



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.608 – 06/2020

AUTOS Nº 0001623-37.2007.8.16.0001

Loja nº 12 - Condomínio Vitoria Comercial Center
Rua Nicolau Gulbino nº 163, Capão da Imbuia, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel comercial.

SOLICITANTE: Juízo da 6ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Ernesto Jose Borsato.

REQUERIDO: Carlos Galeno Wolff e Marilda Matoso Wolff.

OBJETO: Loja nº 12, do Condomínio Vitória Comercial Center, sito na Rua Nicolau Gulbino nº 163, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$47.000,00

Quarenta e sete 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 apartaria 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: Loja comercial nº 12, do Condomínio Vitória Comercial Center, com a Indicação Fiscal nº 16.068.011.011-6, e numeração predial 163 da Rua Nicolau Gulbino, localizada nos fundos, sendo a terceira da esquerda para a direita, com a área construída exclusiva de 21,06m², área construída comum de 1,71m², perfazendo a área construída global de 22,77m², mais uma área livre comum de 2,65m² na frente do lote e mais uma área livre comum de 4,02m² na frente da loja destinada à circulação de pedestres, num total de 29,44m², conforme descrição constante no AV/2 da Matrícula nº 31.150, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba.

Matrícula nº 31.150, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Gulbino nº 163, loja nº 12, Capão da Imbuia, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Capão da Imbuia, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo intenso, permitindo acesso fácil à Rodovia Regis Bitencourt/Linha Verde e à Avenida Victor Ferreira do Amaral, estando cercado pelos bairros, Pinhais, Bairro Alto, Tatumã, Cristo Rei, Jardim Botânico, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, unidades de saúde, bancos, mercados, parques, delegacias de polícia, e comércio vicinal 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. 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 IMÓVEL.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de um imóvel comercial com a área total privativa de 21,06m², com idade aproximada de 27 anos, em mau estado de conservação e necessitando de reparos importantes.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	31.050	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
16.068.011.011-6	20.0.0012.0450.00-0	J-17
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZT-LV - Zona de Transição Linha Verde	Coletora 1 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Capão da Imbuia	----	Fundos
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.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$46.300,00.





6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis 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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$120.000,00	32,00m ²	R\$ 3.750,00
PARÂMETRO 2	R\$135.000,00	54,00m ²	R\$ 2.500,00
PARÂMETRO 3	R\$179.900,00	52,00m ²	R\$3.459,62

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o imóvel avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (3), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 3 = R\$9.709,62 / 3 = R\$3.236,54. Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.236,54/m²) pela área total do imóvel (21,06m²), obtendo o valor de R\$68.161,50.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 30% (trinta por cento) em razão da loja avaliada estar situada nos fundos do centro comercial, em local de difícil acesso para o público e sem vista da rua, bem como por se encontrar em mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes.

8 - RESUMO DA AVALIAÇÃO.

ITEM 6.3: R\$68.161,50
ITEM 7: DEPRECIAÇÃO (-30%)
TOTAL: R\$47.713,05

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$47.000,00 (quarenta e sete mil reais).

10 - 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 - Valor venal.

Curitiba, 13 de outubro de 2020.

Guilherme Toporoski - Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





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: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Imóvel comercial.

