



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0007179-54.2006.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 3, BLOCO B - RES. VILA ROMANA

Rua Desembargador Motta, 2491 – Bigorriho - Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Renato Alberto Nielsen Kanayama.

REQUERIDO(S): Cenira Carvalho de Oliveira e Espólio de Roque Avelino de Oliveira.

OBJETO: Apartamento nº 3, do bloco B, do Residencial Vila Romana, localizado na Rua Desembargador Motta, 2491, Bigorriho, 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\$285.000,00





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 residencial nº 03, no andar térreo, bloco B, do Conjunto Residencial Vila Romana, com a área construída exclusiva de 80,10m², e área construída total de 84,35m², inclusive as correspondentes nas áreas de propriedade e uso comum. Com demais características constantes na Transcrição das Transmissões nº 61.278, do livro 3-AT, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.115.039.002-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2491, apartamento 03, bloco B, Residencial Vila Romana, Bigorriho, em Curitiba/PR.

CARACTERÍSTICAS: Dois quartos, um banheiro, sala TV/jantar conjugada, cozinha e área de serviço. Condomínio com 64 apartamentos e 32 vagas de garagem com utilização mediante cadastro.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bigorriho, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a Al. Dr. Carlos de Carvalho, Rua Saldanha Marinho, Rua Martim Afonso, Rua Brigadeiro Franco, Al. Presidente Taunay, entre outras, estando cercado pelos bairros Cascatina, Mercês, Centro, Batel, Campina do Siqueira e Santo Inácio.





O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, escolas e colégios, igrejas, mercados, farmácias, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	61.278, livro 3-AT	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11.115.039.002-7	11.1.0106.0254.00-2	J-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.9 - Zona Residencial 4 - Incent. Batel	Prioritária	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bigorriho	----	----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

5 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

5.1 - 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\$320.000,00	80,00	R\$4.000,00
AMOSTRA 2	R\$299.000,00	80,00	R\$3.737,50
AMOSTRA 3	R\$320.000,00	84,00	R\$3.809,52
AMOSTRA 4	R\$360.000,00	80,00	R\$4.500,00
AMOSTRA 5	R\$340.000,00	70,00	R\$4.857,14

5.2 - 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\$20.904,17 / 5 = R\$4.180,83.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.180,83m²) pela área do apartamento (80,10m²), obtendo o valor de R\$334.884,75.





6 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 15% (quinze por cento) pelas seguintes razões: (i) necessidade de reparos simples, como troca de piso e pintura; (ii) as amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

7 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$334.884,75

ITEM 7: Depreciação (-15%)

TOTAL: R\$284.652,04

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais).

9 - 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

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2491, Bigorriho, Curitiba/PR.

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-batel-84m2-RS320000/id-4493965/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2491, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/24631567/?gallery=2>

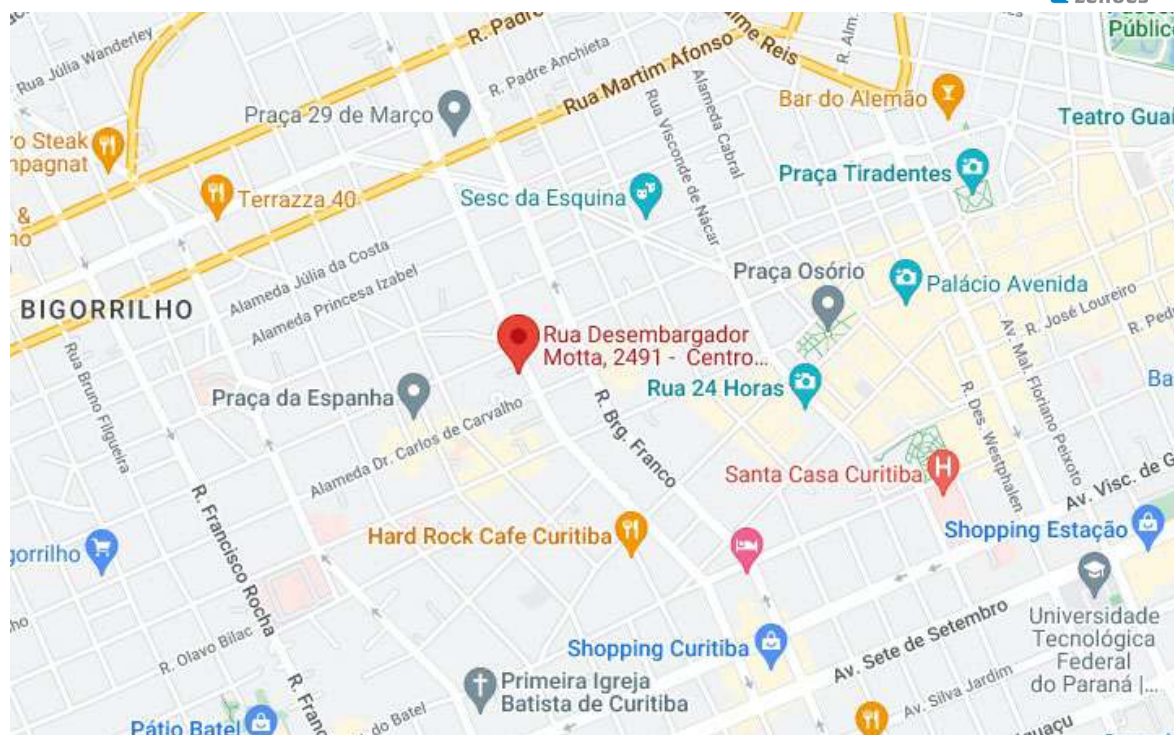
www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2491, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.sallvi.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bigorriho-curitiba-84m2-venda-rs-320000?id=82711&ref=AP0485-PAR&search=0>

