LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008488-82.2002.8.16.0185

APARTAMENTO COM VAGAS - EDIFÍCIO CASTELLAMMARE

Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadros, 190 - Alto da XV - Curitiba/PR

Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Wilson Roberto Baduy.

OBJETO: Apartamento nº 1, do Edifício Castellammare, localizado na Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadros, 190, bairro Alto da XV, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R$1.530.000,00

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 1, do 1º andar, do Edifício Castellammare, sito à Rua Reinaldo Schaffenberg de Quadros nº 190, esquina com a Rua Sete de Abril, em Curitiba/PR, com a área global de 549,88m², área de uso comum de 82,06m², área de estacionamento comum para veículos de 55,45m², área construída de uso exclusivo e 412,37m², e a respectiva fração ideal de 0,0669 do terreno foreiro, com demais características na Matrícula nº 4.191, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 14.079.018.000-1.

Observações: Da área de uso exclusivo do imóvel, 412,37m², aproximadamente 276,00m² refere-se a área coberta, e aproximadamente 136,37m² refere-se a área de descoberta/garden.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadros, 190, esquina com a Rua Sete de Abri, Edifício Castellammare, Alto da XV, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Alto da VX, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a Rua Sete de Abril, Rua Ubaldino do Amaral, Rua Nilo Cairo, Rua Almirante Tamandaré, Av. Visconde de Guarapuava, entre outras, estando cercado pelos bairros Juvevê, Hugo Lange, Jardim Social, Tarumã, Cristo Rei, Jardim Botânico, Centro, e Alto da Gloria.

O imóvel ora avaliado, está próximo a centros médicos, mercado municipal, igrejas, centro de educação infantil, colégio, shopping, 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	4.191	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**	**QUADRÍCULA**
14.079.018.000-1	05.0.0089.0346.00-2	I-14
ZONEAMENTO	**SISTEMA VIÁRIO**	**REDE DE ESGOTO**
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Normal / Coletora	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	**TAXA DE PERMEABILIDADE (%)**	**ALTURA MÁXIMA**
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	**TESTADA**	**POSIÇÃO DO LOTE**
Alto da XV	-----	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 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R$1.489.862,58 (um milhão, quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e dois reais e vinte e cinquenta e oito centavos).

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 (M²)	VALOR DO M²
AMOSTRA 1	R$ 1.060.000,00	276,00	R$3.840,58
AMOSTRA 2	R$ 1.690.000,00	276,00	R$6.123,19
AMOSTRA 3	R$ 1.079.500,00	276,00	R$3.911,23
AMOSTRA 4	R$ 1.260.000,00	276,00	R$4.565,22
AMOSTRA 5	R$ 1.060.000,00	276,00	R$3.840,58

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R$22.280,80 / 5 = R$4.456,16.

ÁREA COBERTA: Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$4.456,16m²) pela área coberta do apartamento (276,00m²), obtendo o valor de R$1.229.900,00.

ÁREA DESCOBERTA: Nessa sistemática, multiplicamos o valor equivalente à 50% do preço médio do m² encontrado para a área coberta (R$2.228,08m²) pela metragem da área descoberta (136,37m²), obtendo o valor de R$303,843,27.

AVALIAÇÃO TOTAL: R$1.533.743,27.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$1.530.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta mil reais).

8 - 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

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadro, 190, Alto da XV, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-276m2-venda-RS1060000-id-2567791658/

AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadro, 190, Alto da XV, Curitiba/PR.

