



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0033343-41.2015.8.16.0001

APARTAMENTO com 04 VAGAS DE GARAGEM  
EDIFÍCIO MAISON FONTAINEBLEAU

Av. Visconde de Guarapuava, 5047, Batel, 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.

REQUERENTE: Edifício Maison Fontainebleau.

REQUERIDO(S): Espólio de Orlando Moacyr Seiler Giglio.

OBJETO: Apartamento nº 201, com 04 vagas de garagem, do Edifício Maison Fontainebleau, localizado na Avenida Visconde de Guarapuava, 5047, Batel, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$1.164.000,00**





## 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 201, do 2º andar, do Edifício Maison Fontainebleau, com a área privativa de 277,90m<sup>2</sup>, área comum de 62,69m<sup>2</sup>, área de garagem de 120,28m<sup>2</sup> (com direito a quatro vagas para estacionamento de um automóvel de porte pequeno, sem local determinado, na garagem coletiva, localizada no 2º subsolo e 1º subsolo), área correspondente ou global de 460,87m<sup>2</sup> e mais de uso de uma área de 44,83m<sup>2</sup>, não computada na área total aprovada pela PMC, correspondentes as áreas destinadas nas construções da cobertura (play-ground), deck, floreiras, e acessos descobertos no pavimento térreo. As referidas vagas de garagens, as quais em relação ao apartamento acima são as de nº 30 e nº 31, sitas no 2º subsolo ou 1º pavimento, tendo cada uma delas, a capacidade para estacionar dois veículos de porte pequeno. Matrícula nº 27.869, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 23.059.024.001-4.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava, 5047, Edifício Maison Fontainebleau, bairro Batel, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Batel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, com fácil acesso a Av. Sete de Setembro, Av. do Batel, Rua Bruno Filgueira, Av. República Argentina, Av. Silva Jardim, entre outras, estando cercado pelos bairros Bigorriho, Centro, Água Verde, Seminário e Campina do Siqueira.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, igrejas, escolas e colégios, mercados, praças, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	27.869	6º R.I de Curitiba/PR
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
10.0.0066.0062.01-4	23.059.024.001-4	L-11
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro	Externa	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>
Batel	-----	-----
<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 - 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\$937.500,00 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos reais).





## 6.2 - 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\$1.525.000,00	277,90	R\$5.487,59
AMOSTRA 2	R\$1.399.000,00	280,00	R\$4.996,43
AMOSTRA 3	R\$1.320.000,00	289,00	R\$4.567,47
AMOSTRA 4	R\$1.380.000,00	286,00	R\$4.825,17
AMOSTRA 5	R\$1.390.000,00	280,00	R\$4.964,29
AMOSTRA 6	R\$950.000,00	258,00	R\$3.682,17
AMOSTRA 7	R\$1.198.000,00	294,00	R\$4.074,83

## 6.3 - 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 (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$32.597,95 / 7 = R\$4.656,85.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$4.656,85m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (277,90m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1.294.138,58.

## 7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelas seguintes razões: (i) imóvel antigo necessitando de reparos; (ii) as amostras levantadas tratam-se de ofertas venda, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$1.294.138,58

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$1.164.724,72

## 9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.164.000,00 (um milhão cento e sessenta e quatro 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, 13 de setembro de 2022.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





# 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.JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Visconde de Guarapuava, 5047, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** [habitec.com.br/comprar-imovel/64746/venda-apartamento-4-quartos-maison-fontainebleau-curitiba-batel-REF:1585-HABITEC/](https://habitec.com.br/comprar-imovel/64746/venda-apartamento-4-quartos-maison-fontainebleau-curitiba-batel-REF:1585-HABITEC/)





## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Visconde de Guarapuava, 4177, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-280m2-venda-RS1399000-id-2569098918/>





