



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001745-02.1997.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 11 - BLOCO 24
CONJ. RES. MORADIAS BANDEIRANTES



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Conjunto Residencial Moradias Bandeirantes.

REQUERIDO(S): Eni de Oliveira.

OBJETO: Apartamento nº 11, do bloco 24, do Conjunto Residencial Moradias Bandeirantes, localizado sito a Rua Cuiabá, 682, Cajuru, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$148.000,00





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: Apartamento nº 11, do Tipo AP-3-B-50 localizado no pavimento térreo, do Bloco 24, do Conjunto Residencial Moradias Bandeirantes, sito na Rua Cuiabá nº 682, em Curitiba/PR, com área construída de 45,59m², a área comum de 4,86m², e correspondendo-lhe a uma fração ideal do solo de 0,00554, com demais características na Matrícula de nº 27.863, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 48.053.002.116-8.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cuiabá nº 682, Conjunto Residencial Moradias Bandeirantes, bloco 24, apartamento 11, bairro Cajuru, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cajuru, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a via como a Rua Eng. Costa Barros, Rua Roraima, Rua Liz França, Rodovia BR-277, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão da Imbuia, Uberaba, Jardim das Américas e Jardim Botânico.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, colégios e escolas, rede bancária, unidade de saúde, igrejas, farmácias, 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	27.863	4º R.I de Curitiba/PR
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	INDICAÇÃO FISCAL	QUADRÍCULA
21.6.0057.0420.01-1	48.053.002.116-8	M-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3-1 - Zona Residencial 3	Normal / Coletora 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Cajuru	-----	Esquina p/ mais de 2 testadas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme consta na Prefeitura Municipal de Paranaguá, corresponde à R\$77.800,00 (setenta e sete mil e oitocentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$145.000,00	45,00	R\$3.222,22
AMOSTRA 2	R\$145.000,00	42,00	R\$3.452,38
AMOSTRA 3	R\$128.000,00	36,00	R\$3.555,56
AMOSTRA 4	R\$170.000,00	43,00	R\$3.953,49
AMOSTRA 5	R\$159.000,00	45,00	R\$3.533,33
AMOSTRA 6	R\$130.000,00	35,00	R\$3.714,29
AMOSTRA 7	R\$158.500,00	40,00	R\$3.962,50
AMOSTRA 8	R\$135.000,00	38,00	R\$3.552,63

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$28.946,40 / 8 = R\$3.618,30.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.618,30m²) pela área do apartamento (45,59m²), obtendo o valor de R\$164.958,28.

7 - DEPRECIACÃO.

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

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$164.958,28

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$148.462,46

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.

ANEXO IV - Fotos do Imóvel.

ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 22 de setembro de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Fabiano Barcik, 94, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moradias-bandeirantes-proximo-terminal-vila-oficinas.-2937205259.html>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Terezina, 199, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cajuru-40m2-RS128000/id-3726661/#listPic&Maps>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ayrton Turra, 153, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-curitiba-43m2-venda-RS170000-id-2551959470/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Costa Barros, 1536, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-curitiba-45m2-venda-RS159000-id-2565886052/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Goiânia, 990, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cajuru-bairros-curitiba-35m2-venda-RS130000-id-2576756564/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ariovaldo Kato, 77, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cajuru-bairros-curitiba-com-garagem-40m2-venda-RS158500-id-2565772942/>





AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Belmiro Sebastião Marques, 1709, bairro Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cajuru-bairros-curitiba-38m2-venda-RS135000-id-2567726792/>





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: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





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: PJV3E YFEGN 7NRYG G3LTA





ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

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: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