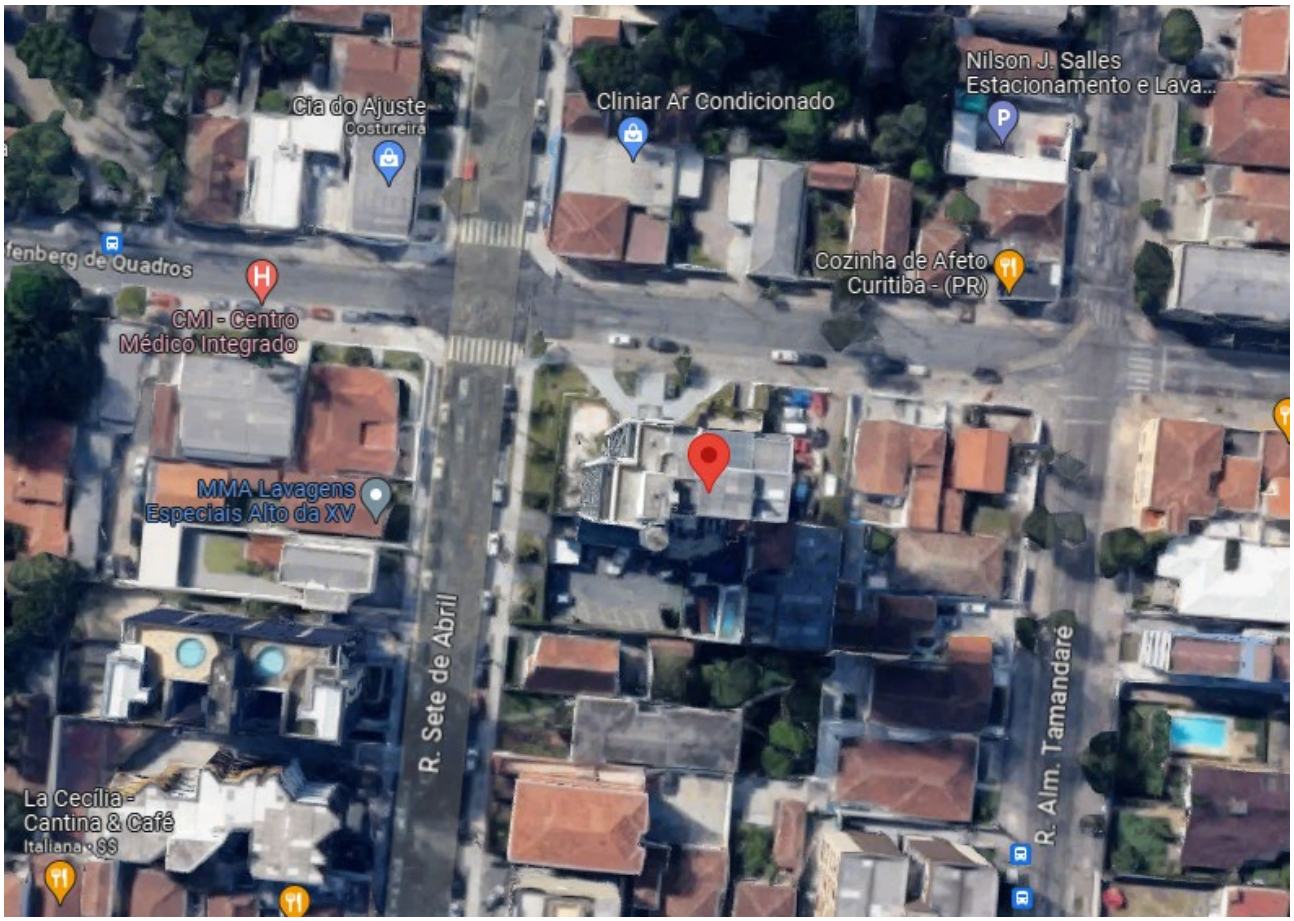
LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-da-rua-xv-384m2-RS1690000/id-489257/

AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadro, 190, Alto da XV, Curitiba/PR.

