



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PARANÁ.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0011156-68.2017.8.16.0001

EXEQUENTE : ADILSON LUIS FERREIRA

EXECUTADO : ADRIANA RODRIGUES CARLETO e OUTROS

GUILHERME TOPOROSKI, LEILOEIRO OFICIAL matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 12/049-L, comparece perante Vossa Excelência para noticiar o aceite de sua honrosa nomeação para exercer o mister de leiloeiro no presente feito.

Em que pese todo o tramitado, nada consta em relação à avaliação judicial do bem penhorado.

Por tanto, visando instruir os atos preparatórios da hasta pública informo que realizei a avaliação do imóvel conforme laudo em anexo.

Contudo, considerando que nos termos do despacho mov. 321.1 e do termo de penhora do mov. 325.1, a constrição efetivada refere-se aos direitos que recaem sobre o imóvel de matrícula nº 36.064, bem como que o credor fiduciário informa débito no importe aproximado de R\$55.000,00 sobre os referidos direitos (vide mov. 316.2), referido valor deve ser descontado do valor estimado para o imóvel, razão pela qual avalio os direitos penhorados no mov. 325.1 em R\$647.000,00 (seiscentos e quarenta e sete mil reais).

Pede deferimento.

Curitiba, 04 de maio de 2021.

GUILHERME TOPOROSKI
Leiloeiro Oficial





LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 14, BLOCO 2, DO EDIFÍCIO HYDE PARK

Rua Alferes Ângelo Sampaio nº 2.692, Bigorriho, em 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 17ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Adilson Luís Ferreira.

REQUERIDO: Adriana Rodrigues Carletto, Juliana Rodrigues Carletto e Katia Regina de Souza.

OBJETO: Apartamento nº 14, do bloco 2, do Edifício Hyde Park, sito a Rua Alferes Ângelo Sampaio nº 2.692, bairro Bigorriho, 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\$702.000,00





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 14, do tipo D, com a área construída privativa de 96,42m², área de garagem de 10,00m², área construída comum de 39,43m², totalizando a área de 145,85m², localizado no 1º andar ou 4º pavimento, do Bloco 2, do Edifício Hyde Park, e a fração ideal de equivalente a 0,012828 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno, com demais características na Matrícula nº 36.064, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 13.046.023.044-0.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alferes Ângelo Sampaio nº 2.692, Edifício Hyde Park, apartamento nº 14, bloco 2, Bigorriho, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bigorriho, pertencente ao Município de Curitiba, em região nobre da cidade, localizado nas redondezas da região oeste, em via de relevante tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, como a Rua Martim Afonso, Rua Padre Agostinho, Al. Julia da Costa, Av. Cândido Hartmann, entre outras, estando cercado pelos bairros Mercês, Centro, Rebouças, Batel, Campina do Siqueira, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, mercados, farmácias, escolas, igrejas, bancos, restaurantes e comércio vicinal diverso.

www.topoleiloes.com.br





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 - CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de apartamento residencial, com a área privativa construída de aproximadamente 96,42m², e uma vaga de garagem de 10,00m². O prédio é de padrão construtivo normal, com idade aproximada de 22 anos.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	36.064	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
13.046.023.044-0	11.1.0040.0410.01-2	J-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR-4 - Zona Residencial 4	Prioritária	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bigorriho	41,40	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR VENAL VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$344.700,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e setecentos reais).

