



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0016897-31.2013.8.16.0001  
EXEQUENTE : CONDOMINIO EDIFICIO BARIGUI VILLAGE  
EXECUTADO : PAULO CAETANO DA SILVA

**GUILHERME TOPOROSKI, LEILOEIRO OFICIAL** nomeado nos autos em epígrafe, comparece perante Vossa Excelência para expor e requerer o que segue.

No mov. 228.1, o executado apresentou impugnação ao laudo de avaliação sob o argumento de que este perito não procedeu visitação do imóvel para o fim de *“avaliar seu interior, armários embutidos, instala es outras de pias de pedra, em lavabo, banheiro social, cozinha, o que elevaria o preço do imóvel, para ao menos R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)”*.

Verifica-se, portanto, que o executado não contestou em nenhum momento a avalia o do imóvel propriamente dito, mas tão somente o fato de não ter sido considerado o mobiliário que o compõe.

Certo   que no atual tempo de pandemia, a visita o das dependências internas dos imóveis não   recomendável.

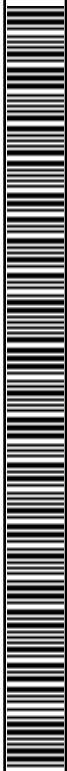
Isto posto, em consonância com os argumentos apresentados pelo executado, **sirvo-me do presente para rerratificar o laudo de avalia o mov. 218.2, integrando ao mesmo os armários embutidos, instala es outras de pias de pedra, em lavabo, banheiro social, cozinha, que passam a integrar a avalia o do imóvel, somando-lhe o valor de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais), de modo que o valor total da avalia o fica retificado, nesta da, para R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).**

Por fim, **requer seja expedido alvará de transferência das custas de avalia o depositadas no mov. 213.2, para conta bancária de titularidade de Guilherme Toporoski (CPF 042.371.199-71), junto   CEF, agência 3876, conta poupança 1288.000809772886-7.**

Pede deferimento.  
Curitiba, 25 de fevereiro de 2021.

GUILHERME TOPOROSKI  
Leiloeiro Oficial

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0016897-31.2013.8.16.0001

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM  
EDIFÍCIO BARIGUI VILLAGE

Avenida Cândido Hartmann nº 3.530, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

SOLICITANTE: Juízo da 16ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Condomínio Edifício Barigui Village.

REQUERIDO: Paulo Caetano da Silva.

OBJETO: Apartamento nº 225, do bloco 07, do Edifício Barigui Village, sito a Avenida Cândido Hartmann nº 3.530, bairro Santo Inácio, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: DEZEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$419.000,00**

Quatrocentos e dezenove 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 225, do 1º andar ou 4º pavimento, do Bloco 7, do Edifício Barigui Village, situado em Curitiba/PR, com a área construída privativa coberta de 83,64m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 30,63m<sup>2</sup>, área de garagem (01 vaga) sob nº 55, sita no subsolo, com 10,00m<sup>2</sup>, área construída total de 124,27m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,0078125, quota ideal do terreno de 214,22656m<sup>2</sup>, com demais características na Matrícula nº 70.504, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 37.018.042.100-8.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Cândico Hartmann nº 3.530, Edifício Barigui Village, bloco 7, apartamento 225, bairro Santo Inácio, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santo Inácio, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego, e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Padre Ladislau Kula, Rua Anna Gbur Barcik, Rod. Do Café, entre outras, estando cercado pelos bairros Cascatinha, Bigorriho, Mercês, Vista Alegre, São João e Santa Felicidade.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, universidade, escola, hospital, postos de combustível, unidades de saúde, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	70.504	7º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
37.018.042.100-8	47.0.0006.2076.00-2	I-18
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR 1 - Zona Residencial 1	Normal / Setorial 2	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>
Cascatinha	226,90 x 133,90 metros	Esquina
<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 VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$269.100,00 (duzentos e sessenta e nove mil e cem 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\$420.000,00	84,00	R\$5.000,00
PARÂMETRO 2	R\$395.000,00	83,00	R\$4.759,04





