



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008726-80.2016.8.16.0001

APARTAMENTO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORY ECOVILLE

Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi nº 3.847, Campo Comprido, 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 16ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Residencial Flory Ecoville.

REQUERIDO: Galamar Incorporadora e Construtora Ltda.

OBJETO: Apartamento nº 811, do bloco 08, do Condomínio Residencial Flory Ecoville, sito a Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi nº 3.847, bairro Campo Comprido, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

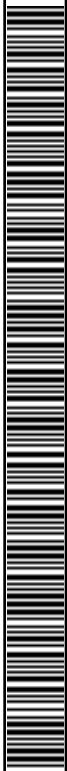
METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$200.000,00

Duzentos mil reais.





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 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: Fração ideal do solo de 0,003910, que corresponderá ao apartamento nº 811, do tipo A, a localizar-se no segundo piso ou primeiro pavimento tipo, do bloco 08, do Conjunto Residencial a denominar-se Residencial Flory Ecoville, a situar-se à Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3847, em Curitiba/PR, cuja unidade terá a área construída privativa de 56,9145m², área construída comum de 10,3295m³, área construída total de 67,244m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,003910 e quota de 56,5637m² do terreno. Demais características na Matrícula nº 206.789, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 29.070.215.113-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3847, Condomínio Residencial Flory Ecoville, bloco 8, apartamento 811, bairro Campo Comprido, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Campo Comprido, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego por ser uma das rápidas sentido Centro da cidade, e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Eduardo Sprada, Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, Rua Martin Afonso, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Quitéria, Seminário, Mossunguê, CIC, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, unidades de saúde, escolas e faculdades, farmácias, shoppings, mercados, 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	206.789	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
29.070.215.113-6	44.4.0051.0658.00-5	K-06
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3 T - Zona Residencial 3 Transição	Setorial 2 / Externa	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Campo Cumprido	12,00 x 20,50 metros	Testada p/ 02 ruas
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 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\$191.500,00 (cento e noventa e um mil e mil e quinhentos reais).

6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos 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\$229.000,00	58,00m ²	R\$3.948,28
PARÂMETRO 2	R\$220.000,00	67,00m ²	R\$3.283,58
PARÂMETRO 3	R\$180.000,00	57,00m ²	R\$3.157,89
PARÂMETRO 4	R\$190.000,00	56,00m ²	R\$3.392,86
PARÂMETRO 5	R\$215.000,00	56,00m ²	R\$3.839,29
PARÂMETRO 6	R\$219.000,00	56,00m ²	R\$3.910,71
PARÂMETRO 7	R\$225.000,00	67,00m ²	R\$3.358,21
PARÂMETRO 8	R\$227.000,00	56,00m ²	R\$4.053,57
PARÂMETRO 9	R\$270.000,00	67,00m ²	R\$4.029,85
PARÂMETRO 10	R\$250.000,00	57,00m ²	R\$4.385,96

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 10 = R\$37.360,21 / 10 = R\$3.736,02.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.736,02/m²) pela área do imóvel (56,91m²), obtendo o valor de R\$212.616,93.

7 - 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% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$212.616,93

ITEM 7: DEPRECIACÃO (-6%)

TOTAL: R\$199.859,92

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 20 de janeiro 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: PJD7R PTUUH F9CJZ 4W65Y





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba/PR.

VALOR: R\$229.000,00.

ÁREA: 58,00m².

R\$/m²: R\$3.948,28.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-58m2-venda-RS229000-id-2432913580/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

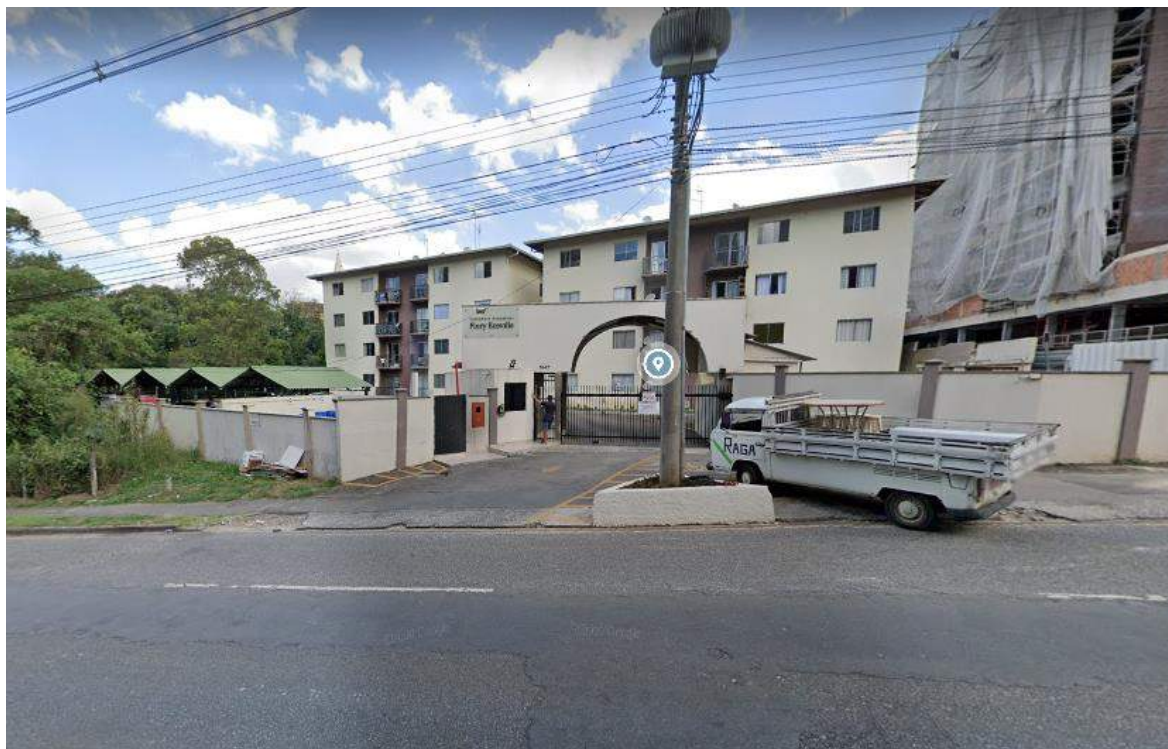
LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba/PR.

