



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0042480-81.2014.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 246 DO BLOCO 02 e VAGA DE GARAGEM Nº 20
RESIDENCIAL VEREDAS DO BOSQUE

Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, em Paranaguá/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: Residencial Veredas do Bosque.

REQUERIDO(S): Rosana Andereata.

OBJETO: Apartamento nº 246, do bloco 2, e vaga de estacionamento descoberta nº 20, do Residencial Veredas do Bosque, localizado na Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$210.000,00





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 246, localizado no 3º pavimento ou 4º andar, do bloco 02, integrante do Residencial Veredas do Bosque, com acesso pela Estrada de Santa Cândida nº 242, tipo B, com a área construída de utilização exclusiva de 58,75m², área de uso comum de 10,1448m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 68,8948m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,005681818 e quota de terreno de 83,442m², e do direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 12,00m², referente à vaga de estacionamento descoberta nº 20, do tipo GIII, localizada no térreo geral, com demais características na Matrícula nº 64.862, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 98.062.059.061-7.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida nº 242, Residencial Veredas do Bosque, bloco 2, apartamento 246, bairro Santa Cândida, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro santa Cândida, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de relevante tráfego, e permitindo acesso fácil a Rua Theodoro Makiolka, Av. Paraná, Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, Av. João Gbur, Rua São João, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Atuba, Tingui, Bacacheri, Boa Vista e barreirinha.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, unidade de saúde, escolas e colégios, mercados, terminal de ônibus, 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	68.862	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
98.062.059.061-7	53.5.0028.0644.00-0	D-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Coletora 1 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	----	----
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\$144.600,00 (cento e quarenta e quatro mil e seiscentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximos e também no mesmo condomínio 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	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$219.000,00	58,00	R\$3.775,86
AMOSTRA 2	R\$220.000,00	58,00	R\$3.793,10
AMOSTRA 3	R\$265.000,00	69,00	R\$3.840,58
AMOSTRA 4	R\$230.000,00	58,00	R\$3.965,52
AMOSTRA 5	R\$212.000,00	59,00	R\$3.593,22
AMOSTRA 6	R\$229.000,00	58,00	R\$3.948,28
AMOSTRA 7	R\$215.000,00	58,00	R\$3.706,90

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$26.623,46 / 7 = R\$3.803,35.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.803,35m²) pela área do apartamento (58,75m²), obtendo o valor de R\$223.446,86.

7 - DEPRECIÇÃO.

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

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$223.446,86
ITEM 7: Depreciação (-6%)
TOTAL: R\$210.040,04

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$210.000,00 (duzentos e dez 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, 05 de outubro 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.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-58m2-venda-RS219900-id-2567924318/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-58m2-venda-RS220000-id-2543754921/>



