



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0015902-58.2007.8.16.0185

BOX DE GARAGEM - ED. GARAGEM AUTOMÁTICA DEODORO

Rua Marechal Deodoro nº 36, Bairro Centro, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Box de garagem.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Vaz & Hoffmann Ltda - ME.

OBJETO: Box de garagem nº L-6, do 6º pavimento do Edifício Garagem Automática Deodoro, Centro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$30.000,00

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: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





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: Box nº L-6, localizado no 6º pavimento, do Edifício Garagem Automática Deodoro, situado na Rua Marechal Deodoro nº 36, e a respectiva fração ideal do solo de 1,5150015m², do terreno cujo todo mede 18,70 metros de frente para a Rua Marechal Deodoro, por 37,50 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 26; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 56; tendo de largura na linha fundos 18,70 metros, onde confronta com o Edifício Mauá. Matrícula nº 13.645, do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.100.018.007-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro nº 36, Box L-6, Edifício Garagem Automática Deodoro, Centro, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado na região central da cidade, em via de intenso tráfego, e com fácil acesso as principais vias centrais da capital, como a Rua Marechal Floriano Peixoto, Rua José Loureiro, Alameda Dr. Muricy, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro Cívico, Alto da Glória, Mercês, Batel, Rebouças, Jardim Botânico, Cristo Rei, Alto da XV, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo à hospitais, universidades e faculdades, escolas, mercados, shopping, bancos, igrejas, mercados, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda 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	13.645	7º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11.100.018.007-3	01.0.0007.0044.00-1	J-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC - Zona Central	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	18,70 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - 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\$20.100,00 (vinte mil e cem reais).

7 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM.

7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do para imóveis similares, localizados no mesmo edifício e em outros na mesma região, 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
AMOSTRA 1	R\$32.000,00
AMOSTRA 2	R\$32.000,00
AMOSTRA 3	R\$30.000,00
AMOSTRA 4	R\$35.000,00
AMOSTRA 5	R\$39.000,00

7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao preço médio, somamos o valor das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantidade: Σ amostras de 1 a 5 = R\$168.000,00 / 5, obtendo o valor de R\$33.600,00.

8 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas de venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

9 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$33.600,00
ITEM 8: DEPRECIACÃO (-10%)
TOTAL: R\$30.240,00

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$30.000,00 (trinta 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/PR, 12 de maio de 2022.

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

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: PJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJ66 KH6XS HYLXP 6XJYU



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 36, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$32.000,00.

ÁREA: 22,00m².

R\$/m²: R\$1.454,55.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-curitiba-com-garagem-22m2-venda-RS32000-id-2507018074/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 36, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-box-a-venda-no-centro-em-curitiba-pr-2952869012.html>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 36, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-centro-garagem-automatica-deodoro-2941874867.html>



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: PJJ66 KH6XS HYLXP 6XJYU





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 36, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2950179916.html>



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: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, nº 36, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/aceita-carro-no-negocio!-box-garagem-a-venda-centro-2948286000.html>





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: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU



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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





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: PJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU





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: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU



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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU



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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

17/03/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 14.264/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. MARECHAL DEODORO Nº 000036 BX A-06	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 01.0.0007.0044.00-1	SUBLOTE 0007								
NOME DO PROPRIETÁRIO MEGAFOX ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA	INDICAÇÃO FISCAL 11.100.018.007-3									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA PLANTA NAO APROVADA	QUADRA	LOTE								
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO GARAGEM AUTOMATICA DEODORO ED	BLOCO GARAGEM AUTOMATICA DEODORO 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)							
693,00	1973	Meio de quadra	18,30							
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0007	Principal	21,87	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Outros	1962	1998	8	
Total do Sublote: 21,87										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	20.100,00	0007								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
11.100.004		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: **17/04/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
00F1.F634.CB88.4ACF-4 AB91.5B3F.0AAD.F661-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de março de 2021 - 10:02:32

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

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: PJJX66 KH6XS HYLXP 6XJYU