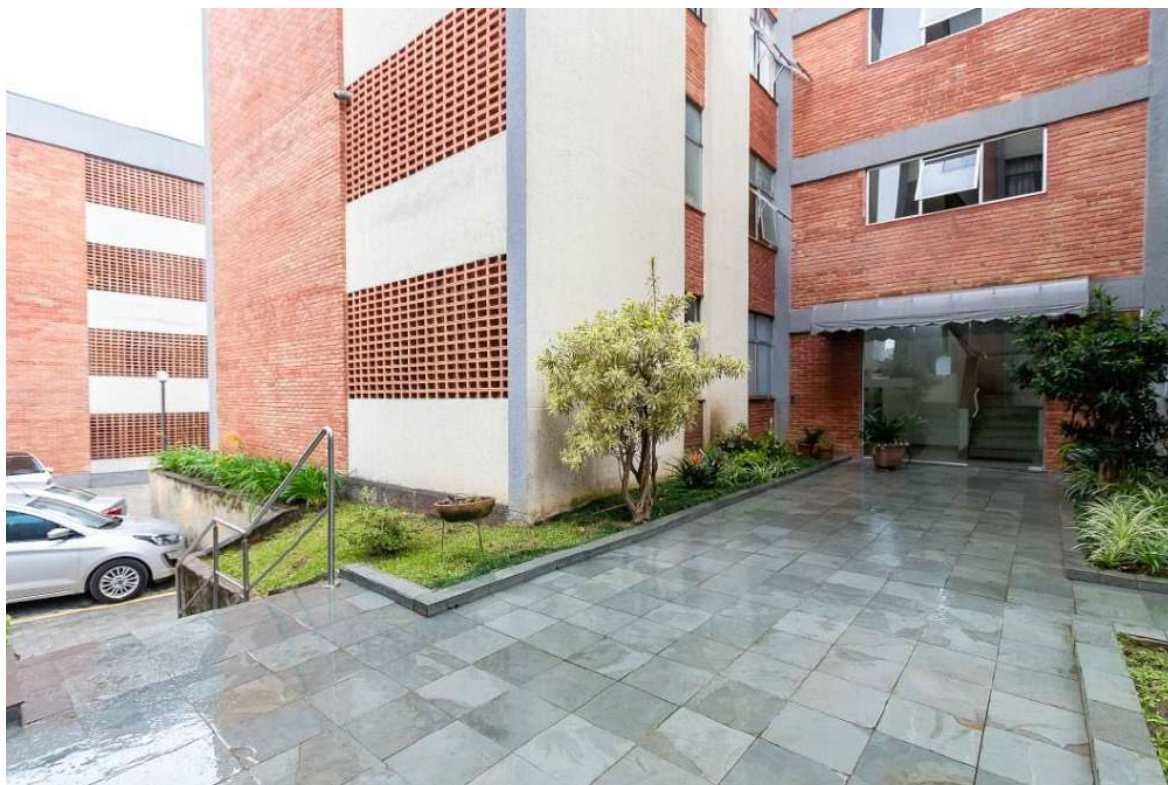
www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2491, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-84m2-RS360000/id-11151799/>