LINK: https://vivamapio.com/detalhe/2882352/

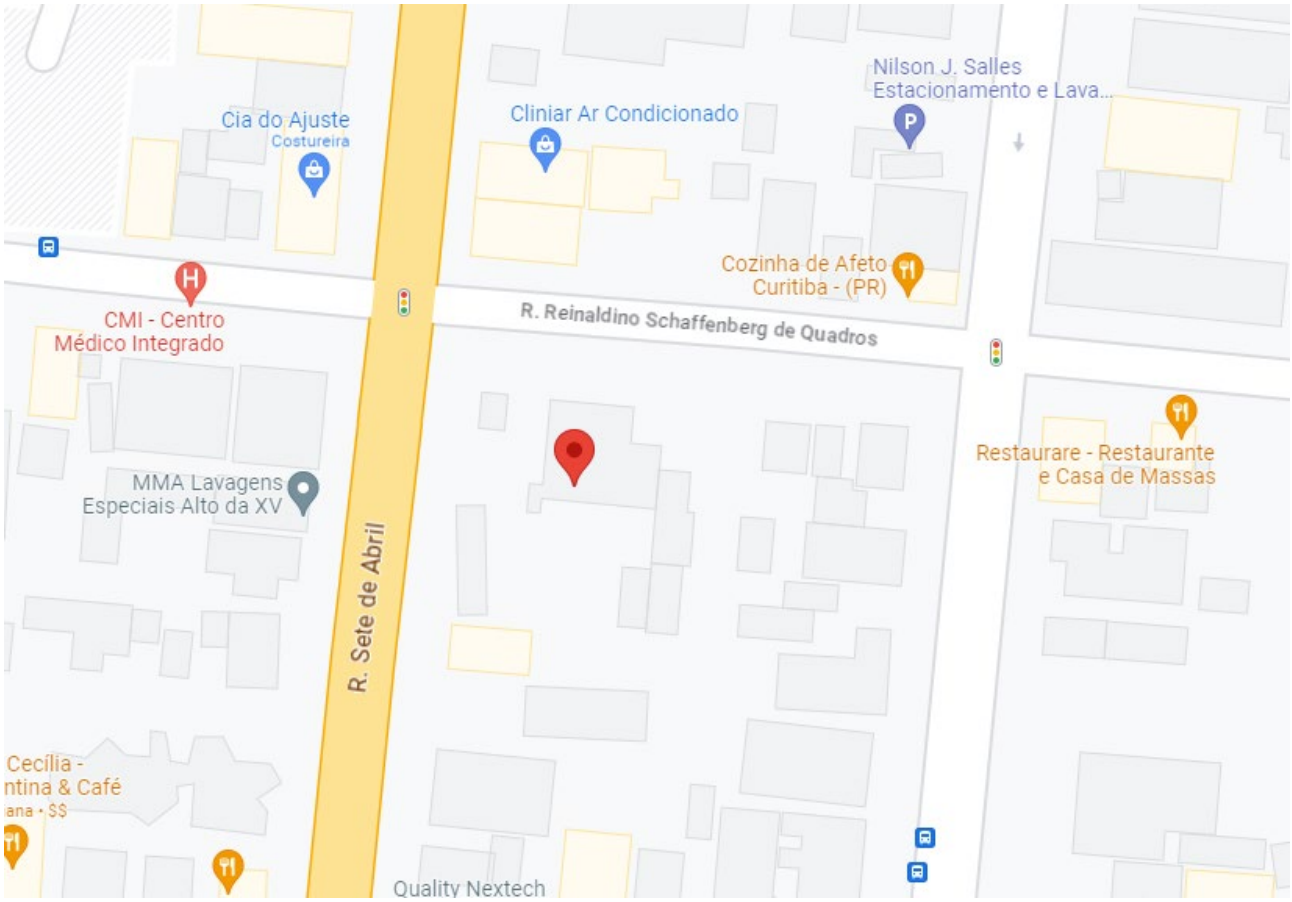


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadro, 190, Alto da XV, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-276m2-venda-RS1260000-id-2443464921/



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reinaldino Schaffenberg de Quadro, 190, Alto da XV, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-joao-bairros-paranagua-com-garagem-44m2-venda-RS120000-id-2555397834/