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: PJV3E YFEGN 7NRYG G3LTA



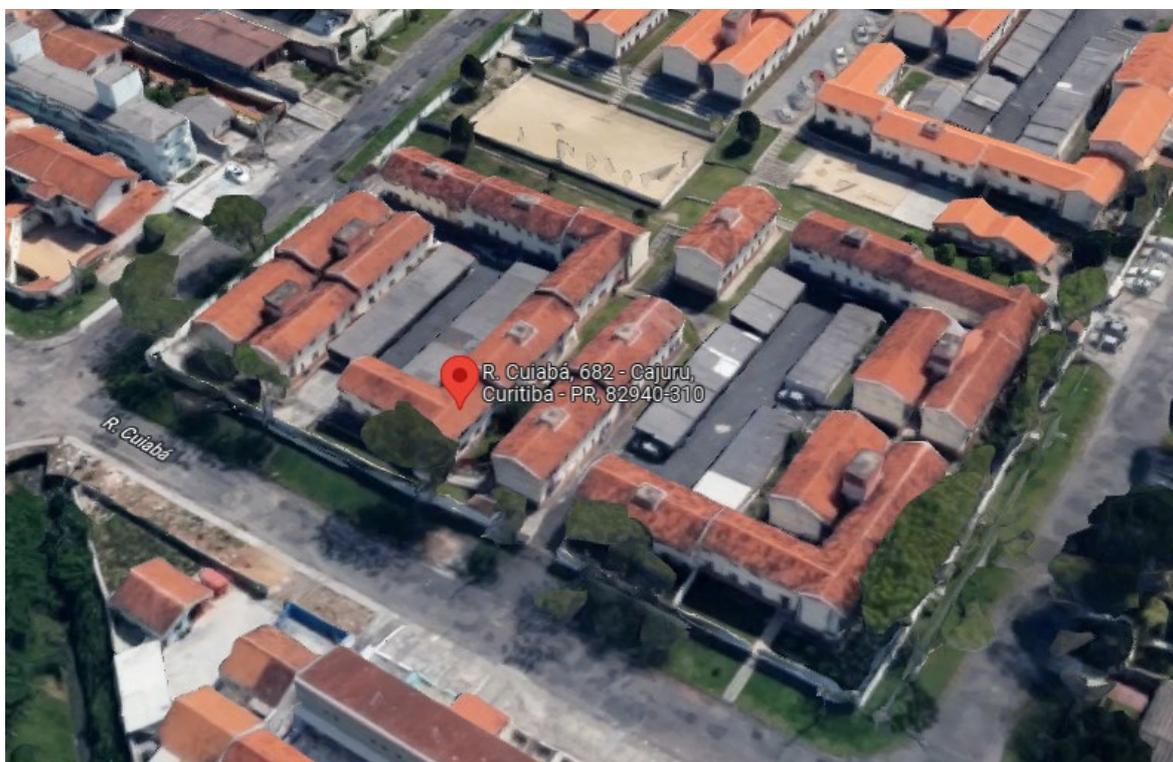


ANEXO IV

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: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





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: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





ANEXO V

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: PJV3E YFEGN 7NRVG G3LTA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
88025/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 21.6.0057.0420.01-1	Indicacao Fiscal 48.053.002.116-8	Sublote 0116
Planta de Loteamento CIA TERRITORIAL CAJURÚ	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 027863 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas		
16000.00	Esquina p/ mais de 02 testadas	4		
Logradouro S.930. R. CUIABÁ	Número 693	Lado Ímpar	Testada 100.00	
Histórico de Denominação RUA 43 - PLANTAS CAJURU 22-VI-A / 22-IX-B / 22-VII-B / 22-VI-B / 22-VII-C / 22-VII-A / 22-VIII-A / 22-GLEBA-1				
Logradouro S.913.O R. PAULO DE FRONTIN	Número 93	Lado Ímpar	Testada 160.00	
Histórico de Denominação RUA 34 - PLANTA CAJURU 22-VI-A / 22-IX-A RUA 02 - PLANTA PROJETO ÁREA 4.				
Logradouro S.915.F R. JOSÉ FABIANO BARCIK	Número 94	Lado Par	Testada 160.00	
Histórico de Denominação RUA 32 - PLANTA CAJURU 22-VI-A / 22-IX-A				
Logradouro S.928. R. RORAIMA	Número 748	Lado Par	Testada 100.00	
Histórico de Denominação RUA 41 - PLANTA CAJURU 22-VI-A / 22-VII-B / 22-VI-B / 22-VII-C / 22-VII-A				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.930. R. CUIABÁ	Número 000682	
Bairro CAJURU	CEP 82940310	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 11	Andar
Condomínio MORADIAS BANDEIRANTES CJ RES	Bloco MORADIAS BANDEIRANTES BL 24 CJ RES	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0116	Principal	50.40	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Residencial	1983	1984	2	

Total do Sublote: 50.40

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
48.053.001.000	1960	1984

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

F18C.0B68.4BC2.4592-2 B644.D711.A1CB.9509-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de September de 2022 - 16:12:37

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)



20/09/2022 17:02

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
21.6.0057.0420.01-1
Natureza
PREDIAL

Sublote
116
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
48-053-002.116-8
Espécie
1

Nº do Talão
357.933



ENI DE OLIVEIRA
R. CUIABÁ 000682 AP 11 MORADIAS BANDEIRANTES BL
CAJURU

CURITIBA-PR
82940-310

8

Localização

S0930 R. CUIABÁ 000682 AP 11

Planta ou Edifício

MORADIAS BANDEIRANTES BL 24 CJ RES

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
48-053-002.116-8	357.933	OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022	
• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA	
• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022.		Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2021 2020 2019 2018 1991 1990 1989	
OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		• O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br.	
		• Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento.	
		• Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais.	
		OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Cajuru	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
48-053-002.116-8	357.933	MENSAGEM						
Prezado contribuinte,								
Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021.								
Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDÊNCIA RESID.	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
77.800,00	0,00	1	0	143,00	0,00	143,00	07	20,42