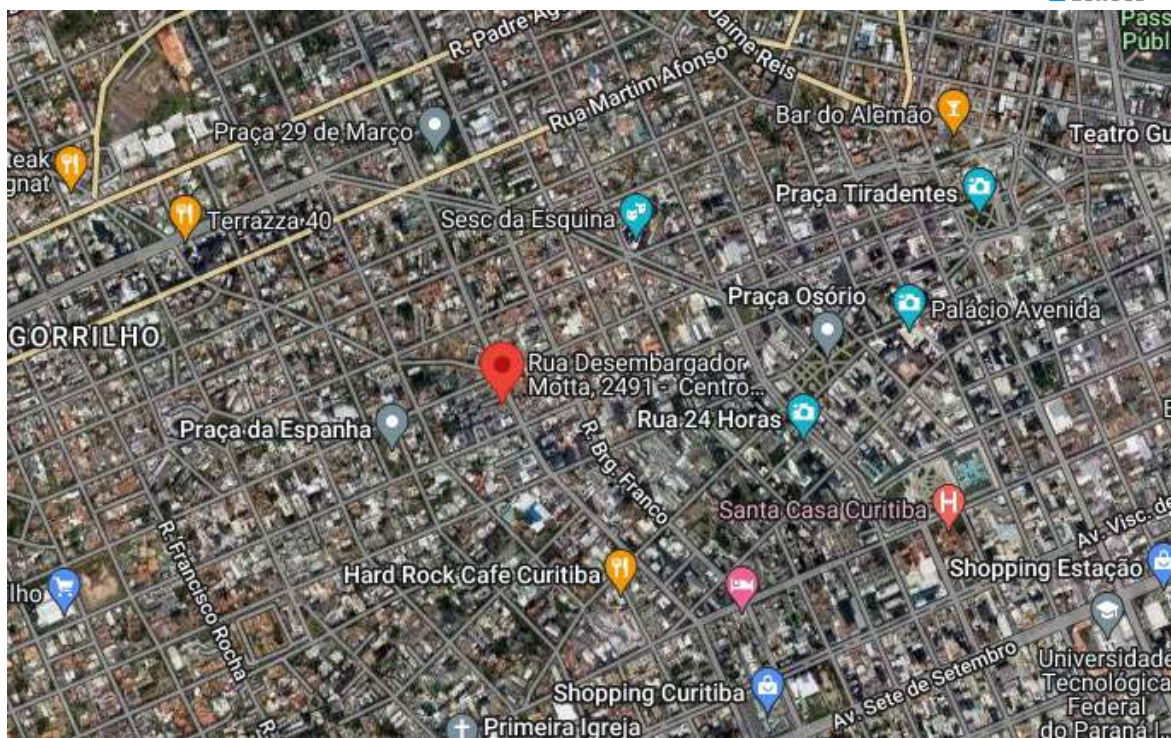
www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Motta, 2767, Bigorriho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-70m2-venda-RS340000-id-2456622395/>

