



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOBRADO EM CONDOMÍNIO

Rua Capitão Leônidas Marques nº 700, casa 5, Uberaba, 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): José Marques Luz.

OBJETO: Sobrado residencial em condomínio, sito na Rua Capitão Leônidas Marques nº 700, casa 5, Uberaba, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$340.000,00





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 nº 5, do tipo A, contendo a área construída total de 97,42m², área de ocupação no solo de 48,71m², área de uso exclusivo do terreno de 111,62m², para jardim e quintal e respectiva fração ideal do solo de 0,13231, área comum do terreno para playground e acesso de 63,46m², com demais características na Matrícula nº 28.075, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 68.091.010.004-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão Leônidas Marques nº 700, casa 5, Uberaba, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Uberaba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudeste da cidade, em via de relevante tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a BR-277, Av. Comendador Franco, Av. Senador Salgado Filho, entre outras, estando cercado pelos bairros Boqueirão, Hauer, Jardim das Américas, Cajuru, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à mercados, colégios, igrejas, unidade de saúde, restaurantes, cartórios, 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	28.075	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
68.091.010.004-1	37.1.0035.0674.00-3	O-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	Coletora 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Uberaba	38,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - AMOSTRAS 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 amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²
AMOSTRA 1	R\$550.000,00	149,00	R\$3.691,28
AMOSTRA 2	R\$410.000,00	108,00	R\$3.796,30
AMOSTRA 3	R\$650.000,00	170,00	R\$3.823,53
AMOSTRA 4	R\$440.000,00	105,00	R\$4.190,48
AMOSTRA 5	R\$518.900,00	129,00	R\$4.022,48
AMOSTRA 6	R\$150.000,00	41,00	R\$3.658,54
AMOSTRA 7	R\$450.000,00	112,00	R\$4.017,86





6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o imóvel avaliado, somamos o valor das amostras obtidos, e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$27.200,45 / 7 = R\$3.885,78.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.885,78m²) pela área do imóvel (97,42m²), obtendo o valor de R\$378.552,57.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato das amostras levantados 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 7.2: R\$378.552,57

ITEM 8: DEPRECIAÇÃO (-10%)

TOTAL: R\$340.697,31

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

11 - 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.

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ636 XEQ2R 7MJ7X TG3ZD





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão Leônidas Marques, 700, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-uberaba-RS500000/id-7735069/>



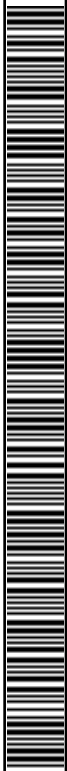


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Diniz Joaquim Geremias, 111, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-108m2-venda-RS410000-id-2558639429/>



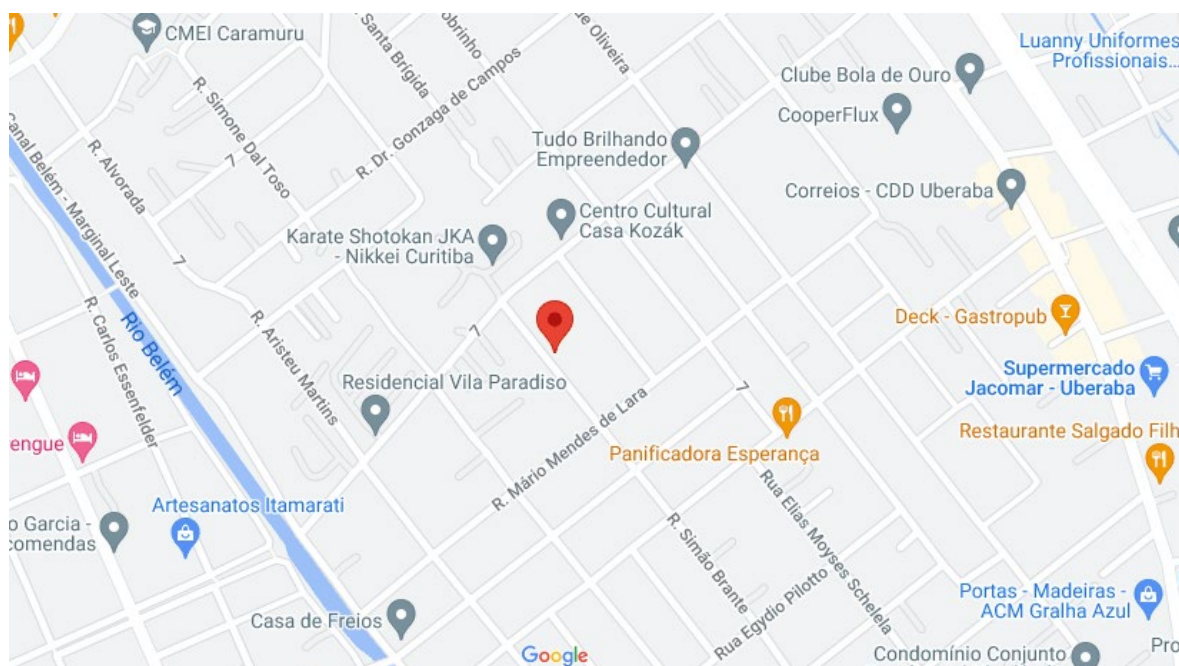


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Simão Brante, 103, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-170m2-venda-RS650000-id-2559924384/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Simão Brante, 186, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-105m2-venda-RS440000-id-2585219851/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guiroku Gastão Ayabe, 167, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-129m2-venda-RS518900-id-2558398649/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dona Bárbara Cid, 350, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-41m2-venda-RS150000-id-2600666996/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alberto Pasqualini, 343, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-uberaba-bairros-curitiba-com-garagem-112m2-venda-RS450000-id-2599375987/>





ANEXO II

Localização Google Earth

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: PJ636 XEQ2R 7MJ7X TG3ZD







ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

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: PJ636 XEQ2R 7MJ7X TG3ZD





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: PJ636 XFQ2R 7MJ7X TG3ZD



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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ636 XEQ2R 7MJ7X TG3ZD







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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ636 XEQ2R 7MJ7X TG3ZD





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
2848/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 37.1.0035.0674.00-3	Indicacao Fiscal 68.091.010.004-1	Sublote 0004
Planta de Loteamento ***	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 028075 REG: 0R3 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1691.00	Posição do Lote Meio de quadra		Número de Testadas 1
Logradouro S.861. R. CAPITÃO LEONIDAS MARQUES	Número 700	Lado Par	Testada 38.00
Histórico de Denominação ESTRADA UBERABA - PLANTA ARTHUR HORNIG. RUA AUGUSTO ZIBARTH - PLANTA JARDIM CRISTINA. RUA PROFESSOR JOÃO DOETZER - PLANTA CAJURU 22.IX-C. PROLONGAMENTO DA RUA PROFESSOR JOÃO DOETZER.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço		Número
S.861. R. CAPITÃO LEONIDAS MARQUES		000700
Bairro		CEP
UBERABA		81540470
Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
CASA	05	
Condomínio	Bloco	
NAO INFORMADO	PROFESSOR JOAO DOETZER CJ RES	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0004	Principal	97.40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1981	1982	2	

Total do Sublote: 97.40

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
68.091.004	0	
68.091.006.000	1980	1982

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:
44D8.8786.687C.4585-8 8A04.0074.38C7.02B2-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de January de 2023 - 11:35:24

VERSÃO P.4.1.0.3.1108 (05/12/2022)

