



LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Rua Marechal Mallet nº 850, bairro Ahú, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Sergio Roberto lurk.

OBJETO: Sobrado residencial, sito na Rua Marechal Mallet nº 850, Ahú, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$577.000,00





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.

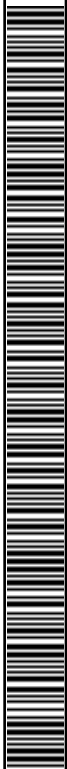
3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Casa B, que faz frente para a Rua Marechal Mallet, predial nº 850 da citada rua, com a área total construída de 151,705m², área de utilização exclusiva de 43,71m², fração ideal do solo correspondente a 0,3723644 do terreno, com 3 pavimentos. Dita casa foi construída no terreno foreiro constituído pelo lote nº 52 da Planta Trevisan, configurado no croqui nº 8.063 da Prefeitura Municipal, medindo 20,00 metros de frente para Rua Marechal Mallet, nesta Cidade, lado direito mede 12,00 metros de quem da referida rua observa o imóvel, onde confronta com o imóvel de indicação fiscal nº 52.034.18.000, lado esquerdo mede 4,00 metros com a travessa Deputado Emilio Carlos, na linha de fundos mede 30,00 metros onde confronta com o imóvel de indicação fiscal 52.034.1000 pertencente a Waldomiro Vicentini. Matrícula nº 24.772, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 52.034.021.001-4.

BENFEITORIAS: Um sobrado residencial em alvenaria, com 151,60m² de área construída, com aproximadamente 32 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Com frente para a Rua Marechal Mallet nº 850, casa B, bairro Ahú, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Ahú, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Anita Garibaldi, Rua Campos Sales, Rua Dos Funcionários, Av. Paraná, entre outras, estando cercado pelos bairros Cabral, Juvevê, Centro Cívico, São Lourenço, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospital, farmácias, igrejas, escola, universidade, mercados, cartórios, restaurantes 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	24.722	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
52.034.021.001-4	14.0.0086.0068.01-8	G-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4 - Zona Residencial 4	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Ahú	20,00 x 4,00 metros	Esquina
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\$286.100,00 (duzentos e oitenta e seis mil e cem reais).





7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos 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 (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$650.000,00	180,00	R\$3.611,11
PARÂMETRO 2	R\$649.500,00	112,00	R\$5.799,11
PARÂMETRO 3	R\$970.000,00	177,00	R\$5.480,23
PARÂMETRO 4	R\$970.000,00	234,00	R\$4.145,30
PARÂMETRO 5	R\$619.900,00	132,00	R\$4.696,21
PARÂMETRO 6	R\$749.000,00	170,00	R\$4.405,88
PARÂMETRO 7	R\$585.000,00	214,00	R\$2.733,64
PARÂMETRO 8	R\$980.000,00	207,00	R\$4.734,30
PARÂMETRO 9	R\$720.000,00	200,00	R\$3.600,00
PARÂMETRO 10	R\$848.000,00	274,00	R\$3.094,89
PARÂMETRO 11	R\$720.000,00	172,00	R\$4.186,05

7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o imóvel avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 11 = R\$46.486,72 / 11 = R\$4.226,07.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.226,07m²) pela área do imóvel (151,70m²), obtendo o valor de R\$641.094,12.

8 - DEPRECIAÇÃO.

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

9 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$641.094,12
ITEM 8: DEPRECIAÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$576.984,71

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$577.000,00 (quinhentos e setenta e sete 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, 29 de março de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*





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.JTKX M59MM KVJXA JCH5Y





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão Manoel Pacheco Costa, nº 130, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-ahu-2952254792.html>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Atílio Leal, nº 17, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-com-excelente-localizacao-2953319566.html>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Raimundo da Mota de Azevedo Correia, nº 280, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-03-dormitorios-suite-no-ahu-2953715465.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santa Clara, nº 655, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conforto-sofisticacao-e-feito-para-vocel-2953121229.html>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Adyr Guimarães, nº 367, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ependido-sobrado-virado-para-rua-com-132-m-sup2-2953304544.html>