7 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao 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.

www.topoleiloes.com.br





7.1 HOMOGENEIZAÇÃO 1: Geral.

Anúncio	Valor do anúncio	Área Privativa m ²	Nº de quartos	Nº vagas	Valor do m ² com vaga de garagem
PARÂMETRO 1	R\$590.000,00	82,00	2	2	R\$7.195,12
PARÂMETRO 2	R\$650.000,00	82,00	2	2	R\$7.926,83
PARÂMETRO 3	R\$680.000,00	96,00	3	2	R\$7.083,33
PARÂMETRO 4	R\$800.000,00	96,00	3	2	R\$8.333,33
PARÂMETRO 5	R\$843.900,00	101,00	3	2	R\$8.355,45
PARÂMETRO 6	R\$649.000,00	84,00	2	2	R\$7.726,19
PARÂMETRO 7	R\$680.000,00	84,00	2	2	R\$8.095,24
PARÂMETRO 8	R\$699.000,00	95,00	3	2	R\$7.357,89
PARÂMETRO 9	R\$469.000,00	56,00	2	1	R\$8.375,00
PARÂMETRO 10	R\$635.000,00	87,00	2	2	R\$7.298,85
Preço médio do m ²					R\$7.747,72

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.747,72/m²) pela área do imóvel (96,42m²), obtendo o valor de R\$749.638,86.

7.2 HOMOGENEIZAÇÃO 2: Por metro². Foram utilizados neste cálculo os imóveis com até 10,00m² a mais, e, 10,00m² a menos.

Anúncio	Valor do anúncio	Área Privativa m ²	Nº de quartos	Nº vagas	Valor do m ² com vaga de garagem
PARÂMETRO 3	R\$ 680.000,00	96,00m ²	3	2	R\$7.083,33
PARÂMETRO 4	R\$ 800.000,00	96,00m ²	3	2	R\$8.333,33
PARÂMETRO 5	R\$ 843.900,00	101,00m ²	3	2	R\$8.355,45
PARÂMETRO 8	R\$ 699.000,00	95,00m ²	3	2	R\$7.357,89
PARÂMETRO 10	R\$ 635.000,00	87,00m ²	2	2	R\$7.298,85
Preço médio do m ²					R\$7.685,77

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.685,77/m²) pela área do imóvel (96,42m²), obtendo o valor de R\$741.062,09.

3.3 HOMOGENEIZAÇÃO 3: Por números de quartos. Foram utilizados neste cálculo os imóveis com 3 (três) quartos, sendo desconsiderados os demais.

Anúncio	Valor do anúncio	Área Privativa m ²	Nº de quartos	Nº vagas	Valor do m ² com vaga de garagem
PARÂMETRO 3	R\$680.000,00	96,00m ²	3	2	R\$7.083,33
PARÂMETRO 4	R\$800.000,00	96,00m ²	3	2	R\$8.333,33
PARÂMETRO 5	R\$843.900,00	101,00m ²	3	2	R\$8.355,45
PARÂMETRO 8	R\$699.000,00	95,00m ²	3	2	R\$7.357,89
Preço médio do m ²					R\$7.782,50

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.782,50/m²) pela área do imóvel (96,42m²), obtendo o valor de R\$750.388,82.

7.4 - RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

Para chegar ao valor final, somamos o valor das homogeneizações obtidas (3), e dividimos pela mesma quantia: Σ homogeneizações H1, H2 e H3 = R\$2.241.089,77 / 3 = R\$747.029,92.





8 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis por cento) 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 - RESUMO.

ITEM 8.4: R\$747.029,92

ITEM 9: DEPRECIACÃO (-6%)

TOTAL: R\$702.208,13

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$702.000,00 (setecentos e dois mil reais).

11 - 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 - Outros documentos.

Curitiba, 04 de maio de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador





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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alferes Ângelo Sampaio, nº 2.692, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorriho-138m2-RS590000/id-2548204/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alferes Ângelo Sampaio, nº 2.692, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/5796041/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alferes Ângelo Sampaio, nº 2.692, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-edificio-hyde-park-excelente-apartamento-2924818997.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alferes Ângelo Sampaio, nº 2.692, Bigorriho, Curitiba.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-96m2-venda-RS800000-id-2516159700/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bruno Filgueira, nº 1936, Bigorriho, Batel, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-bigorriho-curitiba-pr-101m2-id-2515285791/>



