



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0013484-71.2017.8.16.0194

APARTAMENTO Nº 704 - CONDOMÍNIO ED. CARLOS MEISSNER

Rua Riachuelo nº 300, Centro, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Condomínio Edifício Carlos Meissner.

REQUERIDO(S): Espólio de Sebastião de Sá Ribeiro.

OBJETO: Apartamento nº 704, do Condomínio Carlos Meissner, localizado sito a Rua Riachuelo nº 300, Centro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$270.000,00





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 704, com a área construída exclusiva de 93,80m², área correspondente de 113,14m², situado no 7º andar, e um local para estacionamento de automóvel, na garagem coletiva sita no subsolo, com a área de 24,73m², do Edifício Carlos Meissner, sito a Rua 13 de Maio nº 300, em Curitiba/PR, e as respectivas frações ideais de 0,015963 e 0,003483 do terreno, com demais características constantes na Matrícula nº 8.910, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 12.025.024.027-8.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo nº 300, Edifício Carlos Meissner, Apartamento 704, Centro, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Treze de Maio, Rua Presidente Faria, Rua Alfredo Bufren, Av. Cândido de Abreu, Rua Presidente Carlos Cavalcanti, Rua Mal. Deodoro, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorriho, Mercês e São Francisco.





O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios e escolas, igrejas, shoppings, praças, rede bancária, mercado, farmácia, 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	8910	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
12.025.024.027-8	01.1.0011.0340.00-4	I-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC4 - Zona Central	Pedestre / Prioritária	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	----	Esquina
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 Curitiba, corresponde à R\$211.400,00 (duzentos e onze mil, e quatrocentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de apartamentos 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\$380.000,00	118,00	R\$3.220,34
AMOSTRA 2	R\$290.000,00	119,00	R\$2.436,97
AMOSTRA 3	R\$280.000,00	93,00	R\$3.010,75
AMOSTRA 4	R\$595.500,00	183,00	R\$3.254,10
AMOSTRA 6	R\$400.000,00	138,00	R\$2.898,55

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$18.356,16 / 6 = R\$3.059,36.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.059,36m²) pela área do apartamento (93,80m²), obtendo o valor de R\$286.967,94.

7 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis 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\$286.967,94
ITEM 7: Depreciação (-6%)
TOTAL: R\$269.749,86

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do Imóvel.
ANEXO IV - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 12 de agosto 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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-118m2-venda-RS380000-id-2501981095/>

