



LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 32 - BLOCO 17
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIDADE DE PADOVA
Rua Ângelo Tozim nº 1060, Campo do Santana, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE: Condomínio Residencial Cidade de Padova.

REQUERIDO: José Edimar de Moraes e Caroline de Jesus Saldanha de Moraes.

OBJETO: Apartamento nº 32, bloco 17, com uma vaga de garagem, Condomínio Residencial Cidade de Padova, sito na Rua Ângelo Tozim nº 1060, bairro Campo do Santana, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$114.000,00





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 32, do tipo C, localizado no 4º pavimento, do bloco 17, do Residencial Cidade de Padova, sito em Curitiba/PR, com a área construída privativa de 44,12m², área construída de uso comum de 4,5065m², perfazendo a área real construída de 48,6265m², com direito de uso exclusivo de uma vaga de garagem do estacionamento descoberto localizado no nível do pavimento térreo, direito de uso da área descoberta de circulação de uso comum e, ainda, direito de uso da área descoberta de recreação de uso comum, correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,002404261 do terreno, com demais características na Matrícula nº 172.219, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 87.353.103.269-0.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim nº 1060, Condomínio Residencial Cidade de Padova, apartamento nº 32, bloco 17, bairro Campo do Santana, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Campo do Santana, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Júlio Pereira Sobrinho, Estrada Delegado Bruno de Almeida, Rua Alda Bassete Bertholdi, Rod. Régis Bittencourt (BR-116), entre outras, estando cercado pelos bairros Tatuquara, Umbará e Caximba.





O imóvel ora avaliado, está próximo a escola, colégios e centro de educação infantil, mercados, igrejas, pontos de ônibus, unidades de saúde, farmácias 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	172.219	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
87.353.103.269-0	71.0.0005.1648.00-6	Za-06 Za-07
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZROI - Zona Res. De Ocupação Integ.	Coletora 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Campo do Santana	250,14 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$93.100,00 (noventa e três mil e cem reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do 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	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$118.500,00	44,00	R\$2.693,18
AMOSTRA 2	R\$122.000,00	45,00	R\$2.711,11
AMOSTRA 3	R\$119.900,00	48,00	R\$2.497,92
AMOSTRA 4	R\$115.000,00	44,00	R\$2.613,64
AMOSTRA 5	R\$135.000,00	44,00	R\$3.068,18
AMOSTRA 6	R\$128.000,00	44,00	R\$2.909,09
AMOSTRA 7	R\$129.000,00	44,00	R\$2.931,82
AMOSTRA 8	R\$125.000,00	44,00	R\$2.840,91
AMOSTRA 9	R\$130.000,00	44,00	R\$2.954,55
AMOSTRA 10	R\$116.000,00	49,00	R\$2.367,35
AMOSTRA 11	R\$120.000,00	44,00	R\$2.727,27

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliada, somamos o valor das amostras obtidos (11), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 11 = R\$30.315,01 / 11 = R\$2.755,91.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.755,91/m²) pela área do apartamento (44,12m²), obtendo o valor de R\$121.590,75.

7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% pelo fato das amostras levantadas 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 6.2: R\$121.590,75.
ITEM 7: DEPRECIACÃO (-6%).
TOTAL: R\$114.295,31.

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 14 de setembro de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

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: PJV23 CTVZP Z7JPQ 9T6AU





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS118500-id-2530551581/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-45m2-venda-RS122000-id-2523044907/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuquara-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS119900-id-2522861763/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS115000-id-2533255512/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS135000-id-2528107676/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS128000-id-2508494490/>