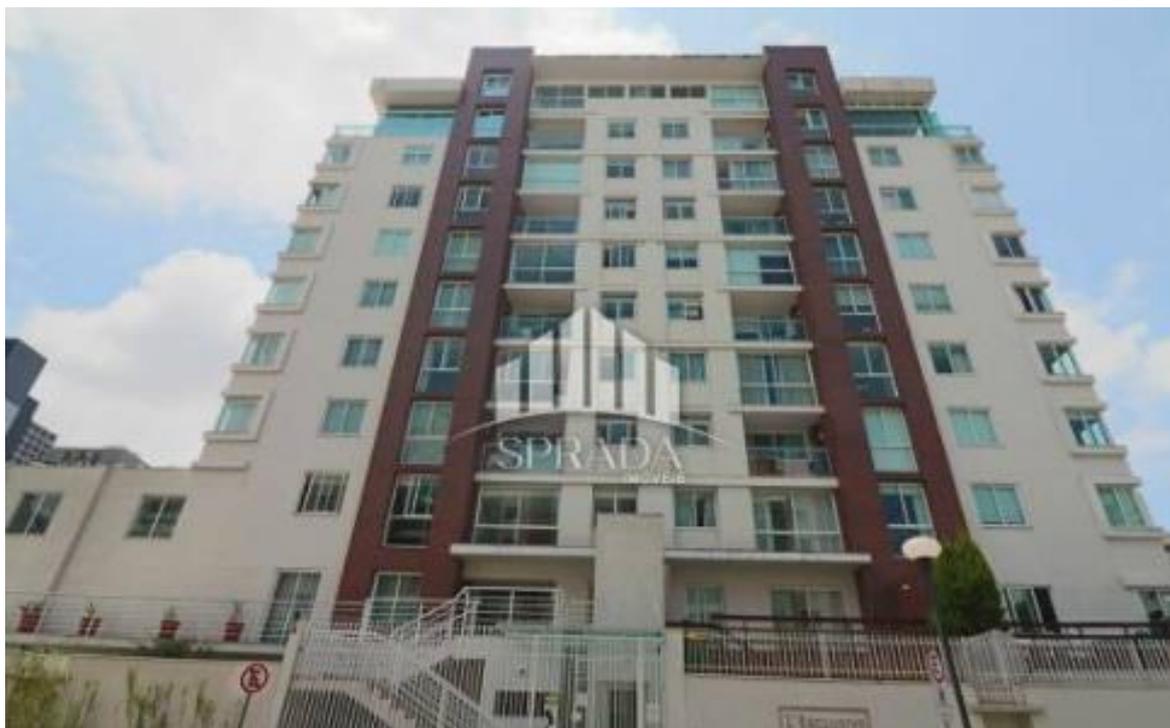


PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dona Alice Tibiriça, 450, Bigorriho, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bigorriho-curitiba-pr-84m2-id-2516363092/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dona Alice Tibiriça, 450, Bigorriho, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bigorriho-curitiba-pr-84m2-id-2499464002/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa, 2.590, Bigorriho, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-bigorriho-curitiba-pr-95m2-id-2497541670/>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Joaquim Ignácio Taborda Ribas, 896, Água Verde, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bigorriho-curitiba-pr-56m2-id-2503859904/>