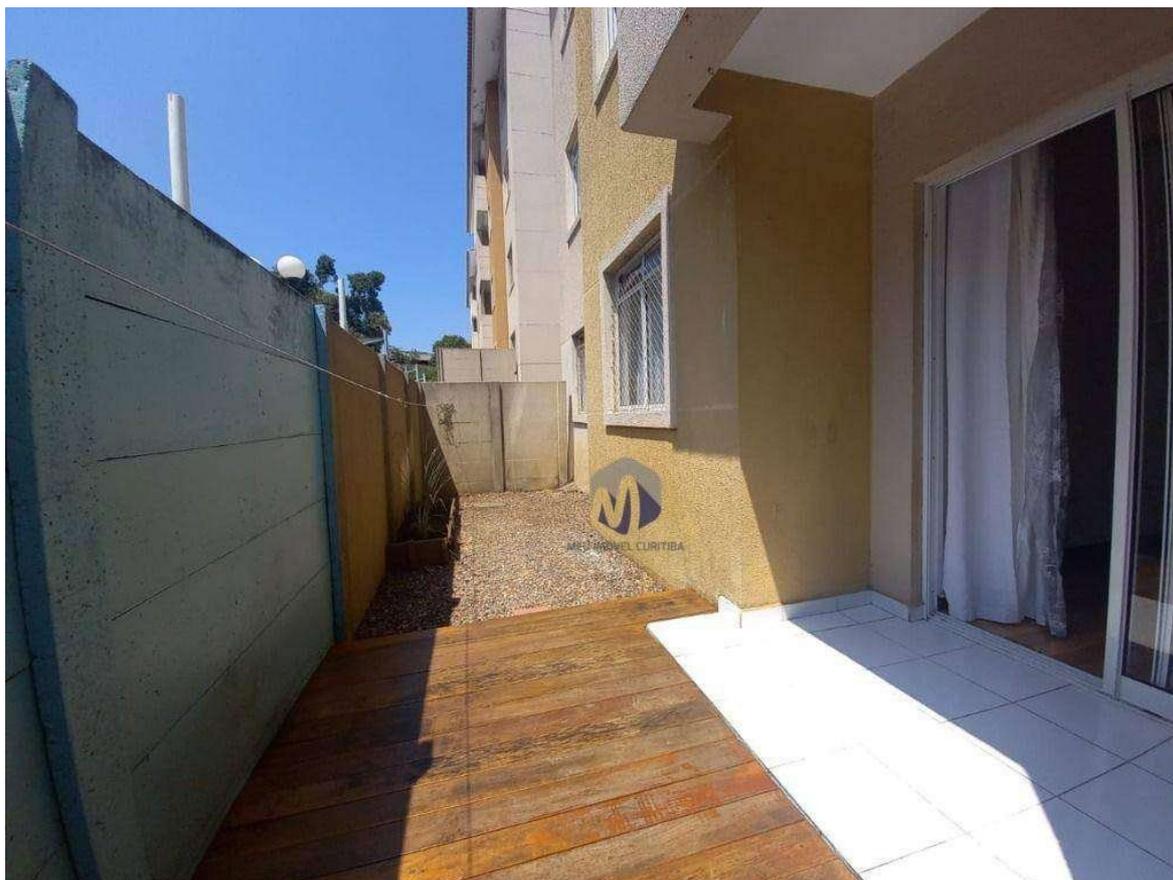


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-RS265000/id-6770190/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-santa-candida-2954202880.html>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-58m2-RS230000/id-10002493/>



