



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0020246-71.2015.8.16.0001

APARTAMENTO nº 12 BLOCO 03 - CONJ. RESIDENCIAL CIC I  
Rua José Batista dos Santos, 1050, CIC, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

SOLICITANTE: Juízo da 6ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTES: Condomínio Conjunto Residencial CIC I.

REQUERIDOS: Espólio de Eliseu Policiano Alves (representado por Susana de Souza Alves), e Iara Aparecida Alves.

OBJETO: Apartamento nº 12, bloco 03, do Conjunto Residencial CIC I, sito na Rua José Batista dos Santos nº 150, CIC, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2023

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$116.000,00**





## 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 12, do bloco 03, do Conjunto Residencial CIC I, do tipo AP-2-43, situado no primeiro pavimento, com a área construída exclusiva de 38,450m<sup>2</sup>, área construída comum de 4,80m<sup>2</sup>, área construída total de 43,250m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,0120078. Demais características constantes na Matrícula nº 60490, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 69.104.044.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Batista dos Santos, 1050/1070, apartamento 12 do bloco 3, Conjunto Residencial CIC I, CIC, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro CIC, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Clemente Ritz, Rua João Dembinski, Rua Raul Pompeia, entre outras, estando cercado pelos bairros Orleans, Campo Comprido, Fazendinha, Novo Mundo, Capão Raso, Pinheirinho, Tatuquara, São Miguel, Augusta e Riviera.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, unidade de saúde, Centro de Educação Infantil, Agencia Bancária, igrejas, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	60.490	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
69.104.044	77.2.0082.0272.01-8	N-05
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
SEHIS.1 - Setor Especial de Habitação de Interesse Social	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Cic	----	----
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

##### 6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$125.000,00	44,00	R\$2.840,91
AMOSTRA 2	R\$152.000,00	47,00	R\$3.234,04
AMOSTRA 3	R\$160.000,00	46,00	R\$3.478,26
AMOSTRA 4	R\$167.000,00	42,00	R\$3.976,19
AMOSTRA 5	R\$140.000,00	47,00	R\$2.978,72
AMOSTRA 6	R\$167.000,00	46,00	R\$3.630,43
AMOSTRA 7	R\$138.000,00	40,00	R\$3.450,00

www.topoleiloes.com.br





## 6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$23.588,56 / 7 = R\$3.369,79.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$3.369,79m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (38,45m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$129.568,60.

## 7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de além de ampla margem de negociação.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$129.568,60

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$116.611,74

## 9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$116.000,00 (cento e dezesseis 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.

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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA







## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Batista dos Santos, 1036, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS125000-id-2607964318/>





## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, 235, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-47m2-venda-RS152000-id-2621251879/>







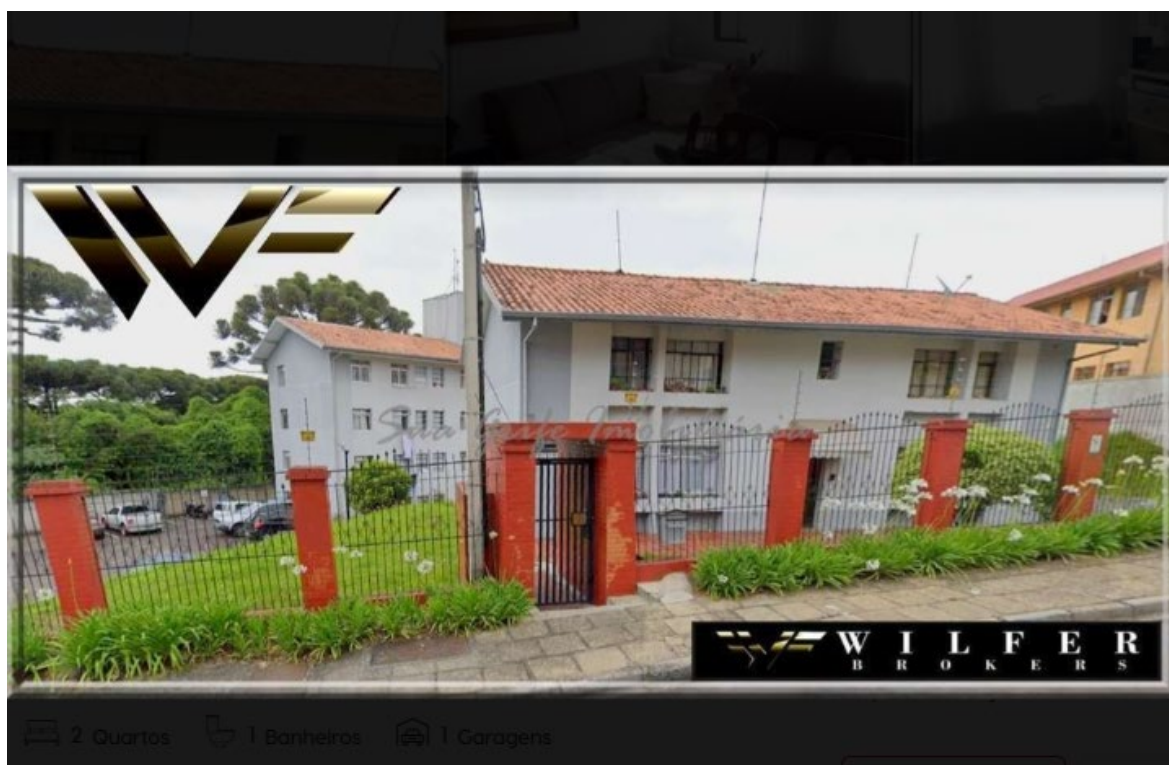
## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cristiano Airozo, 55, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-51m2-RS160000/id-995644/>





