



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.103 - 02/2020

AUTOS Nº 0002288-68.1998.8.16.0001

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 32
EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL TIBRE

Rua Euclides da Cunha nº 1.501, 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 5ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Cleusa Souza da Silva.

REQUERIDO: Afonso Cesar Farias da Costa Guerios e outra.

OBJETO: Apartamento residencial nº 32, Edifício Parque Residencial Tibre, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$263.000,00

Duzentos e sessenta e três mil reais.





2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados 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 companhias envolvidas ou na operação, 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 os bens avaliados.

2.2 – 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.

Apartamento residencial nº 32, com a área construída exclusiva de 64,48m², área construída comum de 16,14m², área na garagem de 22,20m², totalizando a área de 102,82m², localizado no 3º andar ou 5º pavimento do Edifício denominado Parque Residencial Tibre, situado à Rua Euclides da Cunha nº 1.501, nesta Capital.

Número da Matrícula: 17.029, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 13.055.028.009-6

Inscrição Imobiliária: 11.1.0005.0192.01-2.

3.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bigorrrilho, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de considerável tráfego por conceder acesso à Rua Padre Agostinho no sentido Centro-Barigui, e à Rua Martim Afonso no sentido centro da cidade, estendo cercado pelos bairros Batel, Seminário, Mercês, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo à hospitais, farmácias, colégios, bancos, mercados, restaurantes, e comércio diverso.

4 – OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão - venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. 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 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 – MATRÍCULA.

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é descrito da seguinte forma:

Apartamento residencial nº 32, com a área construída exclusiva de 64,48m², área construída comum de 16,14m², área na garagem de 22,20m², totalizando a área de 102,82m², localizado no 3º andar ou 5º pavimento do Edifício denominado Parque Residencial Tibre, situado à Rua Euclides da Cunha nº 1.501, nesta Capital.

5.2 – SITUAÇÃO.

Trata-se o imóvel de um apartamento residencial, com 64,48m², de padrão construtivo normal, com aproximadamente 35 anos de idade.

5.3 – DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	17.029	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
13.055.028.009-6	11.1.0005.0192.01-2	J-10
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SE - Setor Estrutural Oeste	Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bigorriho	22,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

www.topoleiloes.com.br





6 – PESQUISA DE VALORES.

6.1 – VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel perante a Prefeitura Municipal de Curitiba para o exercício 2020 corresponde à R\$185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais).

6.2 – PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados inclusive no mesmo prédio, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$275.000,00	64,00m ²	R\$4.296,88
PARÂMETRO 2	R\$279.000,00	64,00m ²	R\$4.359,38
PARÂMETRO 3	R\$295.000,00	65,00m ²	R\$4.538,46
PARÂMETRO 4	R\$295.000,00	64,00m ²	R\$4.609,38
PARÂMETRO 5	R\$295.000,00	65,00m ²	R\$4.538,46
PARÂMETRO 6	R\$315.000,00	65,00m ²	R\$4.846,15

7 – DA AVALIAÇÃO.

7.1 – VALOR DE MERCADO.

Para chegarmos ao valor médio do m² do apartamento avaliado, somamos o valor do m² dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$27.188,70 / 6 = R\$4.531,45. Nessa sistemática, (R\$4.531,45 x 64,48m²), o valor apartamento corresponde à R\$292.187,92.

8 – DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

9 – VALOR DA AVALIAÇÃO.

ITEM 7.1: R\$292.187,92.

ITEM 8: DEPRECIÇÃO: (-10%).

TOTAL: R\$262.969,13.

Valor final arredondado do imóvel: R\$263.000,00.

10 – CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros acima apresentados, avalio o imóvel em R\$263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais).





11 – ENCERRAMENTO.

O presente laudo de avaliação está redigido em 6 (seis) páginas, e mais 16 (dezesesseis) páginas de 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 - Documentos do imóvel.

Curitiba, 26 de fevereiro de 2020.

- Guilherme Toporoski -
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*





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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorriho, Curitiba/PR.

VALOR: R\$275.000,00.

ÁREA: 64m².

R\$/m²: R\$4.296,88/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-64m2-venda-RS275000-id-2470433287/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorrião, Curitiba/PR.