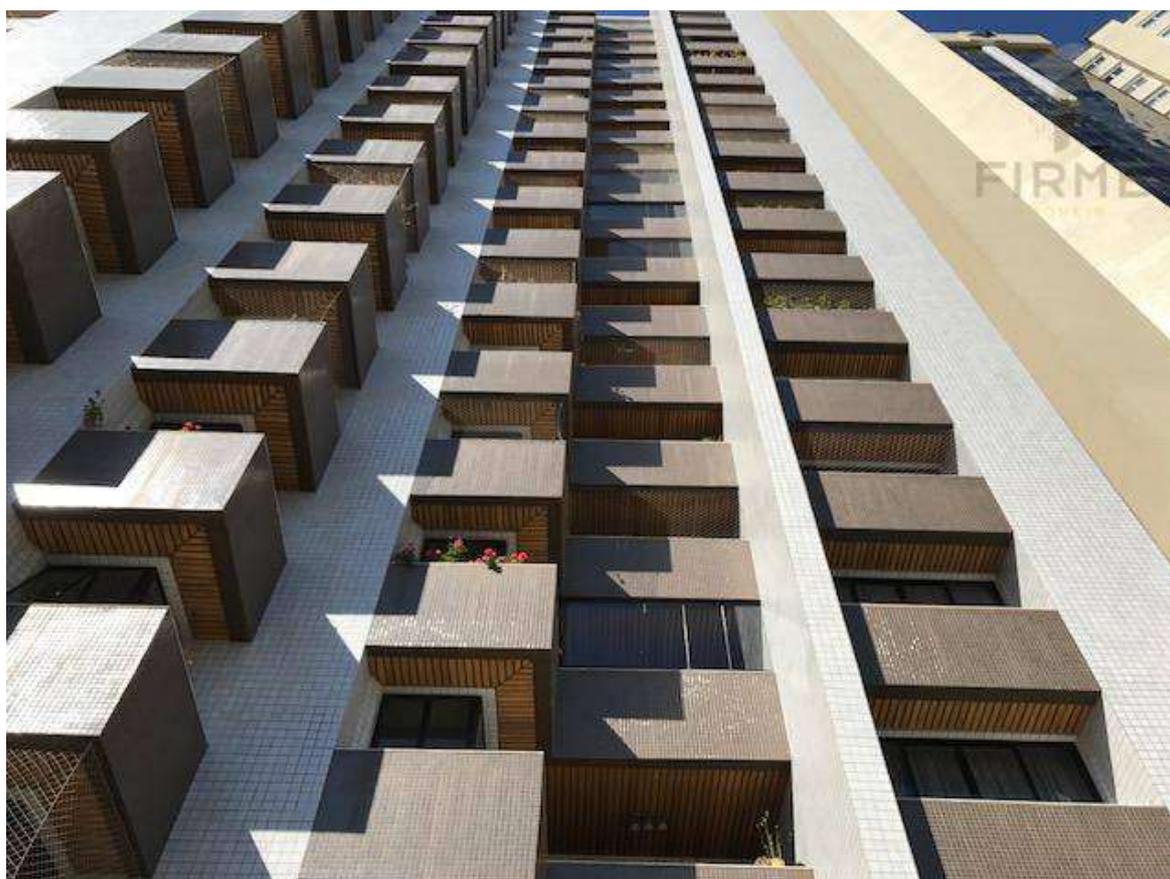
## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Visconde de Guarapuava, 4195, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-289m2-venda-RS1320000-id-83997824/>





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Visconde de Guarapuava, 4195, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-286m2-venda-RS1380000-id-2577524180/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Pasteur, 486, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-280m2-venda-RS1390000-id-2546706241/>





## AMOSTRA 6

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Coronel Dulcídio, 1399, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-258m2-venda-RS950000-id-2575398888/>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Buenos Aires, 590, Batel, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-294m2-venda-RS1198000-id-2562206697/>