ANEXO II

Localização Google Earth

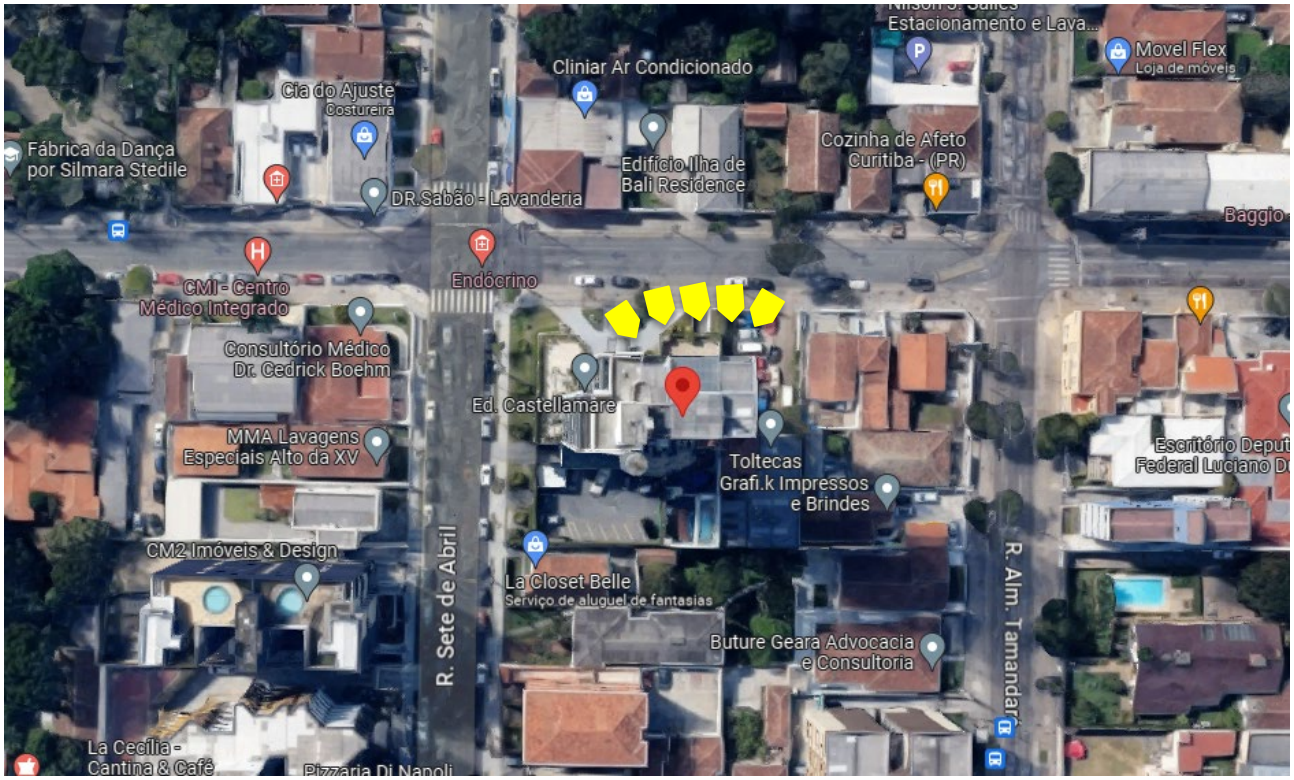
Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

R. SETE DE ABR
R. REINALDINO SCHAFFENBERG DE QUADROS
R. ALM. TAMANDARÉ

ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial


Estacionamento e Lava...
Movel Flex
Loja de móveis
Cliniar Ar Condicionado
Cia do Ajuste
Costureira
Fábrica da Dança
por Silmara Stedile
Edifício Ilha de
Bali Residence
Cozinha de Afeto
Curitiba - (PR)
DR.Sabão - Lavanderia
Baggio
Endócrino
CMI - Centro
Médico Integrado
Consultório Médico
Dr. Cedrick Boehm
Ed. Castellamare
MMA Lavagens
Especiais Alto da XV
Toltecas
Grafi.k Impressos
e Brindes
CM2 Imóveis & Design
R. Sete de Abril
La Closet Belle
Serviço de aluguel de fantasias
R. Alm. Tamandaré
Buture Geara Advocacia
e Consultoria
La Cecília -
Cantina & Café
Pizzaria Di Napoli