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA



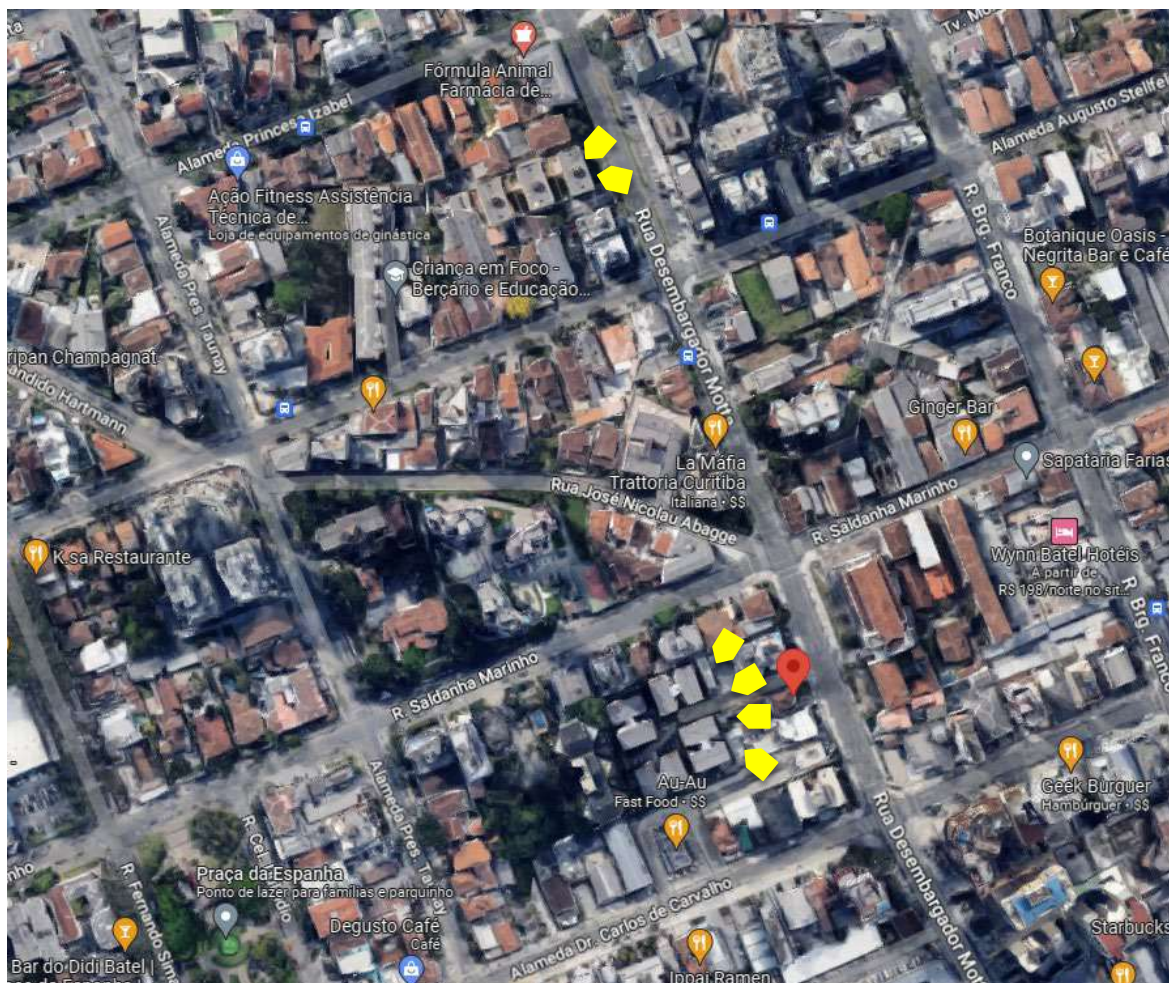


ANEXO III

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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-8BN BCP9B D2BBT D2VWA



