



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 13 - BLOCO 01  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIC III  
Rua Nicolau Vorobi nº 635, CIC, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 20ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Conjunto Residencial CIC III.

REQUERIDO: José Antônio Albino.

OBJETO: Apartamento nº 13, bloco 1, Conjunto Residencial CIC III, sito a Rua Nicolau Vorobi, nº 635, bairro Cidade Industrial de Curitiba, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$122.000,00**

Cento e vinte e dois 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 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 13, do bloco 01, do Conjunto Residencial CIC III, tipo AP-2-51, situado no primeiro pavimento, com a área construída exclusiva de 47,86m<sup>2</sup>, área construída comum de 3,2025m<sup>2</sup>, área construída total de 51,0625m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,0113, com demais características na Matrícula nº 60.529, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 69.098.043.006-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Vorobi nº 635, Conjunto Residencial CIC III, bloco 1, apartamento nº 13, bairro Cidade Industrial, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cidade Industrial de Curitiba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Raul Pompéia, Rua João Dembinski, Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, entre outras, estando cercado pelos bairros Orleans, Campo Comprido, Fazendinha, Novo Mundo, Capão Raso, Pinheirinho, Tatuquara, São Miguel, Augusta e Riviera.

O imóvel ora avaliado, está próximo a escolas, mercados, unidades de saúde, bancos, igrejas, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	60.529	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
69.098.043.006-1	77.2.0075.0110.01-2	O-05
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
SEHIS - Setor Esp. de Hab. de Int. Social	Normal / Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Cidade Industrial de Curitiba	90,00 x 110,00 x 15,00 metros	Testada para mais de 2 ruas
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
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\$61.800,00 (sessenta e um mil e oitocentos reais).

##### 6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$125.000,00	43,23	R\$2.891,51
PARÂMETRO 2	R\$121.000,00	43,00	R\$2.813,95
PARÂMETRO 3	R\$115.000,00	40,00	R\$2.875,00
PARÂMETRO 4	R\$125.000,00	49,00	R\$2.551,02
PARÂMETRO 5	R\$135.000,00	45,00	R\$3.000,00
PARÂMETRO 6	R\$110.000,00	41,00	R\$2.682,93
PARÂMETRO 7	R\$112.000,00	41,00	R\$2.731,71
PARÂMETRO 8	R\$120.000,00	40,00	R\$3.000,00
PARÂMETRO 9	R\$139.500,00	47,00	R\$2.968,09

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do preço do m<sup>2</sup> para apartamentos similares, somamos o valor dos parâmetros obtidos (9), e dividimos pela mesma quantidade:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 9 = R\$25.514,20 / 9 = R\$2.834,91.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$2.834,91/m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (47,86m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$135.678,87.

### 7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$135.678,87  
ITEM 7: DEPRECIACÃO (-10%)  
TOTAL: R\$122.110,98

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$122.000,00 (cento e vinte e dois reais).**

### 10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Fotos do imóvel.  
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 05 de junho 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: P:J8NK PH4TM J993M FNJQ3





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.hmartinsimoveis.com/ref-a124>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-conjunto-recidencial-cic-2950287892.html?labs=l-spark-fav-filter-or60\\_Developments&userid=0&itemid=2935560381&labs\\_source=RECOMENDADOS\\_FICHA\\_PROPIEDAD\\_DESKTOP](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-conjunto-recidencial-cic-2950287892.html?labs=l-spark-fav-filter-or60_Developments&userid=0&itemid=2935560381&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP)





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesna.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-43m2-RS115000/id-2148501/>