VALOR: R\$220.000,00.

ÁREA: 67,00m².

R\$/m²: R\$3.283,58.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS220000-id-2504654076/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba/PR.

VALOR: R\$180.000,00.

ÁREA: 57,00m².

R\$/m²: R\$3.157,89.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-para-venda-em-mossungue-curitiba-2934271617.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba/PR.

VALOR: R\$190.000,00.

ÁREA: 56,00m².

R\$/m²: R\$3.392,86.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-residencial-flory-ecoville-mossu-2925620078.html>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$215.000,00.

ÁREA: 56,00m².

R\$/m²: R\$3.839,29.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS215000-id-2490644073/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$219.000,00.

ÁREA: 56,00m².

R\$/m²: R\$3.910,71.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS219000-id-2498643950/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

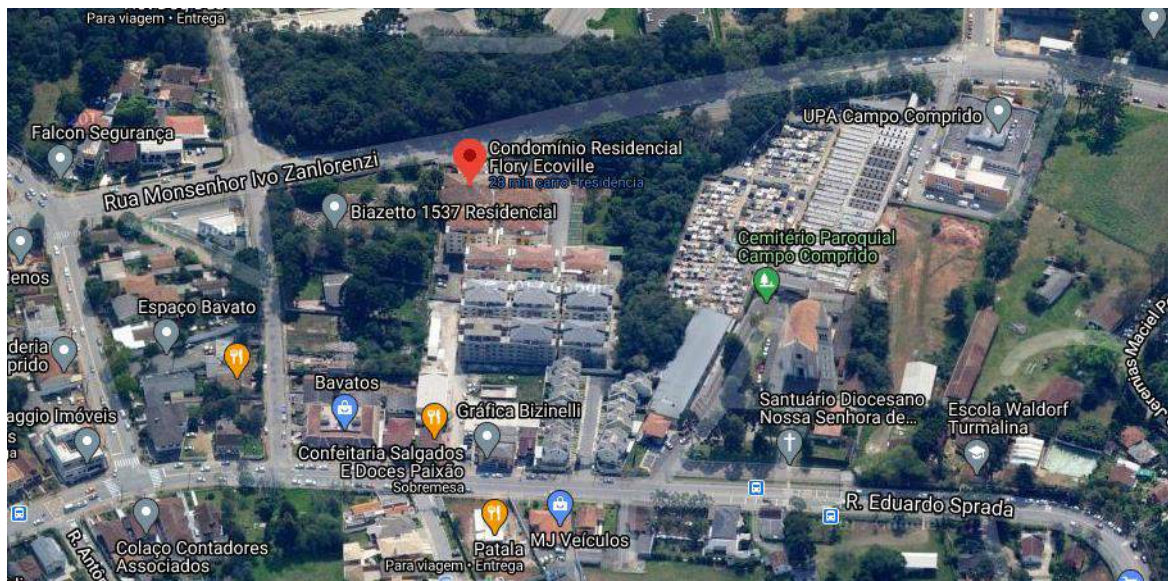
LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$225.000,00.

ÁREA: 67,00m².

R\$/m²: R\$4.053,57.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS225000-id-2501294090/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$227.000,00.

ÁREA: 56,00m².

R\$/m²: R\$4.053,57.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS227000-id-2505579281/>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento.