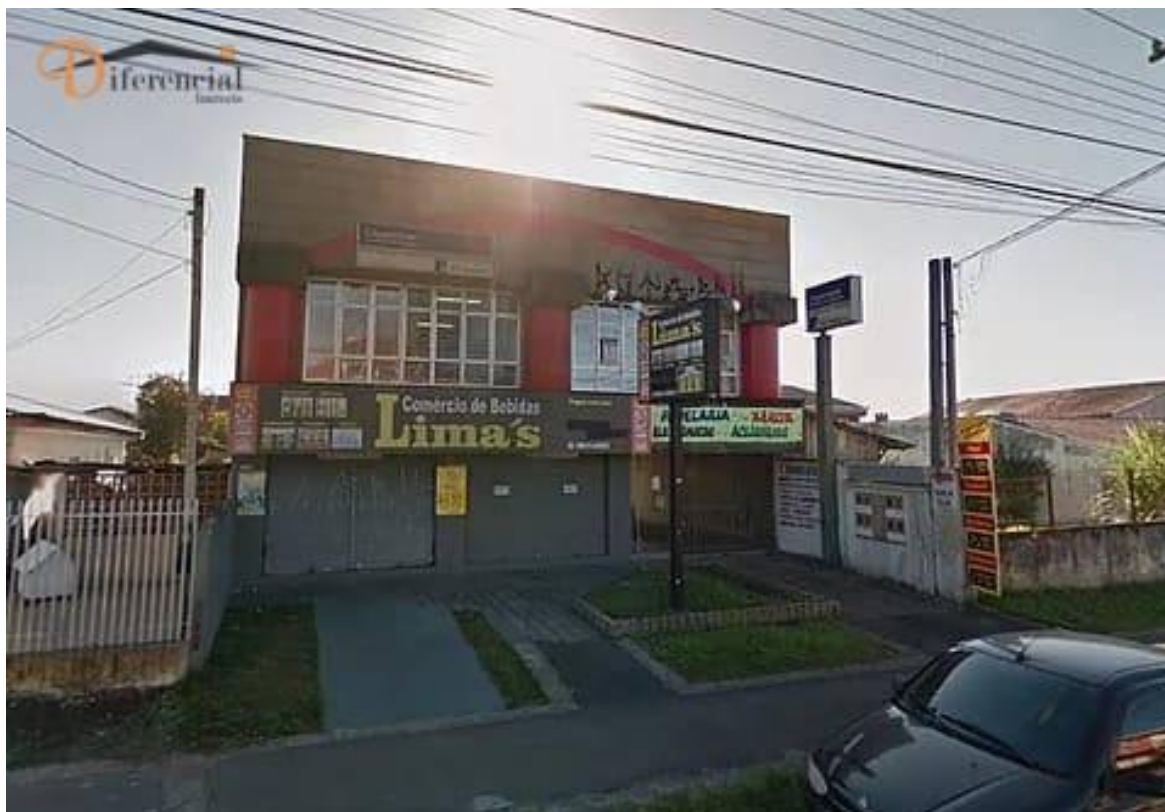
LOCALIZAÇÃO: Rua Delegado Leopoldo Belckzak, nº 2229, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

VALOR: R\$120.000,00.

ÁREA: 32,00m².

VALOR/m²: R\$3.750,00

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-32-m-sup2--por-r\\$120.000-capao-da-2942688072.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-32-m-sup2--por-r$120.000-capao-da-2942688072.html)





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Imóvel comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Delegado Leopoldo Belczak, nº 417, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

VALOR: R\$135.000,00.

ÁREA: 54,00m².

VALOR/m²: R\$2.500,00

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-capao-da-imbuia-2939789800.html>



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Imóvel comercial.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Affonso Camargo, 2491, Curitiba/PR.

VALOR: R\$179.900,00.

ÁREA: 52,00m².

VALOR/m²: R\$3.459,61

LINK https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cristo-rei-bairros-curitiba-52m2-venda-RS179900-id-2475285592/?_vt=vt:b#gallery





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY







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: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY





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: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY





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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY







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: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO V

Outros Documentos

(Cadastro Imobiliário)

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: PJ6HA 75QH6 KPCNL SR9RY



	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS	
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 14.055/2020
Identificação do Imóvel		
LOCALIZAÇÃO R. NICOLAU GULBINO Nº 000163 LJ 12	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 20.0.0012.0450.00-0	SUBLOTE 0011
NOME DO PROPRIETÁRIO ERNESTO JOSE BORSATO	INDICAÇÃO FISCAL 16.068.011.011-6	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA PLANTA CAJURU	QUADRA	LOTE
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO VITORIA COMERCIAL CENTER CD	BLOCO VITORIA COMERCIAL CENTER CD	
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
745,00	1969	Esquina
		Testada(s)
		22,60
		25,00
Dados da Construção Atual		
Sublote	Construção	Área
0011	Principal	22,70
Tipo	Material	Padrão
OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES
Utilização	Constr.	Lanço. Pv.
Comercial	1993	1994
Revis.	1	
Total do Sublote: 22,70		
Valor Venal do Imóvel		
Exercício	Valor Venal	Sublote
2020	46.300,00	0011
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.		
Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
18.108.001	0	

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: **29/06/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
D631.9446.73C3.4936-4 97E4.4E5D.3209.04FA-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 29 de maio de 2020 - 10:05:56

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)

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: P36HA 75QH6 KPCNL SR9RY