia-iii-santa-candida-curitiba-pr-92693711>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 141, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$110.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.500,00.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS110000-id-2510895510/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 141, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$80.000,00

ÁREA: 45,00m²

R\$/m²: R\$1.777,78.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-50m2-RS80000/id-3979470/?gal=1>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 300, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$110.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.500,00.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS110000-id-2512747203/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento residencial.

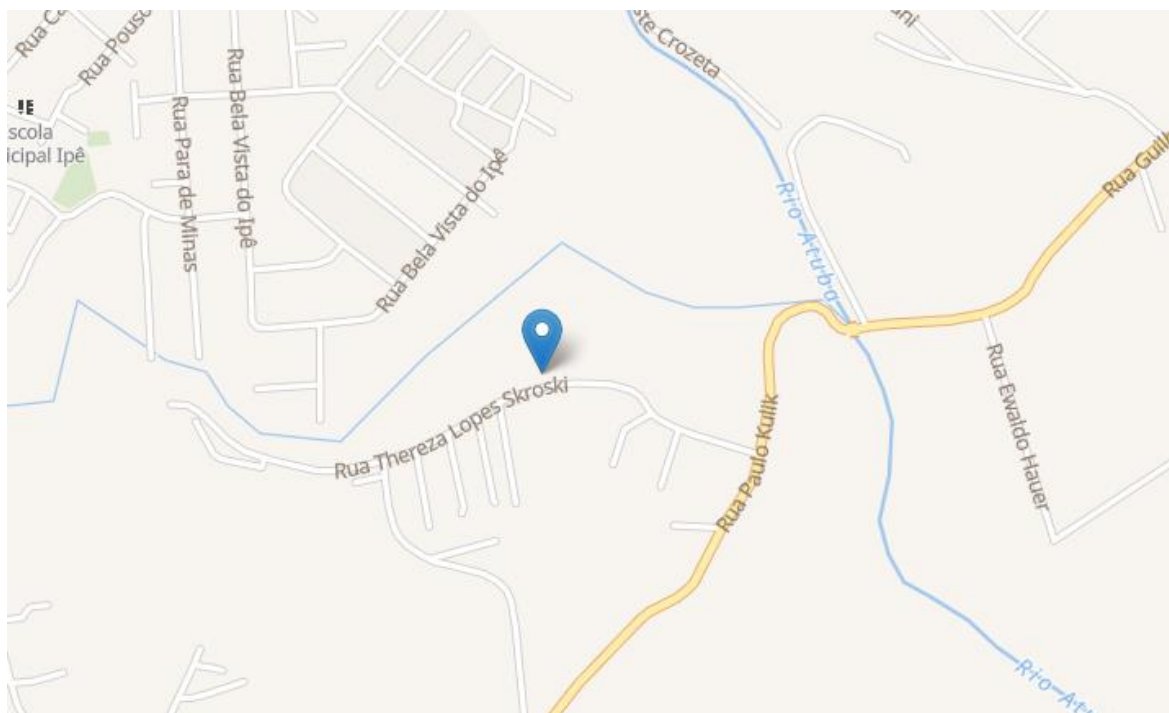
LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 300, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$110.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.500,00.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-49m2-RS110000/id-3735507/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento residencial.