# 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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB



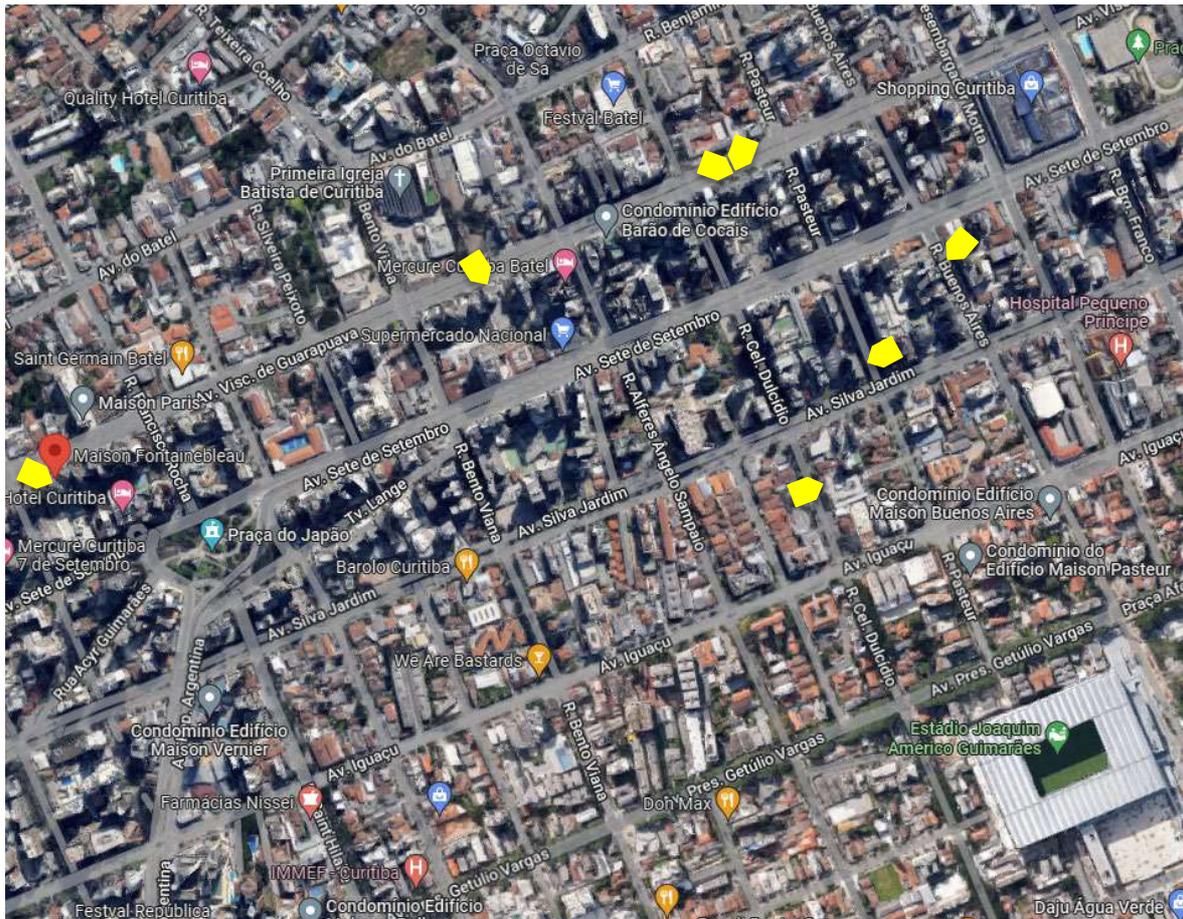


# ANEXO III

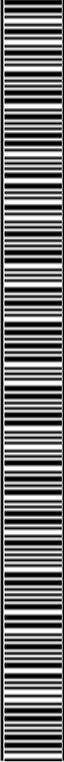
## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

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.JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





# 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.JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB



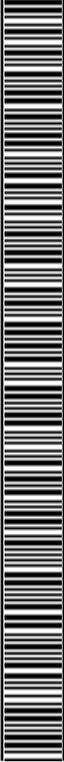


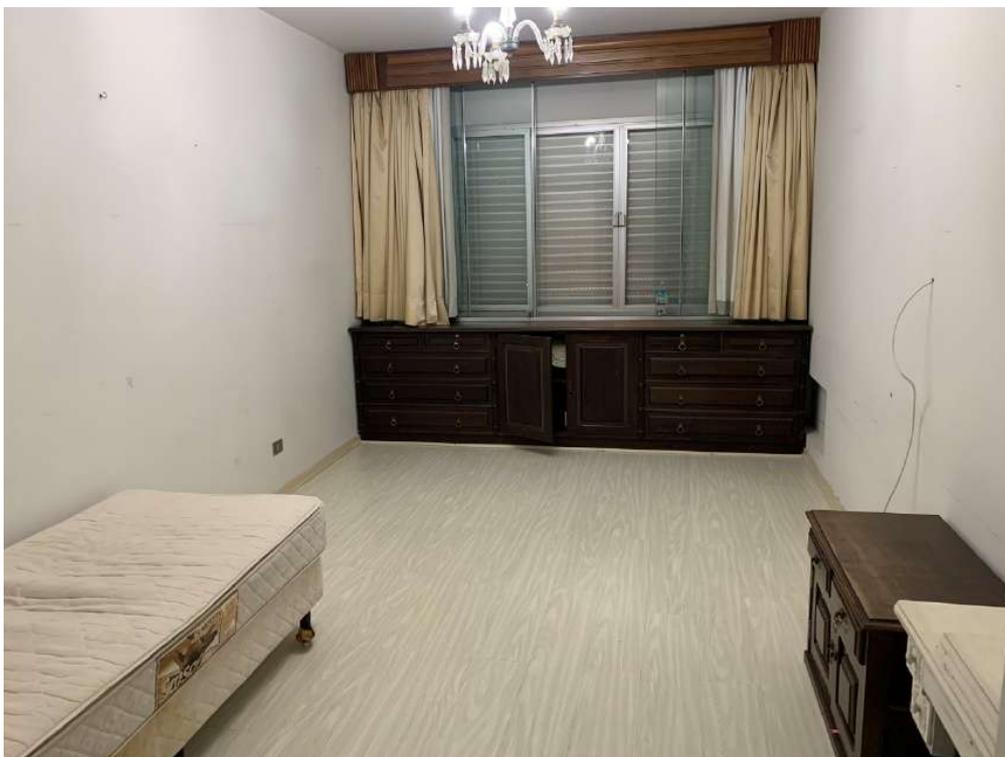
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