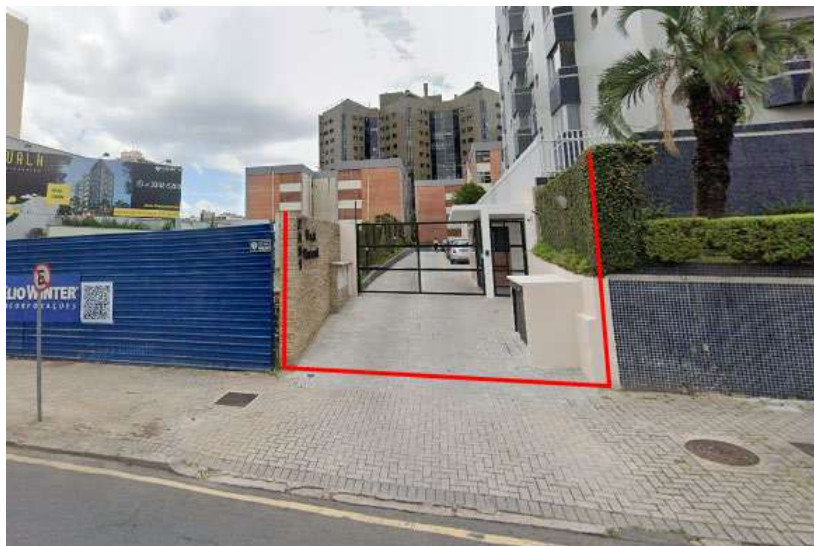


ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

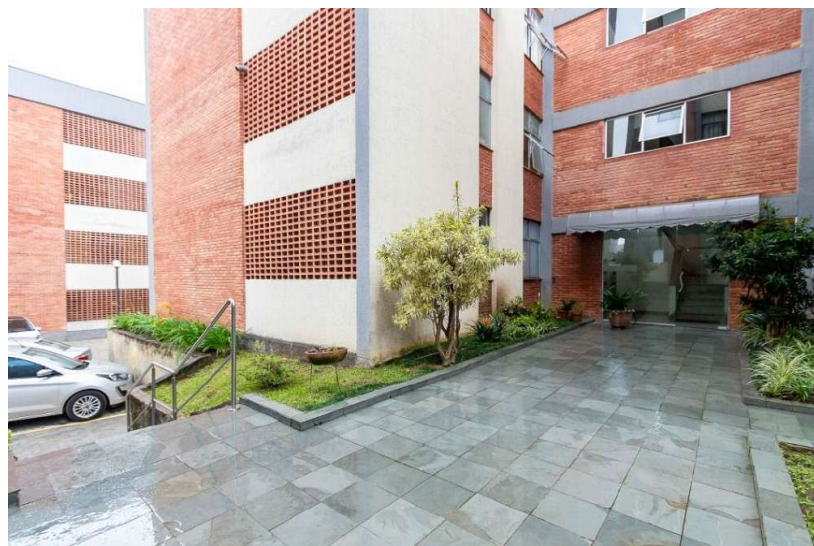
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA

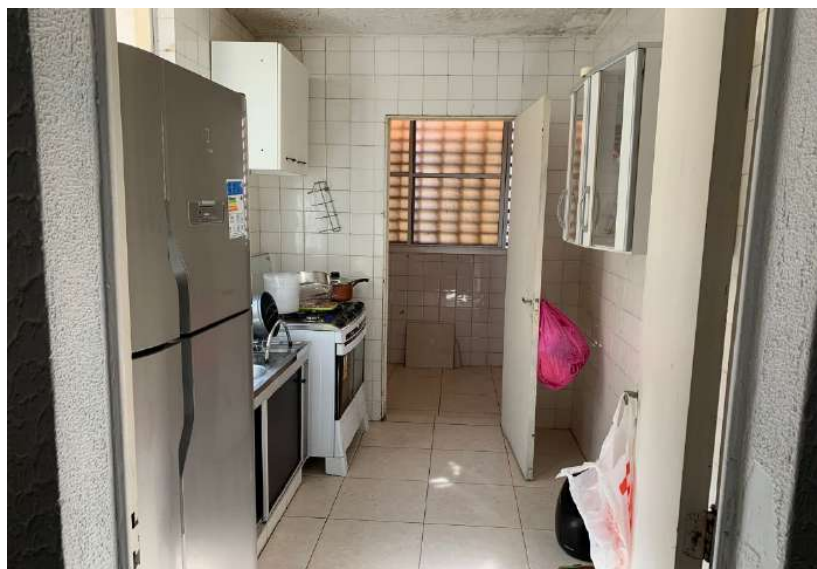
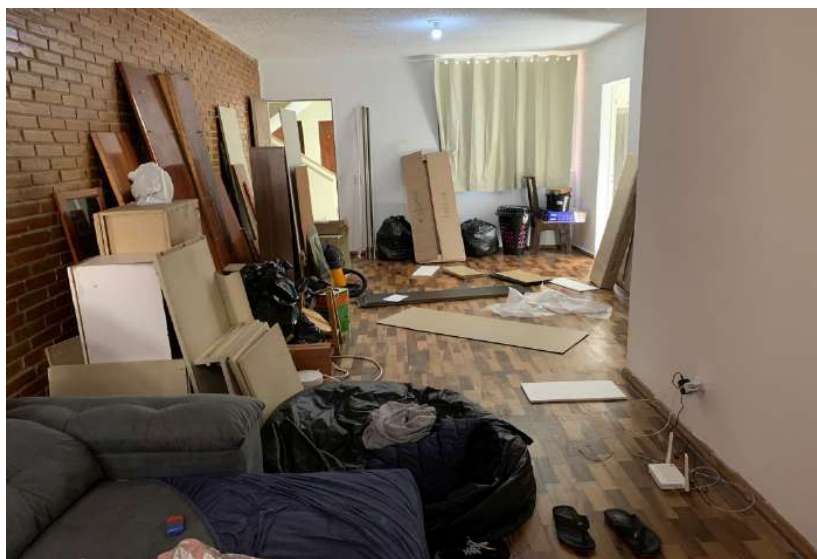