VALOR: R\$279.000,00.

ÁREA: 64m².

R\$/m²: R\$4.359,38/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bigorrião-bairros-curitiba-com-garagem-64m2-venda-RS279000-id-2473033173/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorriho, Curitiba/PR.

VALOR: R\$295.000,00.

ÁREA: 65m².

R\$/m²: R\$4.538,46/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-65m2-venda-RS295000-id-2457732762/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorriho, Curitiba/PR.

VALOR: R\$295.000,00.

ÁREA: 64m².

R\$/m²: R\$4.609,38/m².

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-bigorriho-78m2-RS295000/id-1921761/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorrião, Curitiba/PR.

VALOR: R\$295.000,00.

ÁREA: 65m².

R\$/m²: R\$4.538,46/m².

LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-bigorriao-RS295000/id-2337591/>



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorriho, Curitiba/PR.

VALOR: R\$315.000,00.

ÁREA: 65m².

R\$/m²: R\$4.846,15/m².

LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorriho-102m2-RS300000/id-1888514/>



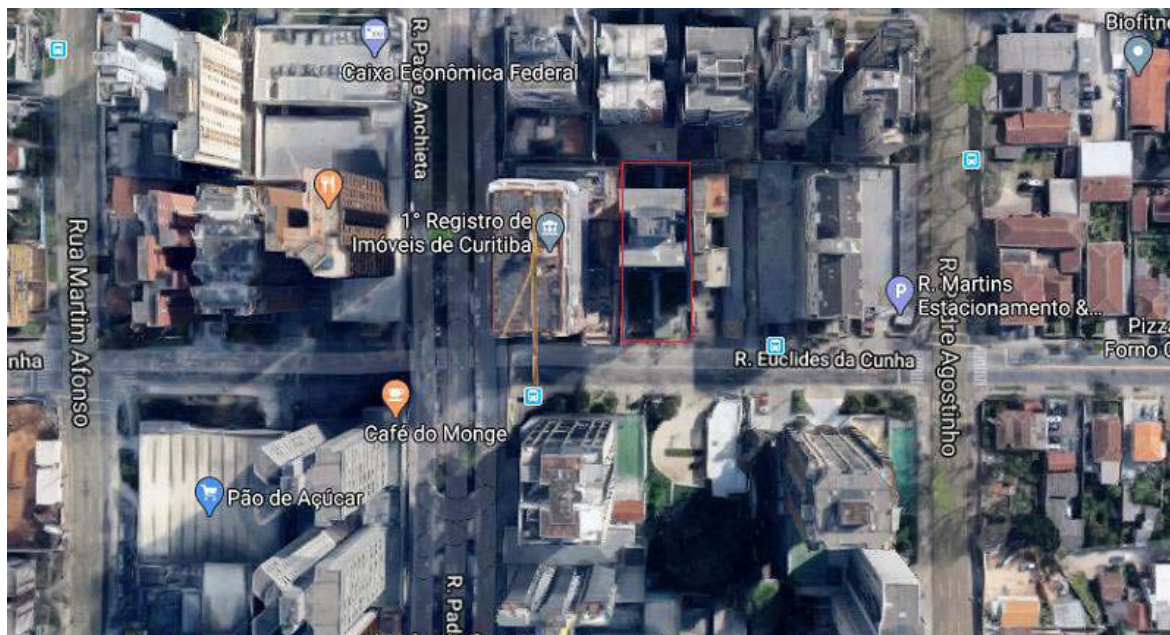


ANEXO II

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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY





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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY