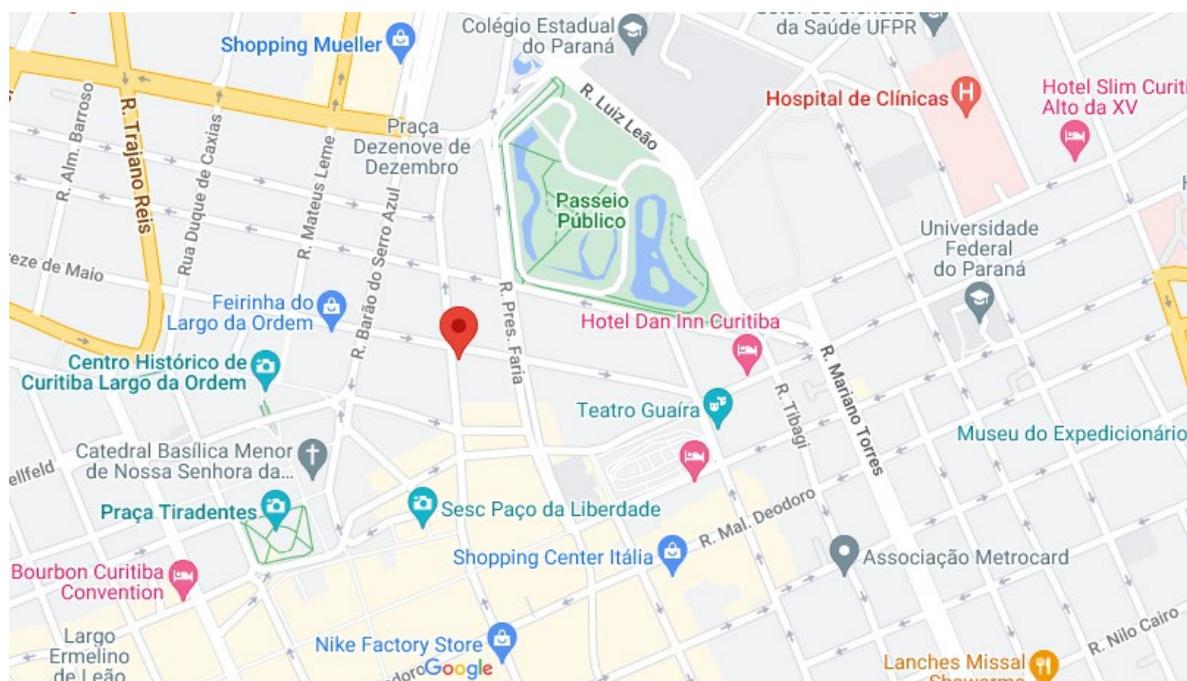


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-119m2-venda-RS290000-id-2550789261/>



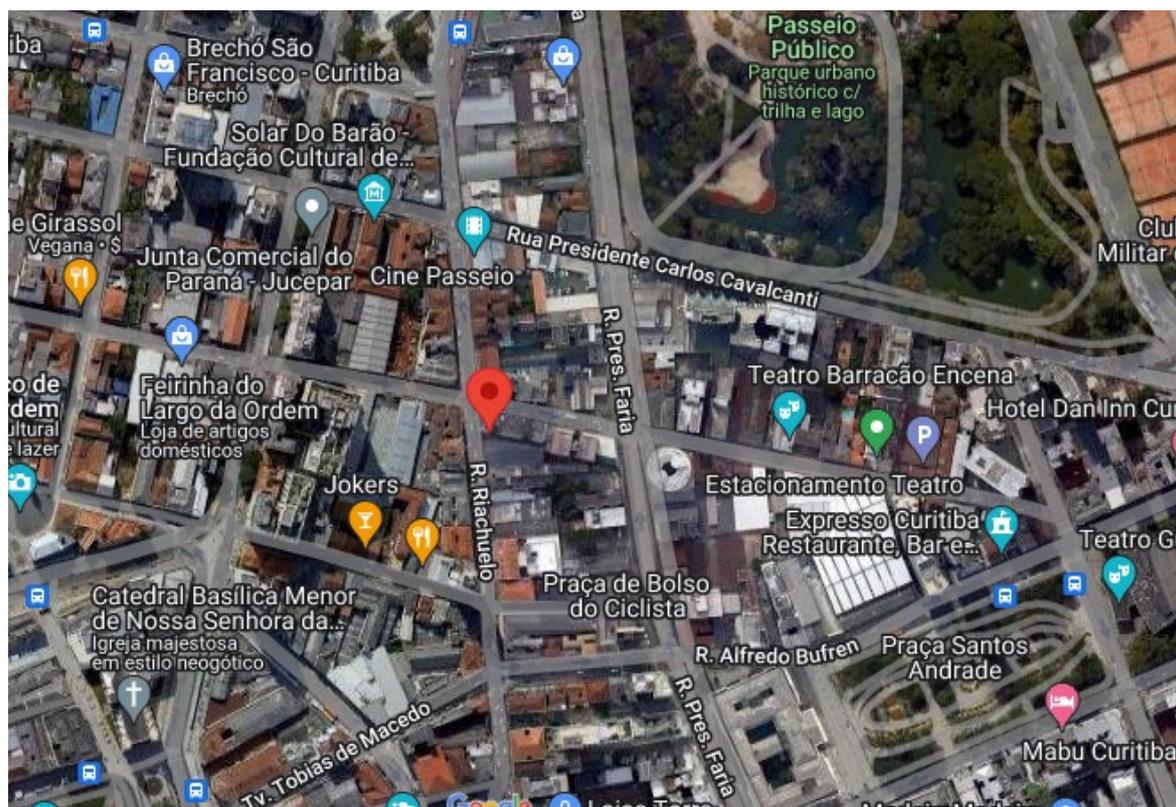


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-93m2-venda-RS280000-id-2545469534/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-93m2-venda-RS280000-id-2545469534/>