www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA

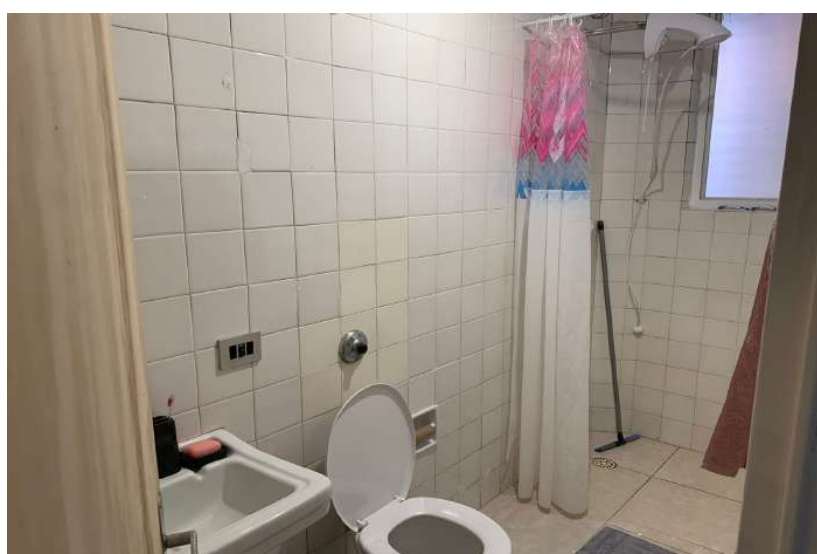
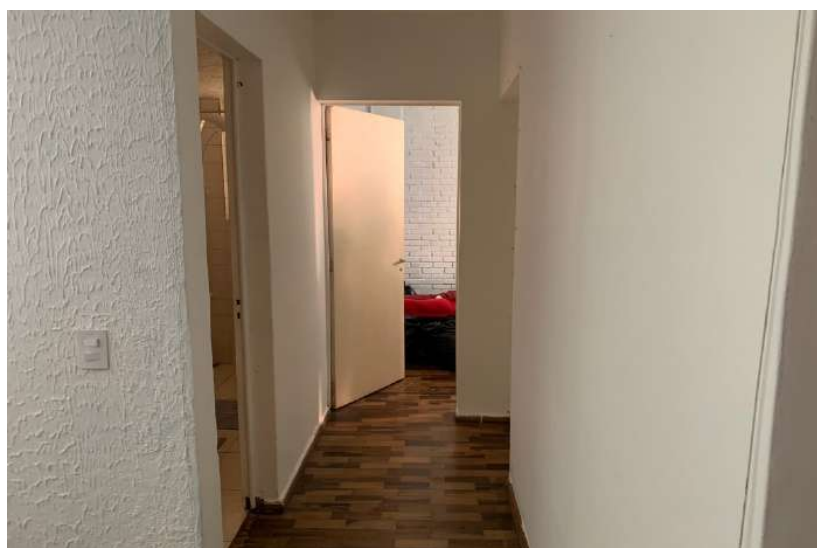


www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-8BN BCP9B D2BBT D2VWA



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





ANEXO V

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: P-J8BN BCP9B D2BBT D2VWVA





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
18549/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 11.1.0106.0254.00-2	Indicacao Fiscal 11.115.039.002-7	Sublote 0002
Planta de Loteamento CROQUI	Lote na Planta A2/N6	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 00 MATRIC: 000000 REG: 00 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 3306.00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1		
Logradouro C.001. R. DESEMBARGADOR MOTTA	Número 2491	Lado Ímpar	Testada 6.20	
Histórico de Denominação ANTIGA RUA MONTEVIDEO				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.001. R. DESEMBARGADOR MOTTA	Número 002491			
Bairro BIGORRILHO	CEP 80430152			
Tipo de Unidade UNIDADE	Número da Unidade 0003	Andar		
Condomínio VILA ROMANA CJ RES	Bloco VILA ROMANA BL A / BL B CJ RES			

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0002	Principal	100.00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1970	1971	4	

Total do Sublote: 100.00

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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:

D092.EA5C.C9C1.4548-8 8E29.E8E0.D45E.A421-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 23 de February de 2023 - 14:33:59

VERSÃO P.4.1.0.3.1108 (05/12/2022)