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Clemente Ritz, 930, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-RS167000/id-10022811/>





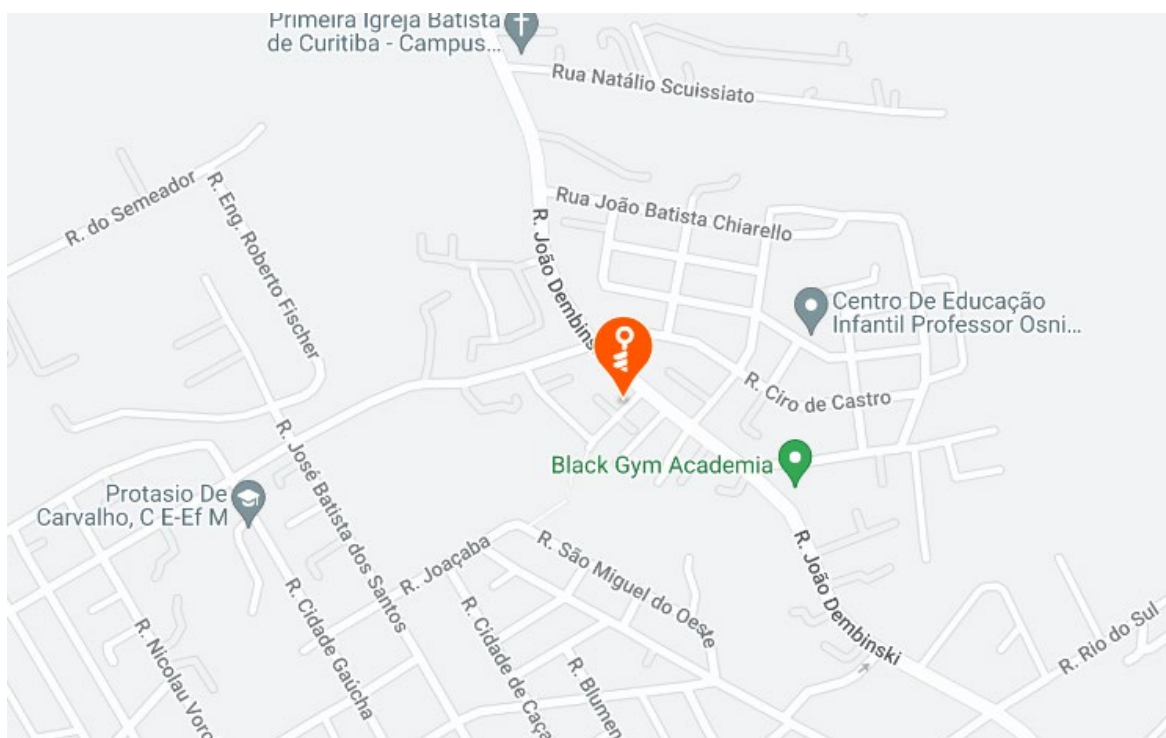
## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Dembinski, 2550, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-46-m-sup2--por-r\\$140.000-cidade-2972210425.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-46-m-sup2--por-r$140.000-cidade-2972210425.html)







