

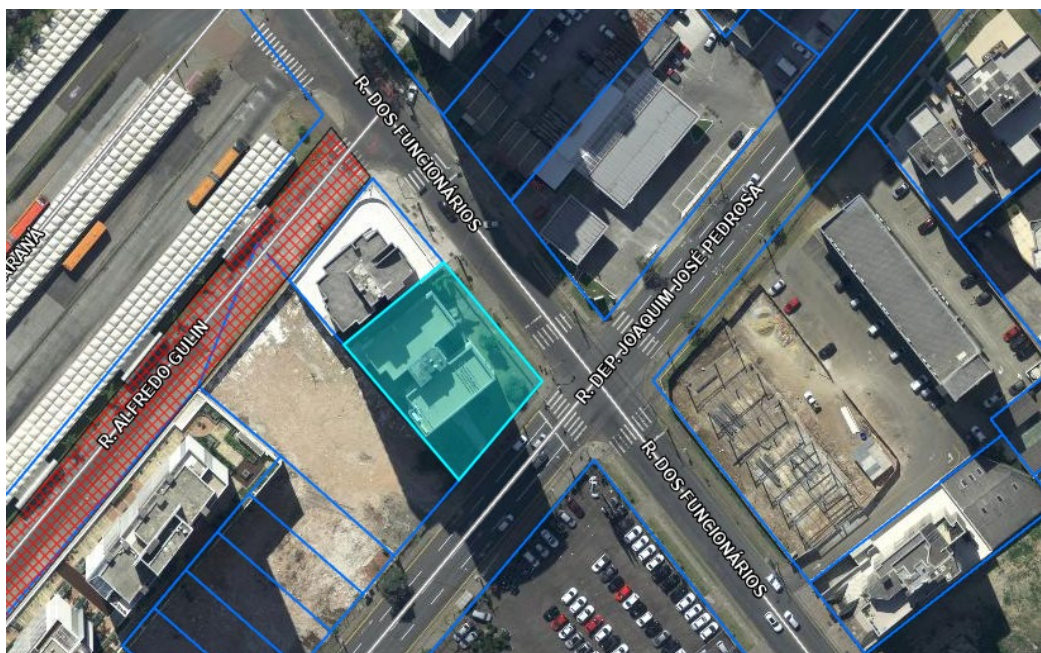


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008075-53.2013.8.16.0001

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM - RES. ENRICO I

Rua Deputado Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, em Curitiba/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 Enrico I.

REQUERIDO(S): Maurício Heleno Fernandes Assunção e outra.

OBJETO: Apartamento nº 202 com a vaga de garagem nº 41, do Residencial Enrico I, sito na Rua Deputado Joaquim José Pedrosa nº 373, bairro Cabral, 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\$433.000,00

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: PJJUQ C2ASR 5M99W K334R





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 apartaria 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 202, Tipo C, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, parte integrante do Residencial Enrico I, situado em Curitiba/PR, com a área construída de utilização exclusiva de 82,76m², área de uso comum de 19,9366m², área de estacionamento comum coletivo de 13,8279m², referente a vaga de garagem nº 41, semicoberta, localizada no 1º pavimento ou andar térreo, com capacidade para estacionar 1 veículo de passeio de porte pequeno, perfazendo a área construída correspondente ou global de 116,5245m², cabendo ainda o direito de uso de uma área descoberta de estacionamento de 4,40m², localizada no térreo, quota do terreno de 18,8483m² e a fração ideal de 0,0191754, com demais características na Matrícula nº 37.362, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 54.076.034.005-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Deputado Joaquim José Pedrosa, 373, apartamento 202 e vaga de garagem nº 41, Residencial Enrico I, bairro Cabral, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cabral, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, com acesso fácil a vias como a Ruas dos Funcionários, Av. Paraná, Rua Dr. Manoel Pedro, Av. Munhoz da Rocha, entre outras, estando cercado pelos bairros Ahú, Boa Vista, Bacacheri, Hugo Lange e Juvevê.





O imóvel ora avaliado, está próximo a terminal de ônibus, igrejas, escolas e colégios, mercados, farmácias, hospital, 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	37.362	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
54.076.034.005-7	16.0.0056.0098.00-6	G-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-1.1 - Eixo Estrutural Norte	Externo / Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Cabral	-----	-----
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\$273.800,00 (duzentos e setenta e três mil e oitocentos reais).

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\$340.000,00	82,00	R\$4.146,34
AMOSTRA 2	R\$390.000,00	68,00	R\$5.735,29
AMOSTRA 3	R\$397.500,00	68,00	R\$5.845,59
AMOSTRA 4	R\$400.000,00	68,00	R\$5.882,35
AMOSTRA 5	R\$420.000,00	67,00	R\$6.268,66
AMOSTRA 6	R\$420.000,00	67,73	R\$6.201,09
AMOSTRA 7	R\$450.000,00	68,00	R\$6.617,65

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\$40.696,97 / 7 = R\$5.813,85.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$5.813,85m²) pela área do apartamento (82,76m²), obtendo o valor de R\$481.154,50.