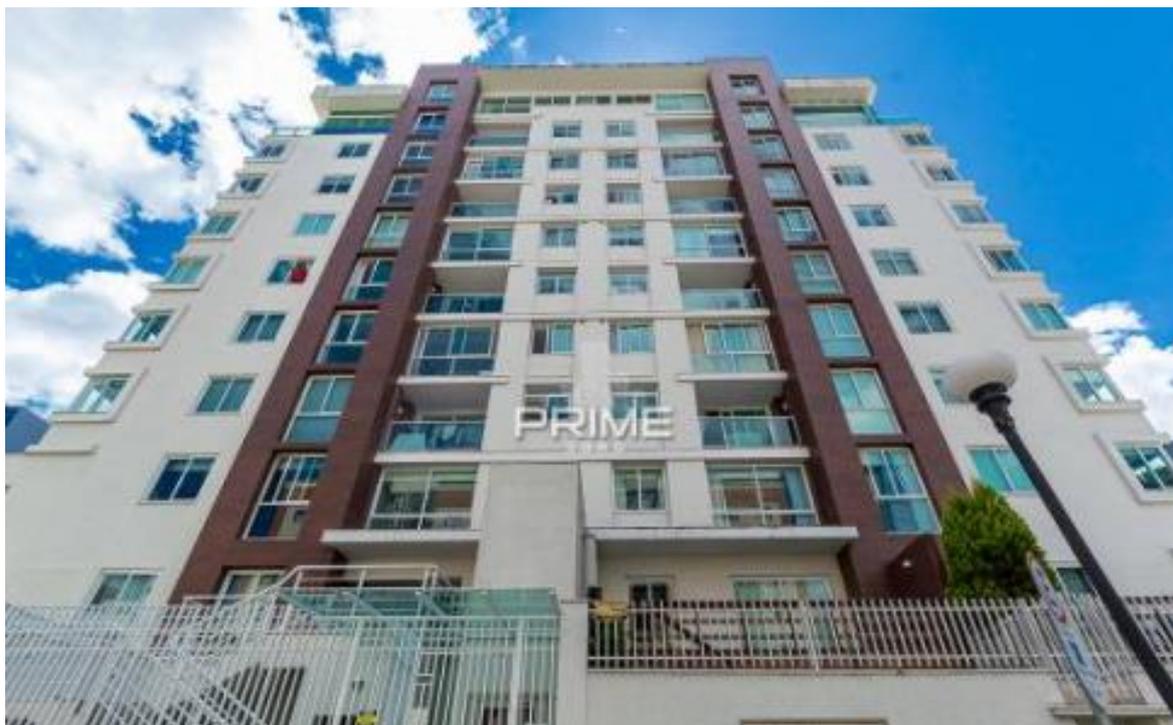


PARÂMETRO 10

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dona Alice Tibiriça, 450, Bigorriho, Curitiba.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-bigorriho-curitiba-pr-87m2-id-2505810099/>