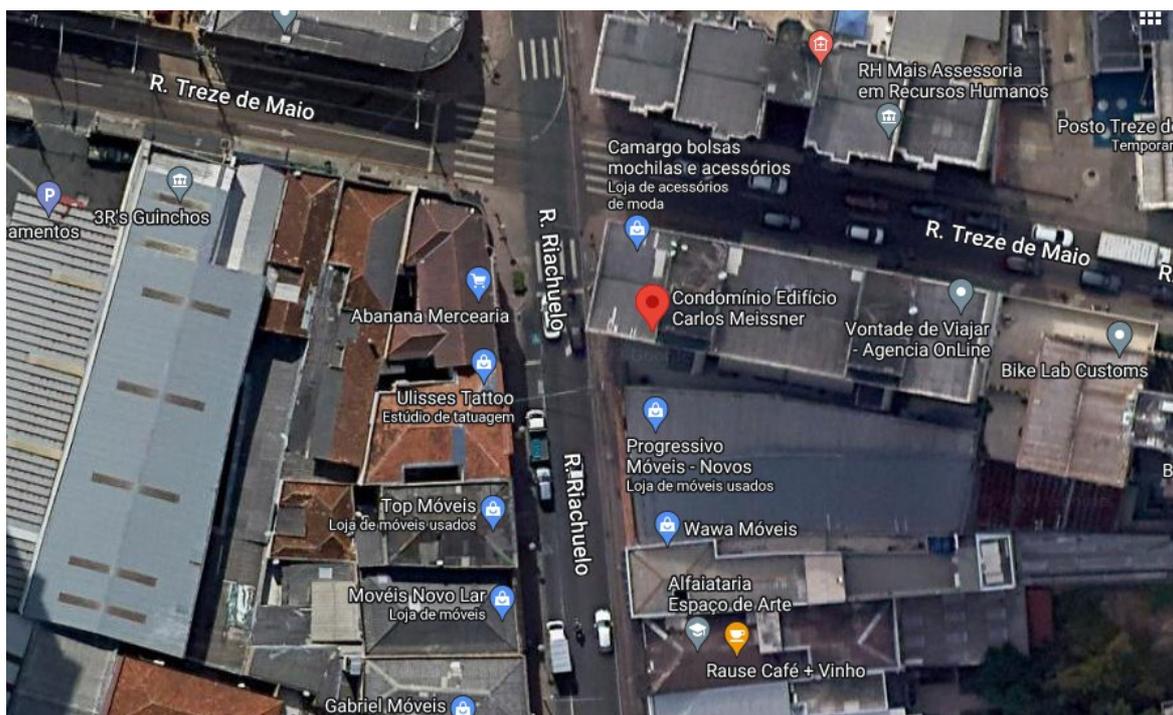


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-137m2-RS400000/id-4500281/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Riachuelo, 300, bairro Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-138m2-RS400000/id-5505915/>





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: P-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





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-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





ANEXO III

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: P-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





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-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





ANEXO IV

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: P-JZ5P-J5G4L-HBMLN-TAHMA





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
72755/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.1.0011.0340.00-4	Indicacao Fiscal 12.025.024.027-8	Sublote 0027
Planta de Loteamento CROQUI	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 03 MATRIC: 008910 REG: R03 LIVRO: 0		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 601.00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro C.021.L.R. RIACHUELO	Número 300	Lado Par	Testada 17.70
Histórico de Denominação RUA DO INFERNO - PLANTA DOS LOTES PRAÇA MUNICIPAL.			
Logradouro C.024. R. TREZE DE MAIO	Número 347	Lado Ímpar	Testada 40.00
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.021.L.R. RIACHUELO	Número 000300	
Bairro CENTRO	CEP 80020250	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 704	Andar
Condomínio CARLOS MEISSNER ED	Bloco CARLOS MEISSNER ED	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0027	Principal	113.10	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1976	1977	15	
0027	UA01	24.70	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1976	1977	15	

Total do Sublote: 137.80

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
12.025.023	0	

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:

5C0B.06D5.E5C7.4E39-4 A0F0.99C4.8945.84C0-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 02 de August de 2022 - 10:52:03

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)



02/08/2022 10:55

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
01.1.0011.0340.00-4
Natureza
PREDIAL

Sublote
027
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
12-025-024.027-8
Espécie
1

Nº do Talão
427.139



SEBASTIAO DE SA RIBEIRO
R. RIACHUELO 000300 AP 704 CARLOS MEISSNER ED
CENTRO

CURITIBA-PR
80020-250

Localização

C0021L R. RIACHUELO 000300 AP 704

Planta ou Edifício

CARLOS MEISSNER ED

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
12-025-024.027-8	427.139	OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022	
<ul style="list-style-type: none">QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ouPARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022. <p>OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</p>		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA	
		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 2017 2016 2015	
		<ul style="list-style-type: none">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. <p>OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</p>	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Matriz	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
12-025-024.027-8	427.139	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
211.400,00	618,77	1	0	286,00	0,00	904,77	10	90,47