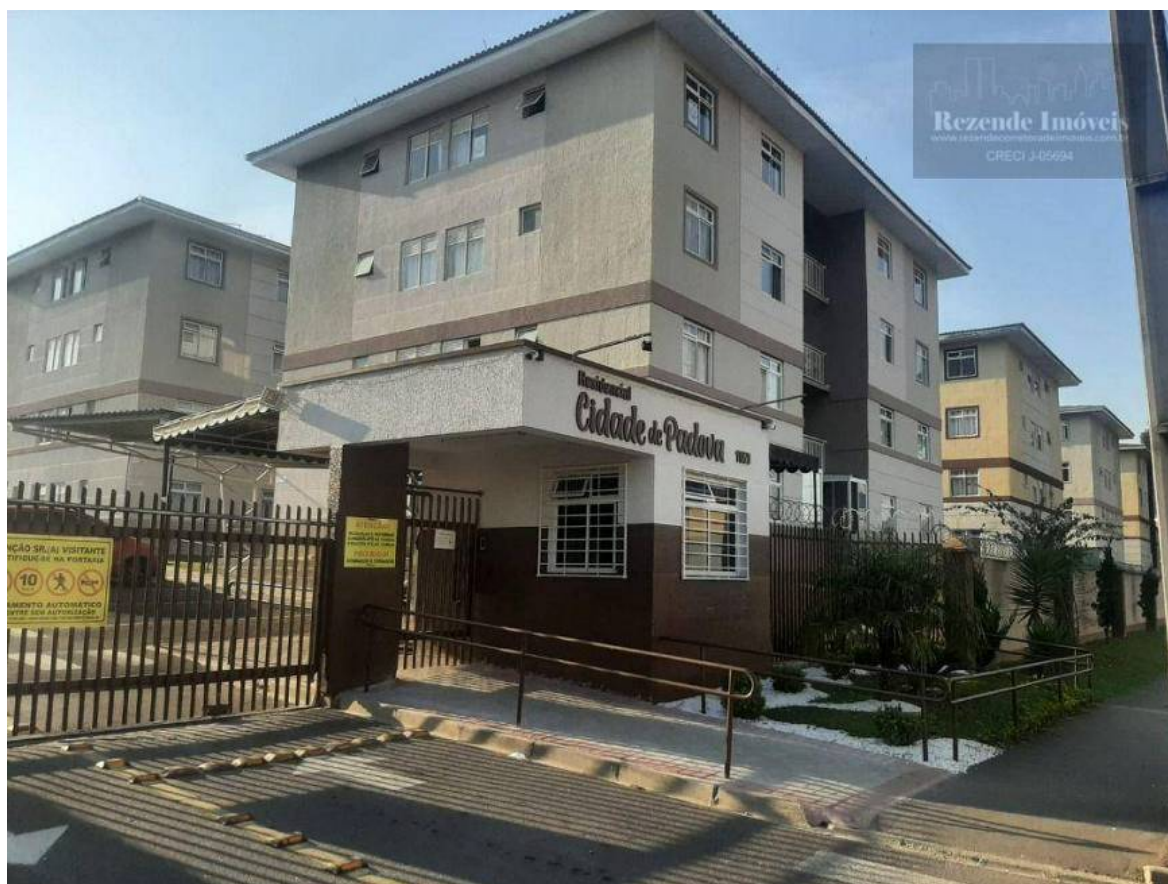


AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS129000-id-2532732394/>





AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS125000-id-2525640800/>





AMOSTRA 9

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS130000-id-2523778281/>





AMOSTRA 10

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS116000-id-2533306294/>





AMOSTRA 11

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Tozim, nº 1060, bairro Campo do Santana, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS120000-id-2530264912/>