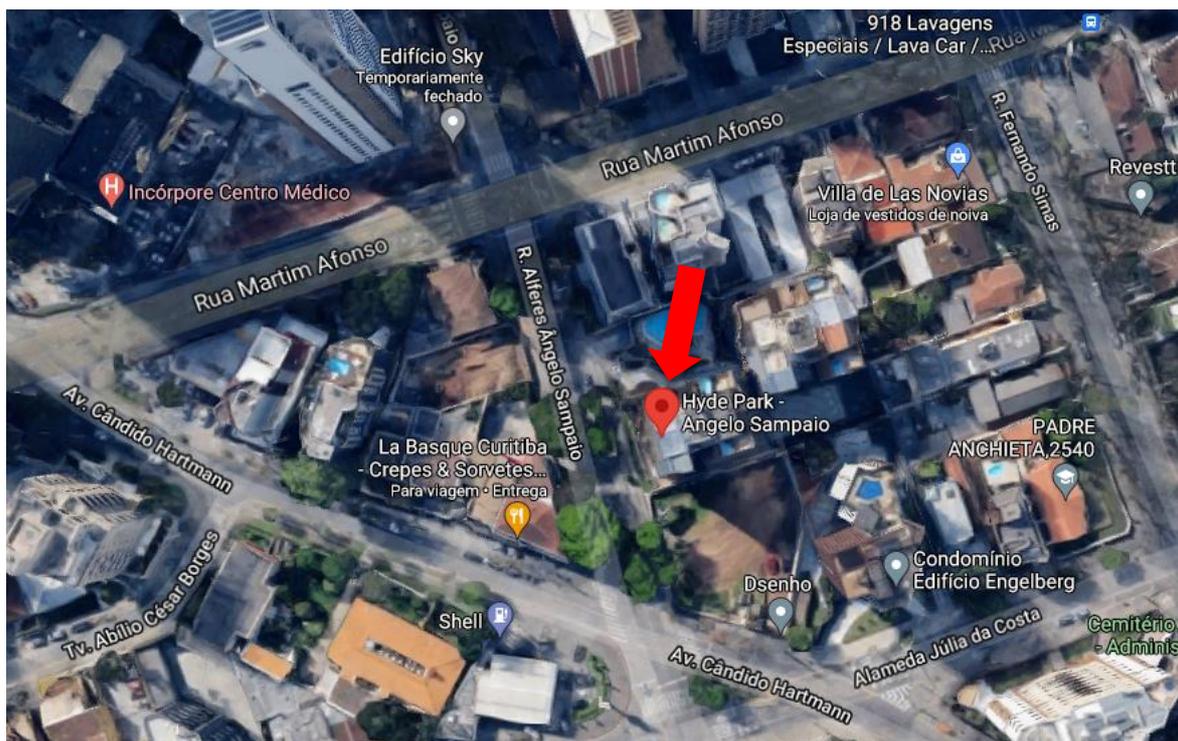


ANEXO II

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: P-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





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-J662 APL8H KZ5YE KNDYY



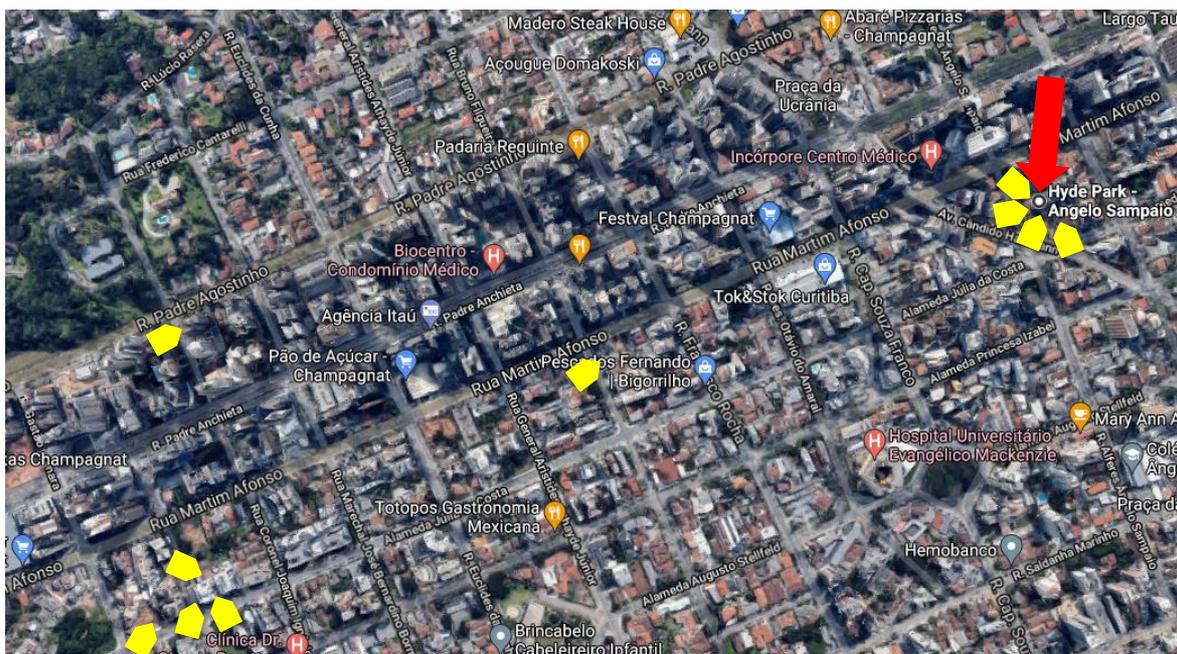


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





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-J662 APL8H KZ5YE KNDYY





ANEXO IV

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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY