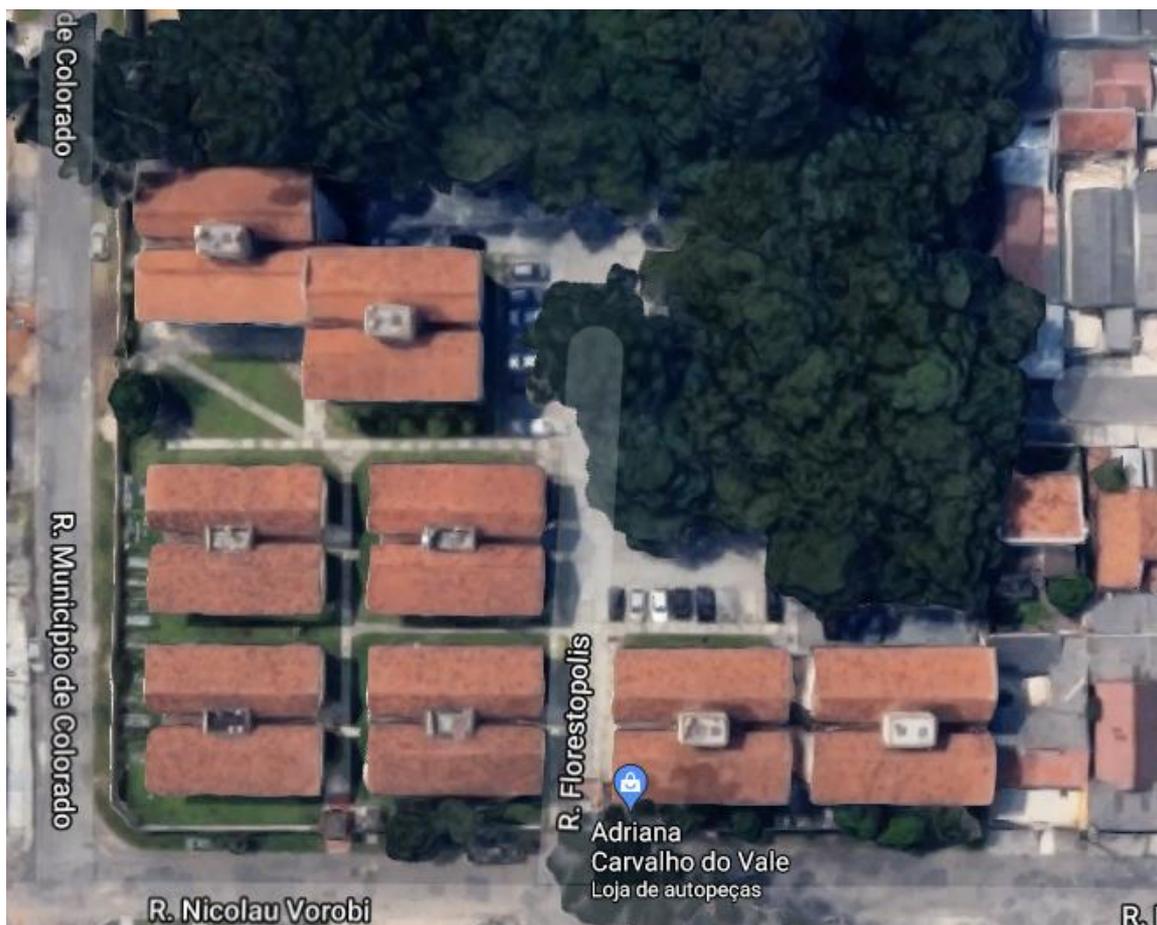


## PARÂMETRO 4

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS125000-id-2490076462/>





## PARÂMETRO 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-45m2-venda-RS135000-id-2521330916/>





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 635/655, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-41m2-venda-RS110000-id-2490074946/>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 235, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-41m2-venda-RS112000-id-2517731239/>



## PARÂMETRO 8

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 235, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-40m2-venda-RS120000-id-2514238484/>