7 - DEPRECIAÇÃO.

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 6%, além de ampla margem de negociação.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$481.154,50

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$433.039,05

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$433.000,00 (quatrocentos e trinta e três 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, 28 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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/33073922/?gallery=3>



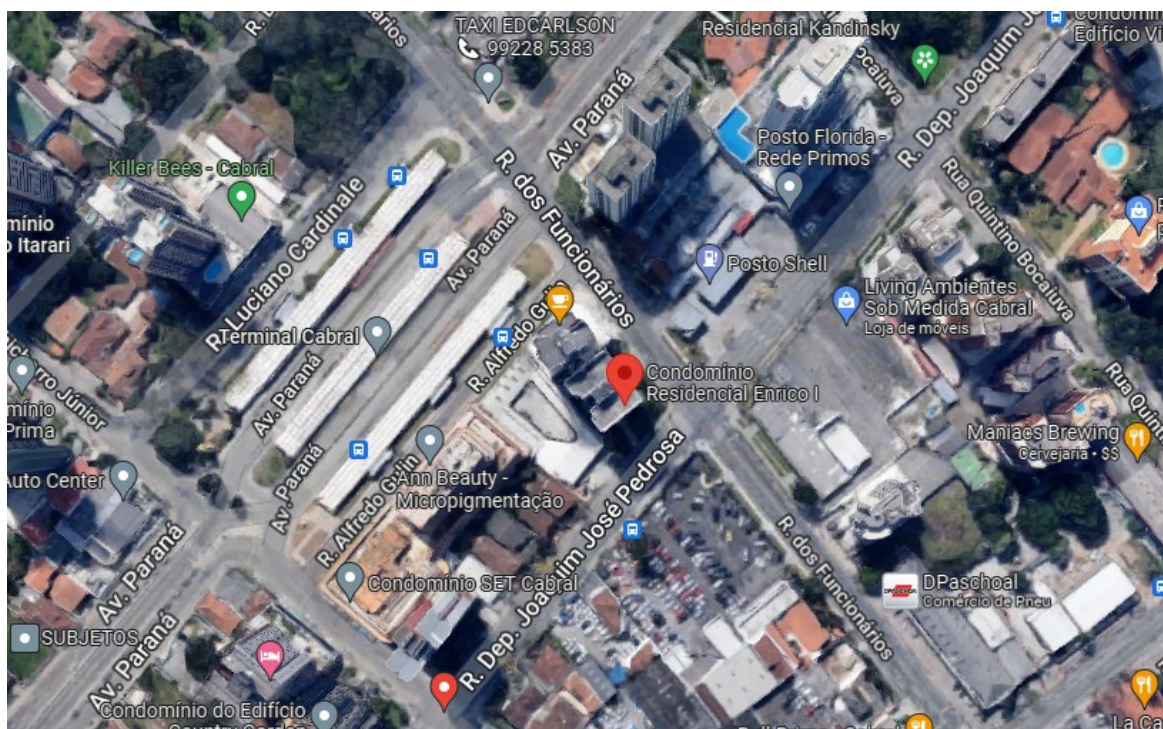


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-68m2-venda-RS390000-id-2534825873/>