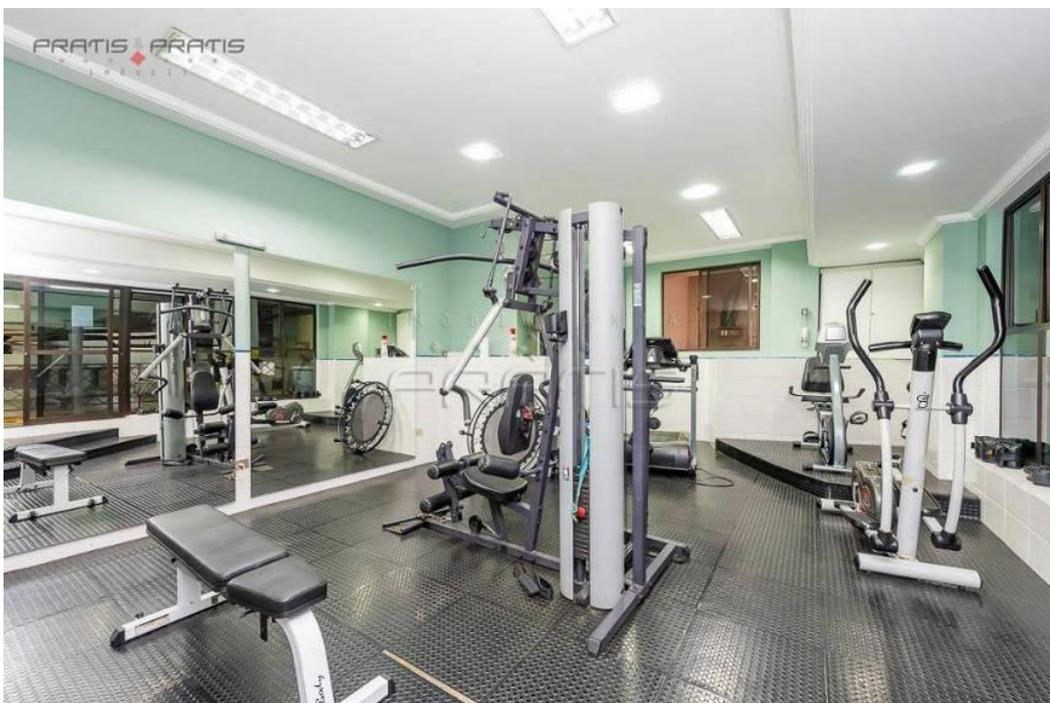


www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY





ANEXO V

Outro(s) Documento(s)

Cadastro Imobiliário

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-J662 APL-8H KZ5YE KNDYY



22/04/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 21.337/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. ALFERES ANGELO SAMPAIO Nº 002692 01 AP 14		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 11.1.0040.0410.01-2	SUBLOTE 0044							
NOME DO PROPRIETÁRIO ADRIANA RODRIGUES CARLETO		INDICAÇÃO FISCAL 13.046.023.044-0								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA CROQUI		QUADRA	LOTE A							
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO HYDE PARK ED		BLOCO HYDE PARK BL 02 ED								
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)						
2.385,00	1996	Meio de quadra		41,40						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0044	Principal	135,40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1998	1999	12	
0044	UA01	10,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1998	1999	12	
Total do Sublote: 145,40										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	344.700,00	0044								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
13.046.014.001	1954	1991								
13.046.028	0									
13.046.027	0									
13.046.014.000	1954	1991								
13.046.015.000	1972	1991								
13.046.017.000	1954	1991								
13.046.018.000	1969	1995								
13.046.019.000	1969	1995								
13.046.022.000	1991	1995								

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: **22/05/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

F338.F067.6A21.45B9-8 B3B8.3E56.771E.C304-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 22 de abril de 2021 - 17:16:05

Versão P.4.1.0.4.1405 (31/03/2021)