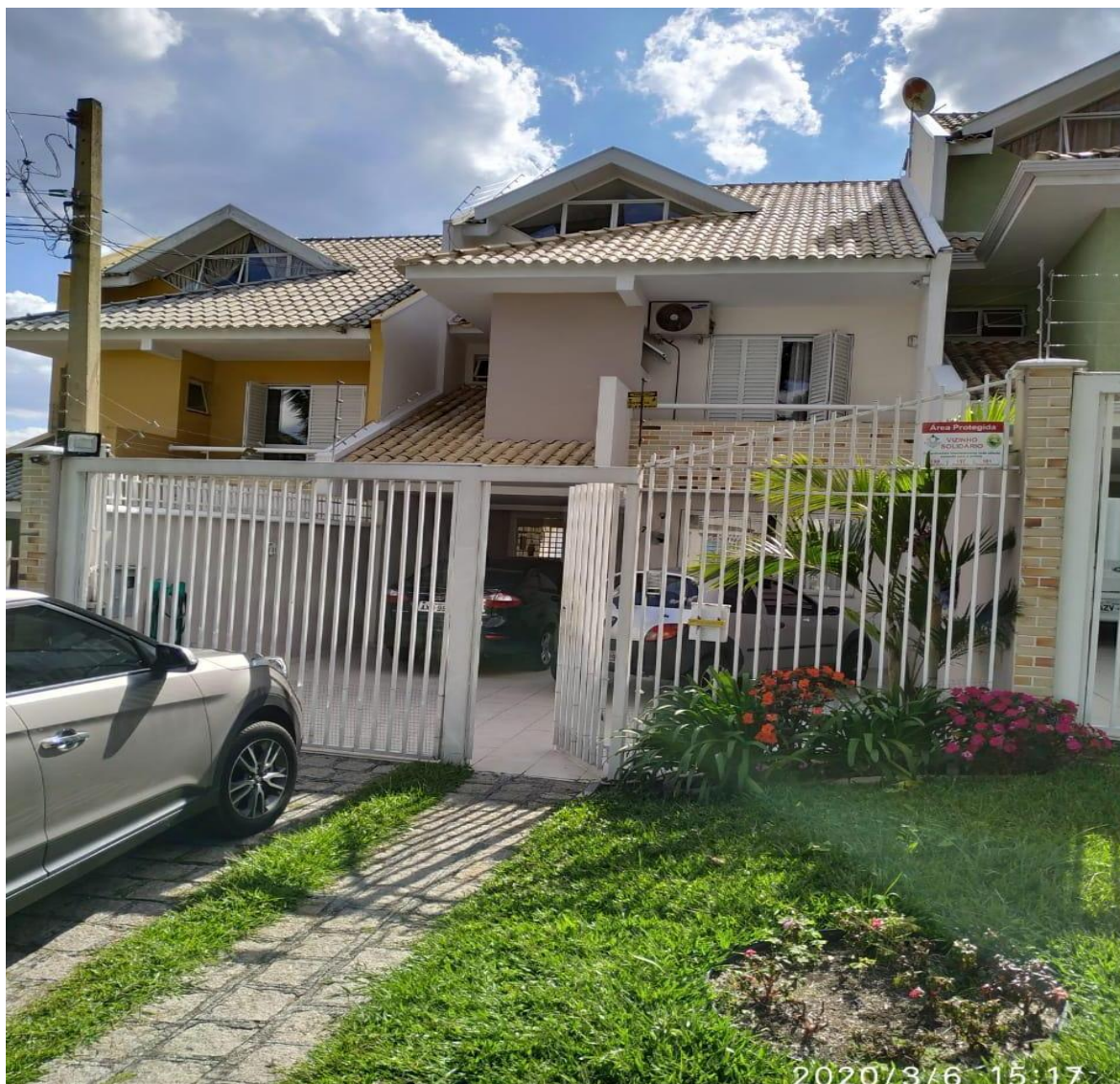


PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reverendo Paulo Hecke, nº 447, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-170-m-sup2--no-ahu-2952757189.html>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Greca, nº 222, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-214m2-venda-RS585000-id-2506025476/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Sebastião, nº 645, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-ahu-2949948098.html>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Newton França Bitencourt, nº 325, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-200m2-venda-RS720000-id-2503322793/>