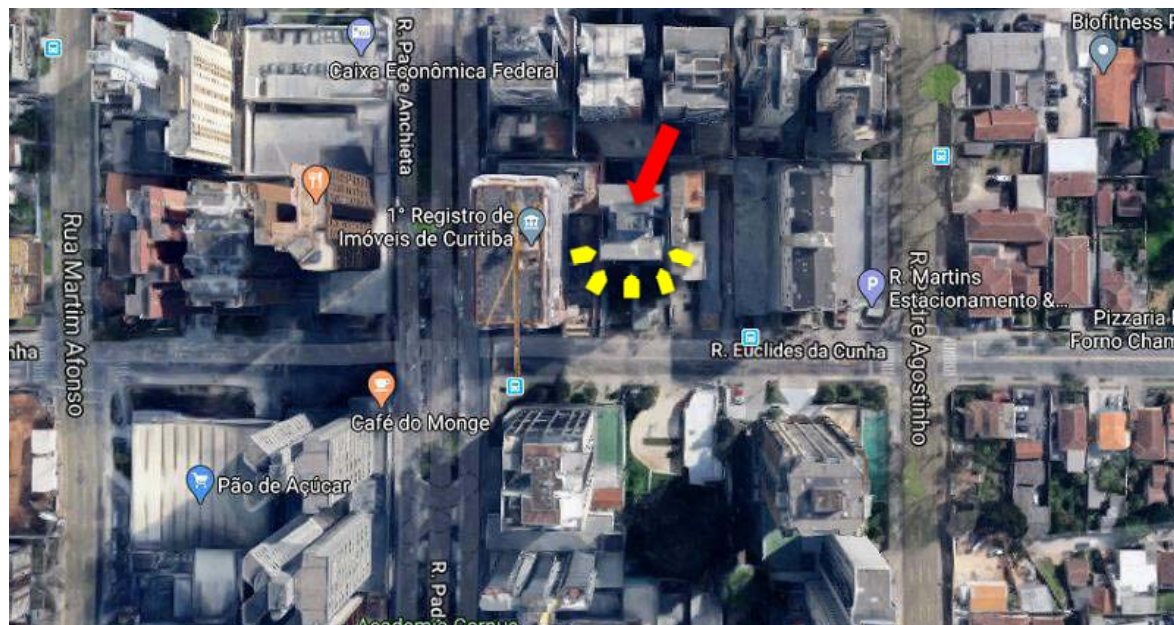


ANEXO III

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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY





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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY



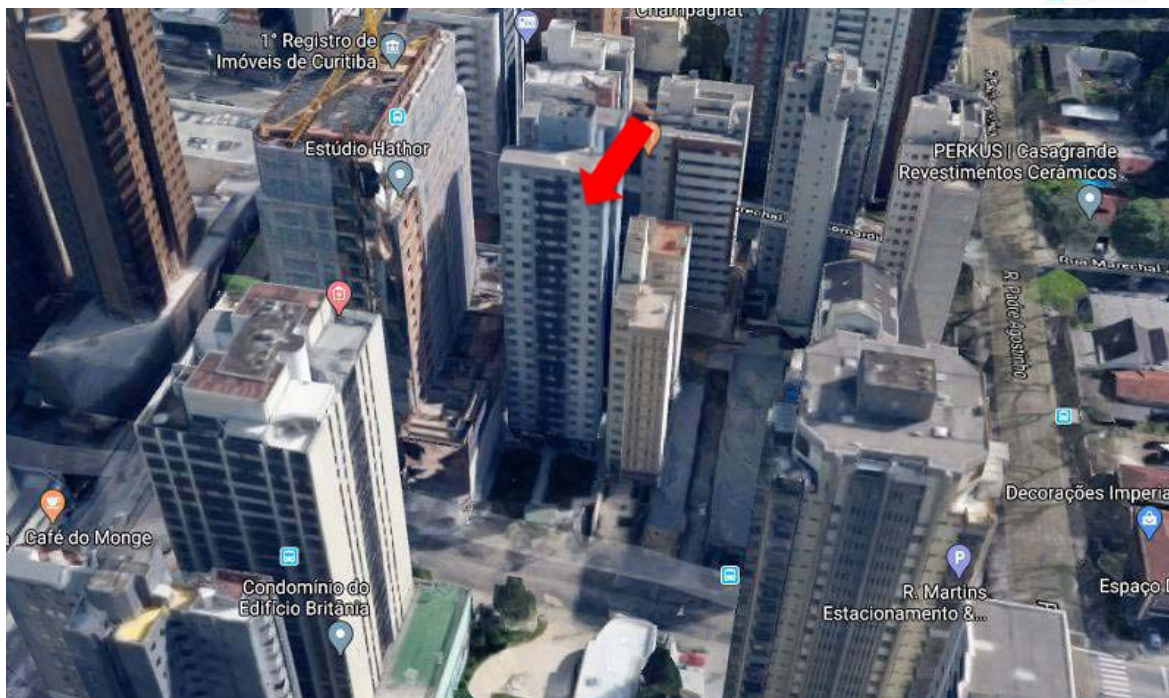


ANEXO IV

Fotos do Imóvel

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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY