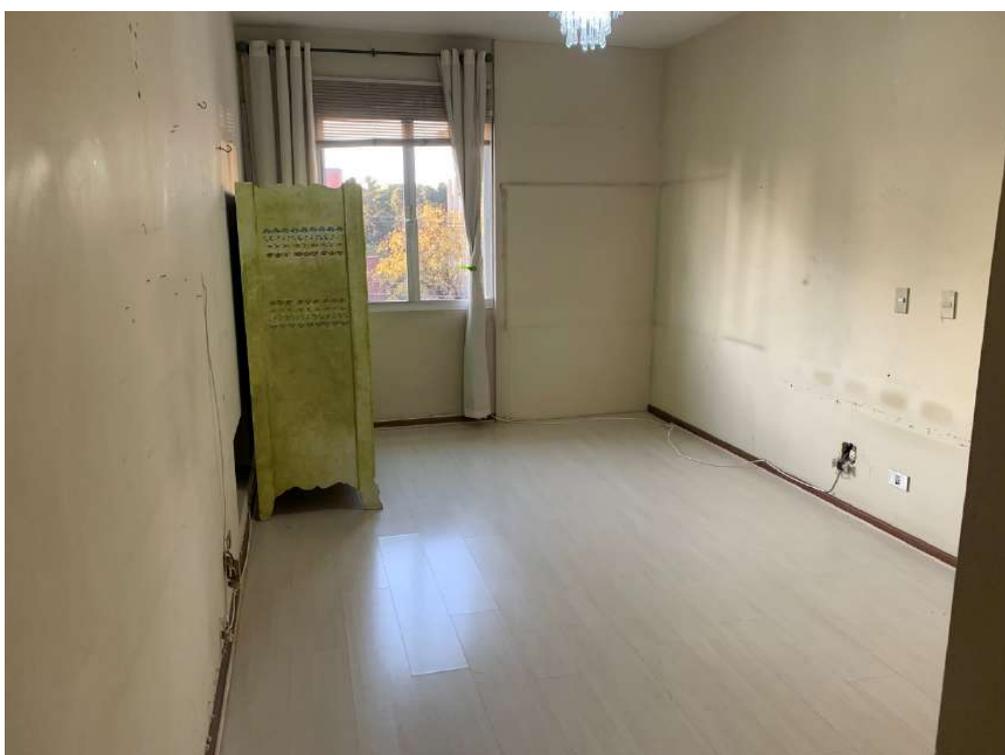
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