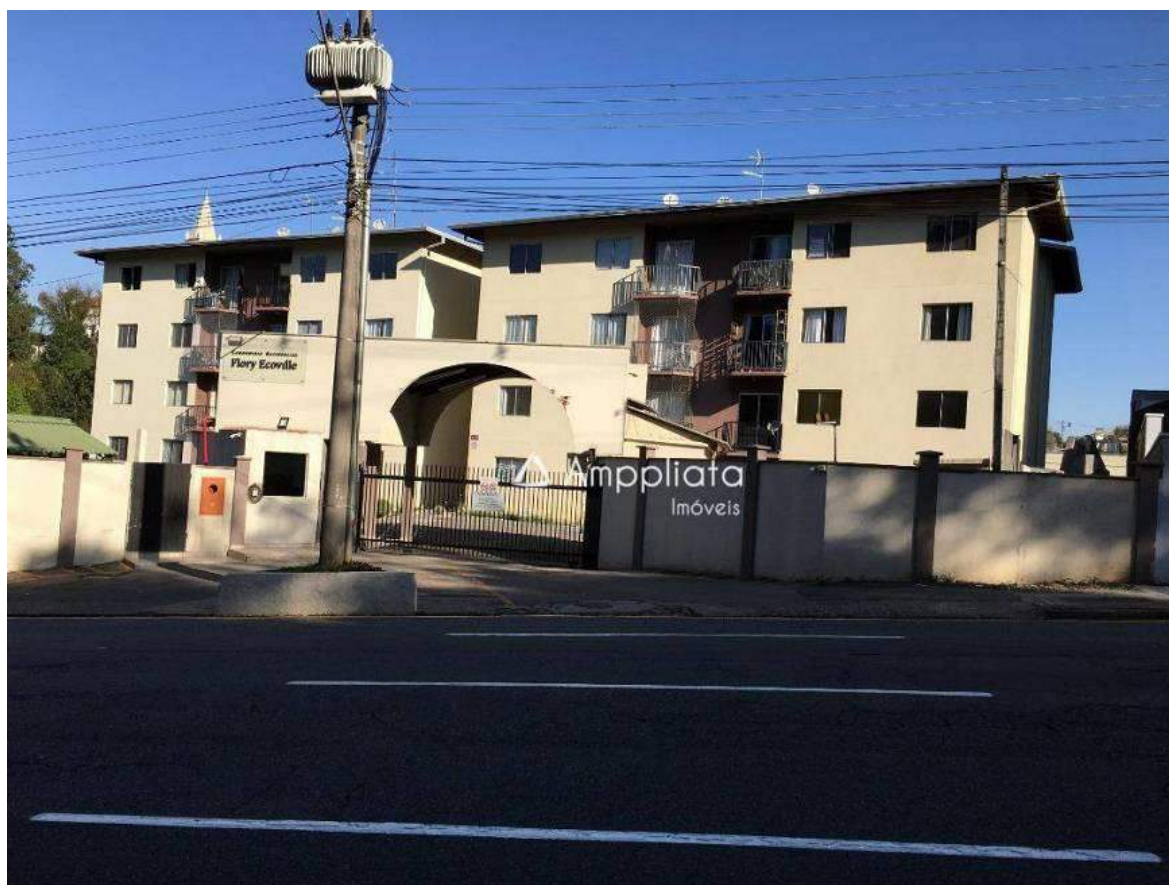
LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$270.000,00.

ÁREA: 67,00m².

R\$/m²: R\$4.029.85.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS270000-id-2503443351/>





PARÂMETRO 10

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº 3.847, Campo Comprido, Curitiba.

VALOR: R\$250.000,00.

ÁREA: 57,00m².

R\$/m²: R\$4.385.96.

LINK: <http://www.procuressuimovel.com.br/Ficha-Imovel.aspx?imovel=80f843e0-3b62-4243-8666-195e12d69046>





ANEXO II

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: PJD7R PTUUH F9CJZ 4W65Y





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: PJD7R PTUHH F9CJZ 4W65Y





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: PJD7R PTUUH F9CJZ 4W65Y





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: PJD7R PTUHH F9CJZ 4W65Y





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: PJD7R PTUUH F9CJZ 4W65Y





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: PJD7R PTUUH F9CJZ 4W65Y



18/01/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
3.102/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. MONSENHOR IVO ZANLORENZI Nº 003847 01 AP 811	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 44.4.0051.0658.00-5	SUBLOTE 0113
NOME DO PROPRIETÁRIO GAMALAR - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA	INDICAÇÃO FISCAL 29.070.215.113-6	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA PLOMBOM	QUADRA	LOTE A1-A1
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO FLORY ECOVILLE RES	BLOCO FLORY ECOVILLE BL 08 RES	
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)
14.503,50	2002		Esquina	12,00
				20,50

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0113	Principal	67,24	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	2014	2015	5	

Total do Sublote: 67,24

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	191.500,00	0113

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
29.070.004.001	1964	1994
29.070.004.000	1964	1994
29.070.172.000	1995	1998
29.070.180.000	1998	2002

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: **18/02/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
7CEE.4DBE.FEF6.4A10-1 B115.09A0.A61F.6165-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 18 de janeiro de 2021 - 11:43:46

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