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

R. SETE DE ABR
R. REINALDINO SCHAFFENBERG DE QUADROS
R. ALM. TAMANDARÉ

ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

76920/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
05.0.0089.0346.00-2	14.079.018.000-1	0000
Planta de Loteamento	**Lote na Planta**	**Quadra na Planta**
CROQUI 03182		
Registro de Imóveis		**Imóvel Localizado em Perímetro Urbano**
CIRC: 03 MATRIC: 004191 REG: 008 LIVRO:		SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote			Número de Testadas
1287.00	Esquina			2
Logradouro	**Número**	**Lado**		**Testada**
E.015. R. SETE DE ABRIL	230	Par		29.00
Histórico de Denominação				
SEM OBSERVAÇÕES				
Logradouro	**Número**	**Lado**		**Testada**
E.032. R. REINALDINO SCHAFFENBERG DE QUADROS	190	Par		38.60
Histórico de Denominação				
RUA DAS ARAUCARIAS - PLANTAS MURRAY - VILA POPLADE e VILA BELLIZARIA.				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço			Número
E.015. R. SETE DE ABRIL			000230
Bairro			**CEP**
ALTO DA RUA XV			80045105
Tipo de Unidade		**Número da Unidade**	**Andar**
APARTAMENTO		1	
Condomínio	**Bloco**		
CASTELLAMMARE ED	CASTELLAMMARE ED		

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	494.40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1977	1978	20	
0000	UA01	55.40	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1977	1978	20	

Total do Sublote: 549.80

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
14.079.001	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:
30A2.0A40.4EA6.4DE9-8 AA3B.EB4F.0206.E7C4-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 26 de June de 2023 - 14:30:51

VERSÃO P.4.1.0.4.1553 (04/04/2023)

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº do Talão
05.0.0089.0346.00-2	**000**	**14-079-018.000-1**	**442.368**
Natureza	Cód. Taxação	Espécie	
PREDIAL	**12**	**1**	

IPTU/TCL 2023

WILSON ROBERTO BADUY
R. SETE DE ABRIL 000230 AP 1
ALTO DA RUA XV

CURITIBA-PR
80045-105 **3**

Localização
E0015 R. SETE DE ABRIL 000230 AP 1
Planta ou Edifício
CASTELLAMMARE ED

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO
14-079-018.000-1	**442.368**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

OPÇÕES DE PAGAMENTO 2023

- **QUOTA ÚNICA - com desconto de 10,00% até 20/04/2023; ou**
- **PARCELADO - em até 10 vezes iguais de abril de 2023 a janeiro de 2024.**

OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.

POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA

Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2022 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s):

2022 2021 2020 2017
2014 2013 2012

- 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
Matriz

PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 05/05/2023

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO
14-079-018.000-1	**442.368**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

MENSAGEM

Senhor Contribuinte,

O Município de Curitiba, atendendo a legislação em vigor, procedeu a atualização do valor venal do seu imóvel, no entanto, para evitar oneração excessiva, optou, também, por reduzir de modo expressivo as alíquotas a serem aplicadas. Atendendo as prescrições da Lei Complementar 136/2022, o lançamento do (IPTU + Taxa de Coleta de Lixo) foi majorado em percentual menor do que o limite estabelecido na legislação para a majoração que é de 23,9%, onde já está incluída a variação do IPCA que foi de 5,9% no período, com exceção aos casos em que houve alteração dos dados cadastrais do imóvel ou em que a diferença de valores tenha sido inferior a R$ 250,00.

Observamos que o desconto para pagamento à vista foi ampliado de 4% para 10%, assim, desconsiderando a variação do IPCA e levando em conta a ampliação do desconto, o aumento do tributo ficou menor do que 10,6%. A reestruturação da cobrança do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo, procurou, essencialmente, promover a justiça fiscal na tributação e atender a capacidade contributiva do cidadão.

Para mais detalhes sobre esse lançamento tributário, acessar https://iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/MemoriaCalculo

VALOR VENAL DO IMÓVEL (INTEGRAL)	VALOR TRIBUTADO	VALOR DO IMPOSTO	INCIDÊNCIA RESID.	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº DE PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
1.489.862,58	**1.163.129,23**	**6.480,74**	**1**	**0**	**389,40**	**0,00**	**6.870,14**	**10**	**687,01**