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: PJV23 CTVZP Z7JPQ 9T6AU





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: PJV23 CTVZP Z7JPQ 9T6AU





ANEXO III

Fotos do Imóvel

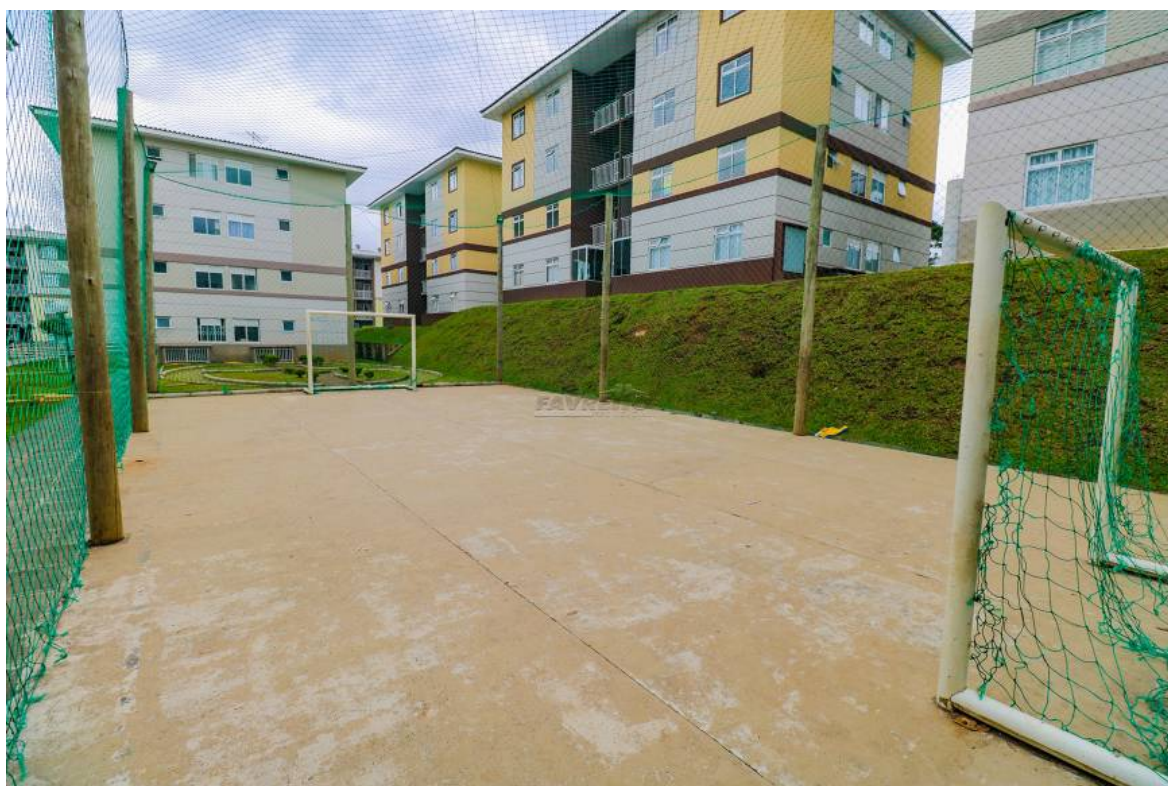
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV23 CTVZP Z7JJPQ 9T6AU





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: PJV23 CTVZP Z7JJPQ 9T6AU





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: PJV23 CTVZP ZTJJPQ 9T6AU





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: PJV23 CTVZP Z7JJPQ 9T6AU





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: PJV23 CTVZP Z7JJPQ 9T6AU





ANEXO IV

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: PJV23 CTVZP ZT7JPQ 9T6AU





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

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
56.409/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. ANGELO TOZIM Nº 001060 03 AP 32	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 71.0.0005.1648.00-6	SUBLOTE 0269
NOME DO PROPRIETÁRIO JOSE EDIMAR DE MORAES	INDICAÇÃO FISCAL 87.353.103.269-0	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA ***	QUADRA SEM DESIGNAÇÃO	LOTE 11
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO CIDADE DE PADOVA RES	BLOCO CIDADE DE PADOVA RES BL-17	

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)
27.193,51	2011		Meio de quadra	250,14

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0269	Principal	48,62	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	2014	2015	4	
Total do Sublote: 48,62										

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	93.100,00	0269

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
87.353.062.000	1985	2011

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: **10/10/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

E662.FBF4.4FEF.4C01-0 85C2.0124.583E.1B76-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 10 de setembro de 2021 - 14:12:03