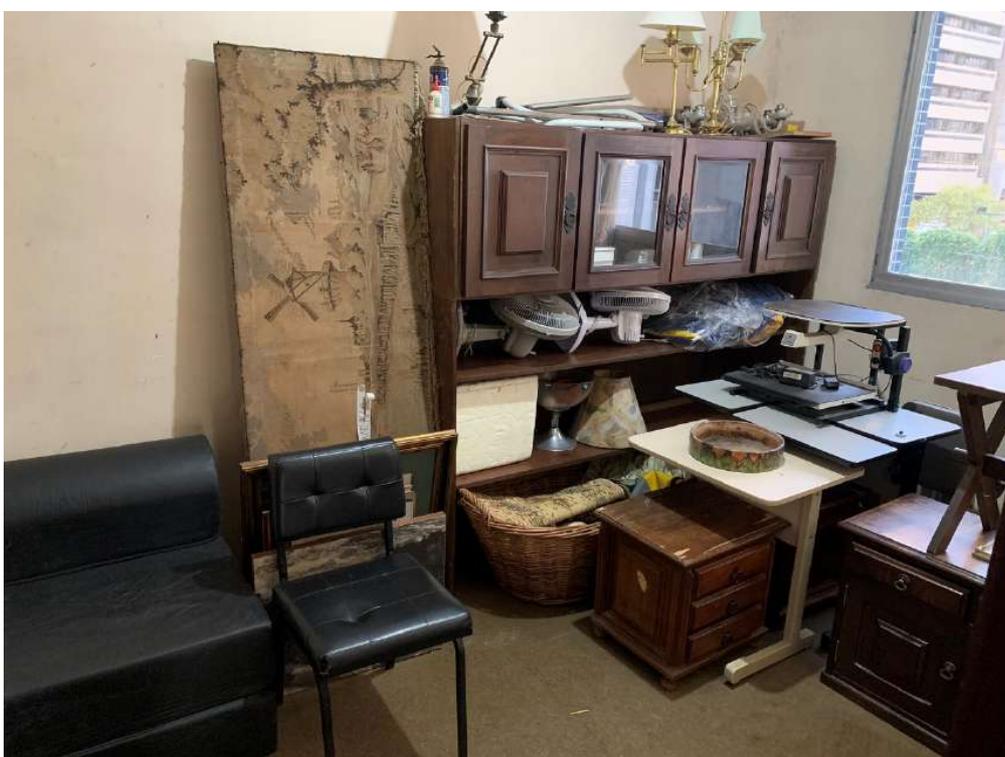
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB





# 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-JLW3 BH5GT 4FEZA J7NRB



13/09/2022 14:56

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária  
**10.0.0066.0062.01-4**  
Natureza  
**PREDIAL**

Sublote  
**001**  
Cód. Taxação  
**12**

Indicação Fiscal  
**23-059-024.001-4**  
Espécie  
**1**

Nº do Talão  
**863.711**



**ORLANDO MOACYR SEILER GIGLIO**  
**AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA 005047 AP 201 AND 02 MAISON**  
**FONTAINEBLEAU E**  
**BATEL**

**CURITIBA-PR**  
**80240-010**

**22**

Localização

**C0002 AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA 005047 AP 201 Andar 02**

Planta ou Edifício

**MAISON FONTAINEBLEAU ED**

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
<b>23-059-024.001-4</b>	<b>863.711</b>	<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022</b>	
<b>• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou</b>		<b>POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA</b>	
<b>• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022.</b>		Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): <b>2021 2020 2019 2018</b> <b>2017 2016 2015</b>	
<b>OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</b>		<b>• O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>.</b>	
		<b>• Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento.</b>	
		<b>• Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais.</b>	
		<b>OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</b>	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA <b>Matriz</b>	
<b>PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022</b>			

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
<b>23-059-024.001-4</b>	<b>863.711</b>	<b>MENSAGEM</b>						
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
<b>937.500,00</b>	<b>7.279,95</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>286,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.565,95</b>	<b>10</b>	<b>756,59</b>





**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  
**85661/2022**

**Identificação do Imóvel**

Inscrição Imobiliária 10.0.0066.0062.01-4	Indicacao Fiscal 23.059.024.001-4	Sublote 0001
Planta de Loteamento CROQUI	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 027869 REG: R01 LIVRO: 0		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

Área do Lote 1172.00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1	
Logradouro C.002. AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA	Número 5047	Lado Ímpar	Testada 19.30
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES.			

**Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários**

Endereço C.002. AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA	Número 005047	
Bairro BATEL	CEP 80240010	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 201	Andar 02
Condomínio MAISON FONTAINEBLEAU ED	Bloco MAISON FONTAINEBLEAU ED	

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0001	Principal	340.50	OUTROS	Alvenaria	FINA	Residencial	1986	1987	22	
0001	UA01	60.10	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1986	1987	22	
0001	UA02	60.10	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1986	1987	22	

Total do Sublote: 460.70

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
23.059.003.000	1954	1987

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:  
**1DD8.AABB.C0EA.4F29-8 BA3C.F1A2.EB1E.CE0F-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 13 de September de 2022 - 14:54:09

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)