PARÂMETRO 3	R\$420.000,00	84,00	R\$5.000,00
PARÂMETRO 4	R\$495.000,00	83,00	R\$5.963,86
PARÂMETRO 5	R\$530.000,00	85,00	R\$6.235,29
PARÂMETRO 6	R\$440.000,00	84,00	R\$5.238,10
PARÂMETRO 7	R\$485.000,00	85,00	R\$5.705,88
PARÂMETRO 8	R\$468.000,00	83,00	R\$5.638,55
PARÂMETRO 9	R\$380.000,00	84,00	R\$4.523,81

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 9 = R\$48.064,53 / 9 = R\$5.340,50.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$5.340,50/m<sup>2</sup>) pela área do imóvel (83,64m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$446.679,67.

### 7 - DEPRECIÇÃO.

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\$446.679,67

ITEM 7: DEPRECIÇÃO (-6%)

TOTAL: R\$419.878,89

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$419.000,00 (quatrocentos e dezenove 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, 15 de dezembro de 2020

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador

[www.topoleiloes.com.br](http://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:J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$420.000,00.

**ÁREA:** 84,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.000,00.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-apartamento-no-4-.-andar-do-condominio-barigui-2936066545.html>







## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$395.000,00.

**ÁREA:** 83,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.795,04.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-inacio-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS395000-id-2490498816/>





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$420.000,00.

**ÁREA:** 84,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.000,00.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-inacio-bairros-curitiba-com-garagem-84m2-venda-RS420000-id-2496711223/>





## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$495.000,00.

**ÁREA:** 83,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.963,86.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-inacio-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS495000-id-2490333181/>





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba.

**VALOR:** R\$530.000,00.

**ÁREA:** 85,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$6.235,29.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barigui-bairros-curitiba-com-garagem-85m2-venda-RS530000-id-2496831809/>





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba.

**VALOR:** R\$440.000,00.

**ÁREA:** 84,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.238,10.

**LINK:** <https://vivamapio.com/detalhe/20311672/?gallery=2>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba.

**VALOR:** R\$485.000,00.

**ÁREA:** 85,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.705,88.

**LINK:** <https://vivamapio.com/detalhe/19515158/>





## PARÂMETRO 8

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba.

**VALOR:** R\$468.000,00.

**ÁREA:** 83,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$5.638,55.

**LINK:** <https://vivamapio.com/detalhe/17329052/>





## PARÂMETRO 9

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cândido Hartmann, n 3.530, Cascatinha, Curitiba.

**VALOR:** R\$380.000,00.

**ÁREA:** 84,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$4.523,81.

**LINK:** <https://vivamapio.com/detalhe/20239725/?gallery=2>







# 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: P:J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





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-J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





# 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:J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





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-J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





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-J5JK 62L55 8MN78 DS3CY





# 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:J5JK 62L55 8MN78 DS3CY



09/12/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba



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

**CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Folha 01 de 01  
**39.700/2020**

**Identificação do Imóvel**

LOCALIZAÇÃO <b>AV. CÂNDIDO HARTMANN Nº 003530 01 AP 225</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>47.0.0006.2076.00-2</b>	SUBLOTE <b>0100</b>
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>PAULO CESAR CAETANO DA SILVA</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>37.018.042.100-8</b>	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>HERDS.DE HERMENEGILDO LUCCA</b>	QUADRA	LOTE <b>9A10A</b>
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO <b>BARIGUI VILLAGE ED</b>	BLOCO <b>BARIGUI VILLAGE BL 07 ED</b>	

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)
30.877,00	1982		Esquina	133,90
				226,90

**Dados da Construção Atual**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0100	Principal	114,20	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1998	1999	8	
0100	UA01	10,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1998	1999	8	

Total do Sublote: 124,20

**Valor Venal do Imóvel**

Exercício	Valor Venal	Sublote
2020	269.100,00	0100

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
37.018.003		0
37.018.003		0
37.018.014.000	1972	1982
37.018.015.000	1972	1982

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: **09/01/2021**  
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:  
**95D1.07AC.299D.41B5-4 A34B.42A7.5D7F.E265-3**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 09 de dezembro de 2020 - 11:28:33

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