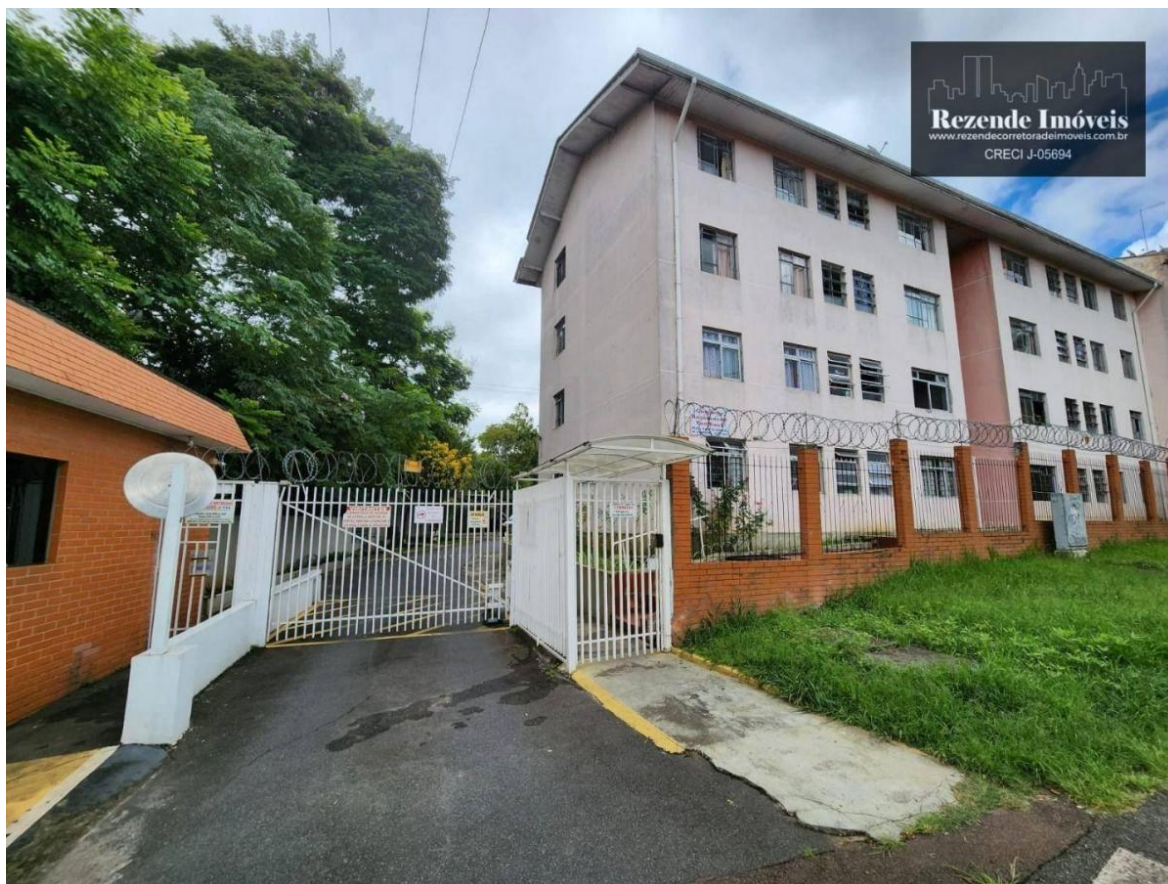
## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Dembinski, 2930, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-46-m-sup2--por-2977523471.html>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nicolau Vorobi, 635, Cic, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-40m2-venda-RS138000-id-2542513780/>







# 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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA





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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA

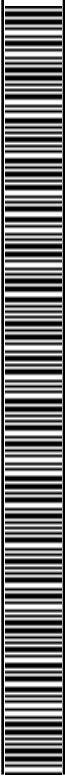




# ANEXO III

## 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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA









# 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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA







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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA







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.JYM5 HNFNT 4XQAA HERVA