ANEXO V

Documentos do Imóvel.
(Valor Venal e CND IPTU)

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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY



Prefeitura Municipal de Curitiba

<https://damiptu.curitiba.pr.gov.br/frmRel.Carnet.aspx?eC1Qv3cgjDq0i...>

Inscrição Imobiliária 11.1.0005.0192.01-2	Sublote 009	Indicação Fiscal 13-055-028.009-6	Nº do Talão 168.334
Natureza PREDIAL	Cód. Taxação 12	Espécie 1	



AFONSO CESAR FARIAS DA COSTA GUERI
R. EUCLIDES DA CUNHA 001503 AP 32 AND 03 PARQUE RES TIBRE
BIGORRILHO

CURITIBA-PR
80730-360

6

Localização

W0017 R. EUCLIDES DA CUNHA 001503 AP 32 Andar 03

Planta ou Edifício

PARQUE RES TIBRE

INDICAÇÃO FISCAL 13-055-028.009-6	Nº DO TALÃO 168.334	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2020 <ul style="list-style-type: none">• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2020; ou• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2020. <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>		
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Matriz
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2020		

INDICAÇÃO FISCAL 13-055-028.009-6	Nº DO TALÃO 168.334	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
MENSAGEM								
Prezado contribuinte, Comunicamos que o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para o exercício 2020 foi corrigido da seguinte forma:								
• Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros): 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 4,0% (quatro por cento) = 7,27% .								
• Imóveis sem edificação (terrenos): 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 7,0% (sete por cento) = 10,27% .								
Observações: – Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2019, com base no disposto na Lei Complementar nº 105/2017. – Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais, quando o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município. – Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL 185.500,00	VALOR DO IMPOSTO 309,21	INCIDÊNCIA RESID. 1	INCIDÊNCIA NÃO RESID. 0	TAXA DE COLETA DE LIXO 275,40	DESC. NOTA CURITIBANA 0,00	TOTAL DO EXERCÍCIO 584,61	Nº PARCELAS 10	VALOR DAS PARCELAS 58,46

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: PUSLM TYJQJ KUN2M Z6VAY



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa

IMPORTANTE:

1. RESERVA-SE O DIREITO DE A FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÍVIDAS POSTERIORMENTE CONSTATADAS, MESMO REFERENTES A PERÍODOS NESTA CERTIDÃO COMPREENDIDOS.
2. A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ **27/03/2020**, SEM RASURAS E NO ORIGINAL.
3. A ACEITAÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO ESTÁ CONDICIONADA A VERIFICAÇÃO DE SUA VALIDADE NA INTERNET, NO ENDEREÇO www.curitiba.pr.gov.br.

CONSTA PARCELAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) EXERCÍCIO DE 2020, COM PARCELAS VINCENDAS DA 2ª À 10ª.

ESTA CERTIDÃO É EXPEDIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 151 DA LEI Nº 5.172/1966 (CTN) E LEI COMPLEMENTAR Nº 104/2001.

CURITIBA, 26 DE FEVEREIRO DE 2020.

CERTIDÃO NEGATIVA Nº: 46195/2020

Certidão expedida pela Internet gratuitamente

FINALIDADE: VERIFICAÇÃO

CONTRIBUINTE: AFONSO CESAR FARIAS DA COSTA GUERIOS

INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	SUBLOTE	NATUREZA
13.055.028.009-6	11.1.0005.0192.01-2	0009	PREDIAL
LOCALIZAÇÃO R. EUCLIDES DA CUNHA		NÚMERO 001503	AP/SALA AP 32
RAMO/PLANTA OU EDIFÍCIO PARQUE RES TIBRE		QUADRA	LOTE

Versão P.4.0.1.3.1637 (03/09/2018)

CÓDIGO DE CONTROLO
YE9rDskCcL4LKEMMsncdT00Lzco40w