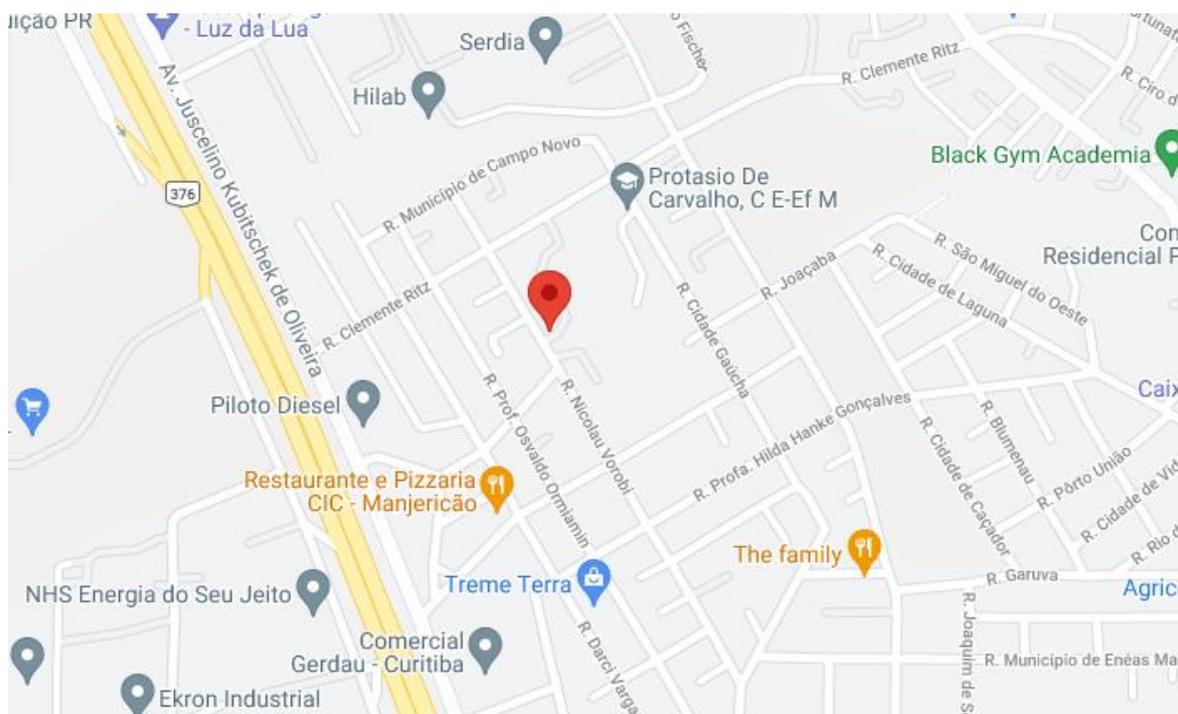


## PARÂMETRO 9

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, nº 235, bairro Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-47m2-venda-RS139500-id-2486169574/>





# 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:J8NK PH4TM J993M FNJQ3





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: P:J8NK PH4TM J993M FNJQ3



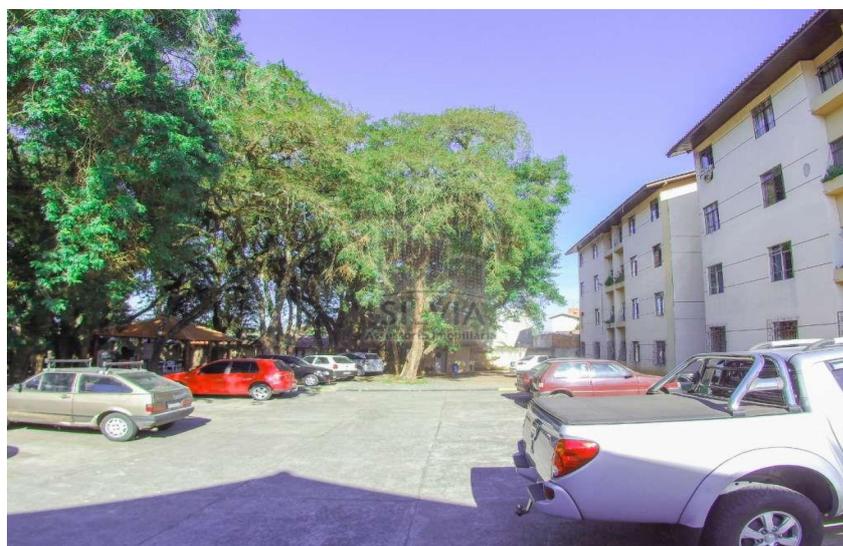
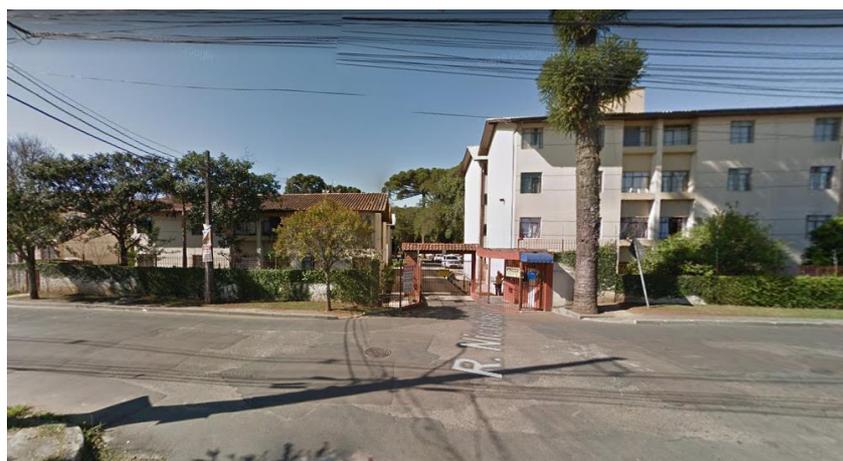


# ANEXO III

## 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: P:J8NK PH4TM J993M FNJQ3





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: P-8NK PH4TM J993M FNJQ3





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: P-J8NK PH4TM J993M FNJQ3





# 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: P:J8NK PH4TM J993M FNJQ3