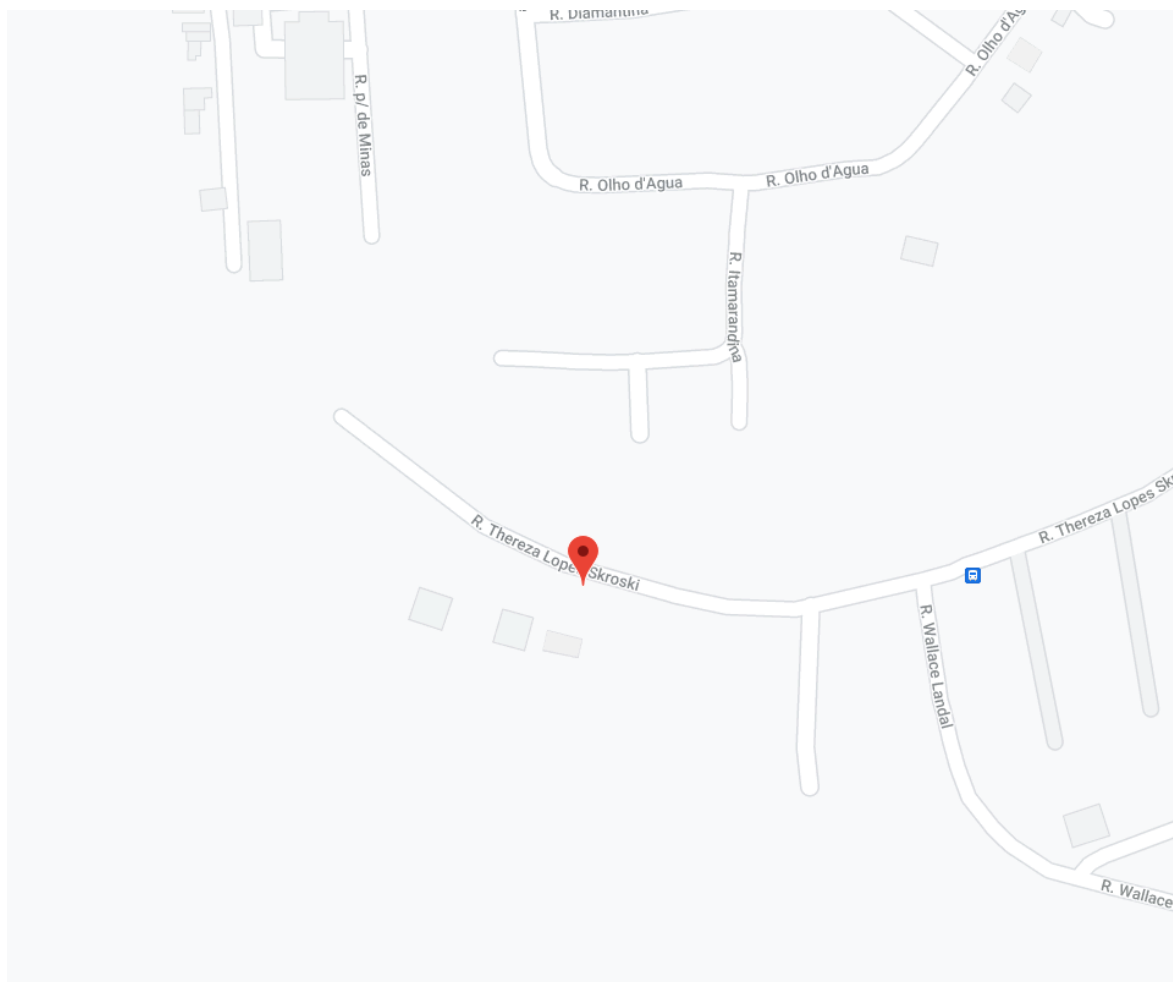
LOCALIZAÇÃO: Rua Thereza Lopes Skroski, nº 761, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$117.000,00

ÁREA: 44,00m²

R\$/m²: R\$2.659,09.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-residencial-aroeira-vi-santa-candida-2944684049.html>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Estevão Manika, nº 420, bairro Santa Cândida, Curitiba/PR.

VALOR: R\$107.000,00

ÁREA: 47,00m²

R\$/m²: R\$2.276,60.

LINK: <https://jbaimoveis.com.br/imovel/632982767/apartamento-2-quartos-residencial-paineiras-santa-candida-curitiba/>





ANEXO II

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: PJDHQ DMBSW LLPYB YSMHA





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: PJDHQ DMBSW LLPYB YSMHA





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: PJDHQ DMBSW LLPYB YSMHA





ANEXO III

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: PJDHQ DMBSW LLPYB YSMHA



18/05/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 26.897/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. THEREZA LOPES SKROSKI Nº 000333 03 AP 43		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 53.2.0004.0084.00-0	SUBLOTE 0126							
NOME DO PROPRIETÁRIO VIVIAN DA CRUZ		INDICAÇÃO FISCAL 96.154.018.126-3								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Residencial Imbuia		QUADRA Q02	LOTE 06							
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IMBUIA I V		BLOCO IMBUIA I V RES BL-08								
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)						
12.089,53	2013		Meio de quadra	84,87						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0126	Principal	49,39	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Residencial	2014	2015	4	
Total do Sublote: 49,39										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	88.600,00	0126								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
96.154.001.000	1965	2013								

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: **18/06/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

07E2.517F.55B6.4531-0 BF87.4836.3E1F.9C49-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 18 de maio de 2021 - 17:38:35

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)