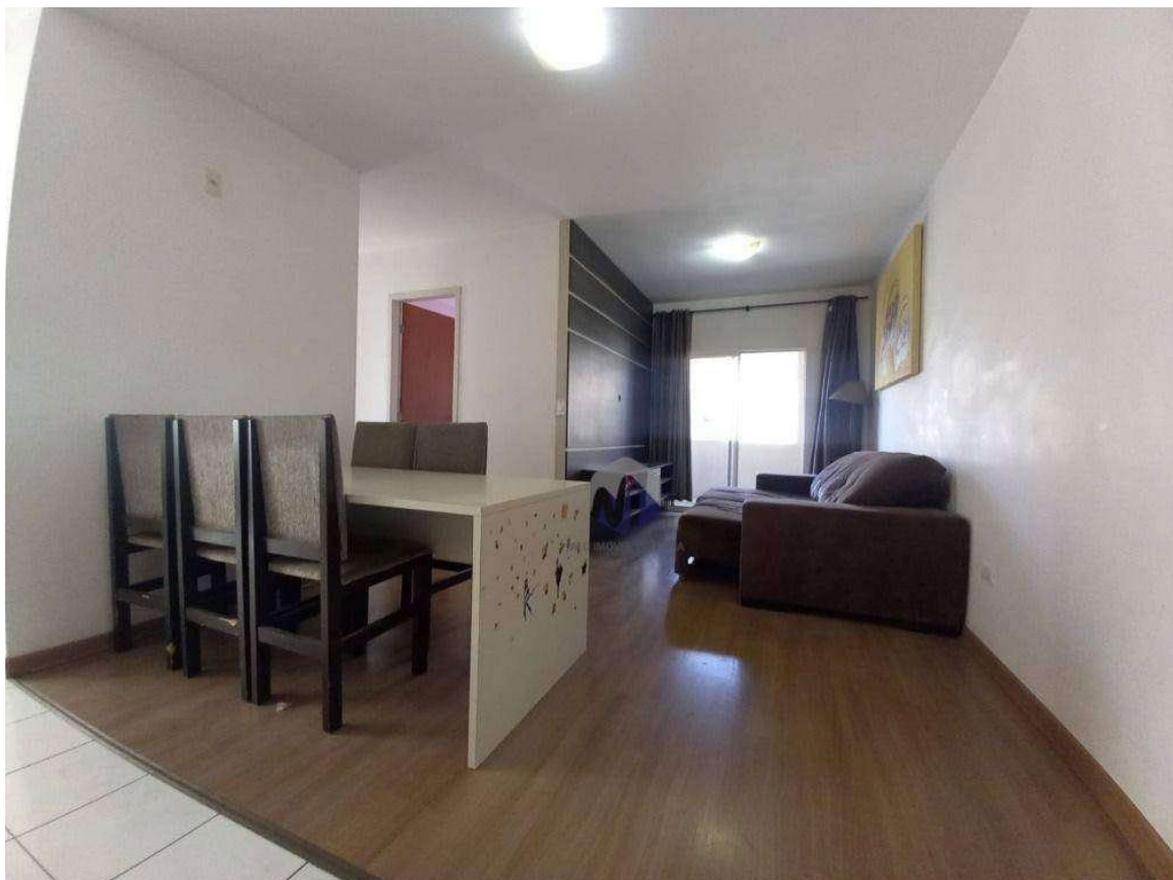


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-68m2-RS229000/id-9567630/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Santa Cândida, 242, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-68m2-RS215000/id-6769808/>





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.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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: P.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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-JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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: P.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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-JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





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-JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY





ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal / 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: P.JL8Z 2ZJAM 569SF QC3CY



04/10/2022 10:21

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
53.5.0028.0644.00-0
Natureza
PREDIAL

Sublote
061
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
98-062-059.061-7
Espécie
1

Nº do Talão
787.647



ROSANA ANDREATA
EST. DE SANTA CÂNDIDA 000242 AP 246 AND 04 VEREDAS DO BOSQUE RES
BLO
SANTA CÂNDIDA

CURITIBA-PR
82630-490

18

Localização

E0140 EST. DE SANTA CÂNDIDA 000242 AP 246 Andar 04

Planta ou Edifício

VEREDAS DO BOSQUE RES BLOCO 02

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
98-062-059.061-7	787.647	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	
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 Boa Vista	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
98-062-059.061-7	787.647	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
144.600,00	250,76	1	0	286,00	0,00	536,76	10	53,67





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
92447/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 53.5.0028.0644.00-0	Indicacao Fiscal 98.062.059.061-7	Sublote 0061
Planta de Loteamento EDVIRGEN NADOLNY	Lote na Planta V	Quadra na Planta
Planta de Loteamento PEDRO WOSCH	Lote na Planta V	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 02 MATRIC: 000001084 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 14685.80	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2	
Logradouro E.140. EST. DE SANTA CÂNDIDA	Número 242	Lado Par	Testada 150.40
Histórico de Denominação ESTRADA VELHA DE COLOMBO - PLANTA EDVIRGEN NADOLNY CONHECIDA TAMBEM COMO ESTRADA DO ARRAIAL E OU ESTRADA GERAL.			
Logradouro E.152.A.R. DOUTOR ZERBINI	Número 201	Lado Ímpar	Testada 74.21
Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço E.140. EST. DE SANTA CÂNDIDA	Número 000242	
Bairro SANTA CÂNDIDA	CEP 82630490	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 246	Andar 04
Condomínio VEREDAS DO BOSQUE RES	Bloco VEREDAS DO BOSQUE RES BLOCO 02	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0061	Principal	68.89	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	2012	2013	4	

Total do Sublote: 68.89

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
98.084.005	0	
98.062.022.000	1965	1977
98.062.022.001	1965	1977
98.062.022.002	1965	1977
98.062.020.000	1969	1985
98.062.046.000	1985	2009
98.062.032.000	1977	2009

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:

6558.2496.911B.448E-8 A111.D574.3196.F658-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 04 de October de 2022 - 10:21:24

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)