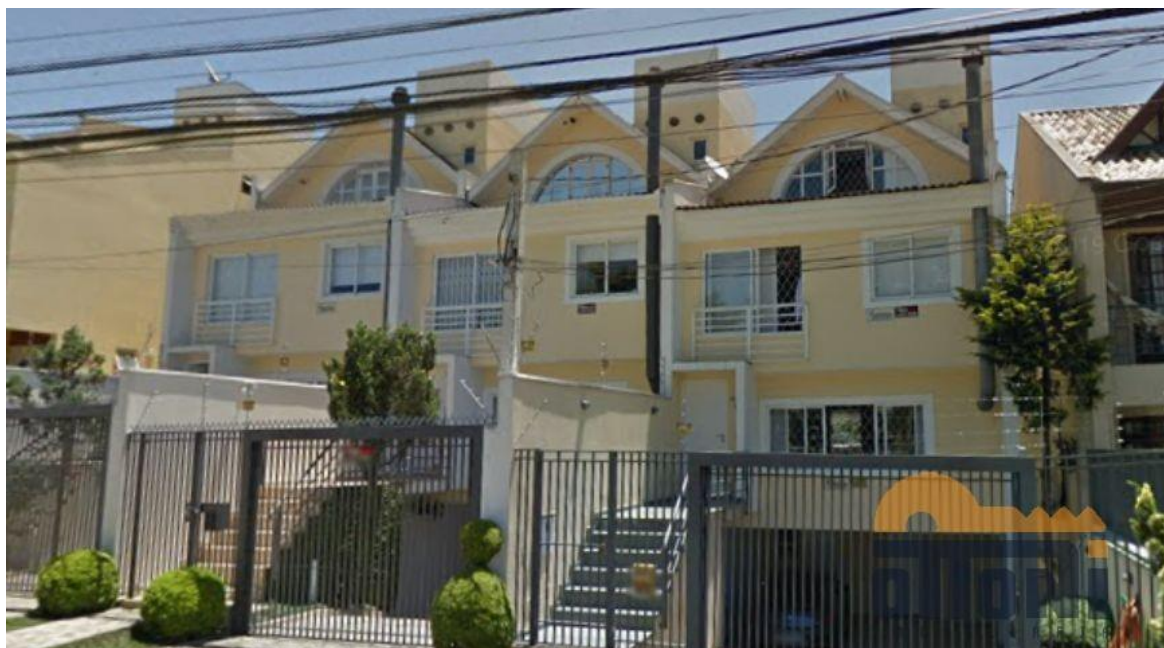


PARÂMETRO 10

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gláucio Bandeira, nº 195, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-274m2-venda-RS848000-id-2487946297/>





PARÂMETRO 11

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Casemiro José Marquês de Abreu, nº 343, bairro Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-172m2-venda-RS720000-id-2509871191/>





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: PJTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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: PJTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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.JTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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: PJTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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.JTKX M59MM KVJXA JCH5Y





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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTKX M59MM KVJXA JCH5Y



25/02/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



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

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
10.921/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. MARECHAL MALLET Nº 000850 CS B	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 14.0.0086.0068.01-8	SUBLOTE 0001
NOME DO PROPRIETÁRIO SERGIO ROBERTO IURK	INDICAÇÃO FISCAL 52.034.021.001-4	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Saturnino Trivisani	QUADRA	LOTE
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO MAL. MALLET CJ. RES	BLOCO MAL MALLET CJ 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)
320,00	1989		Esquina	20,00
				4,00

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0001	Principal	107,90	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1983	1989	3	
0001	UA01	43,70	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1988	1989	3	

Total do Sublote: 151,60

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	268.100,00	0001

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
52.034.019.000	1954	1989

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: **25/03/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
E188.9708.E6EB.4AE8-2 B7A9.784E.3C1B.A5CB-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de fevereiro de 2021 - 14:26:25

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)