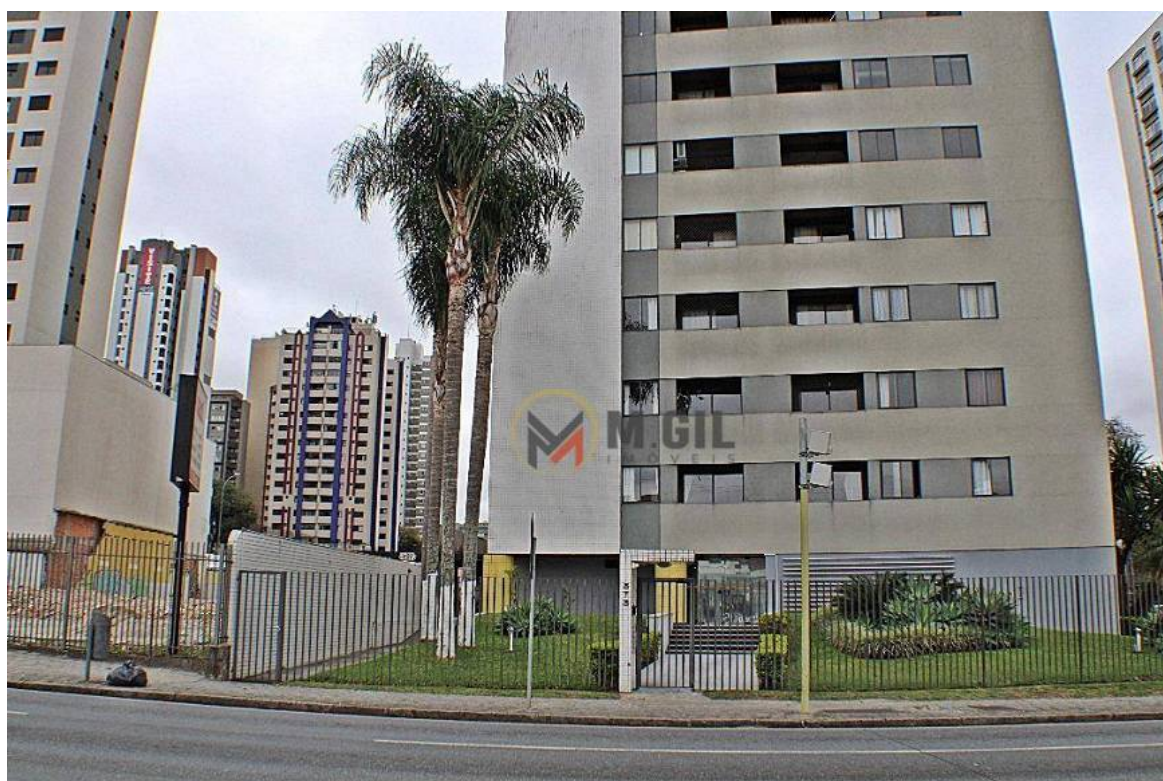


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-divineia-bairros-paranagua-com-garagem-49m2-venda-RS148000-id-2570402674/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/39409367/?gallery=3>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/42443317/?gallery=4>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/42716725/?gallery=1>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dep. Joaquim José Pedrosa, 373, Cabral, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-68m2-venda-RS450000-id-2584889967/>



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



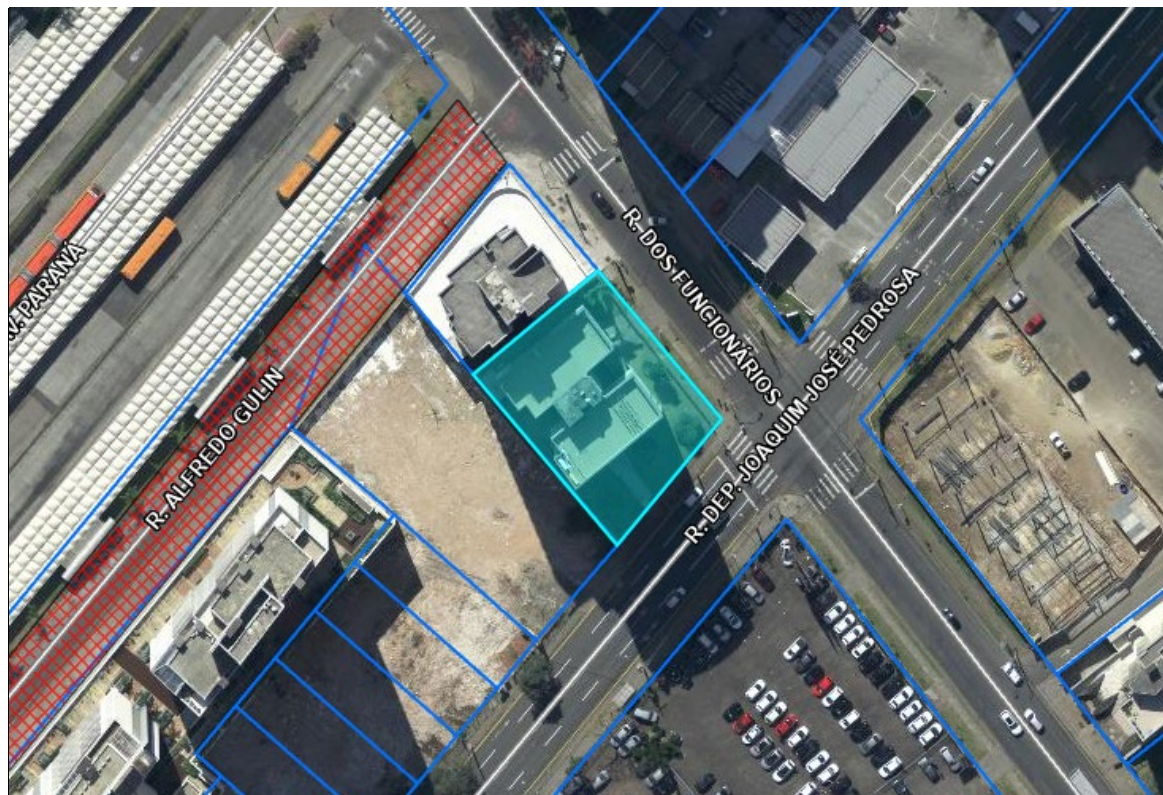


ANEXO II

Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R





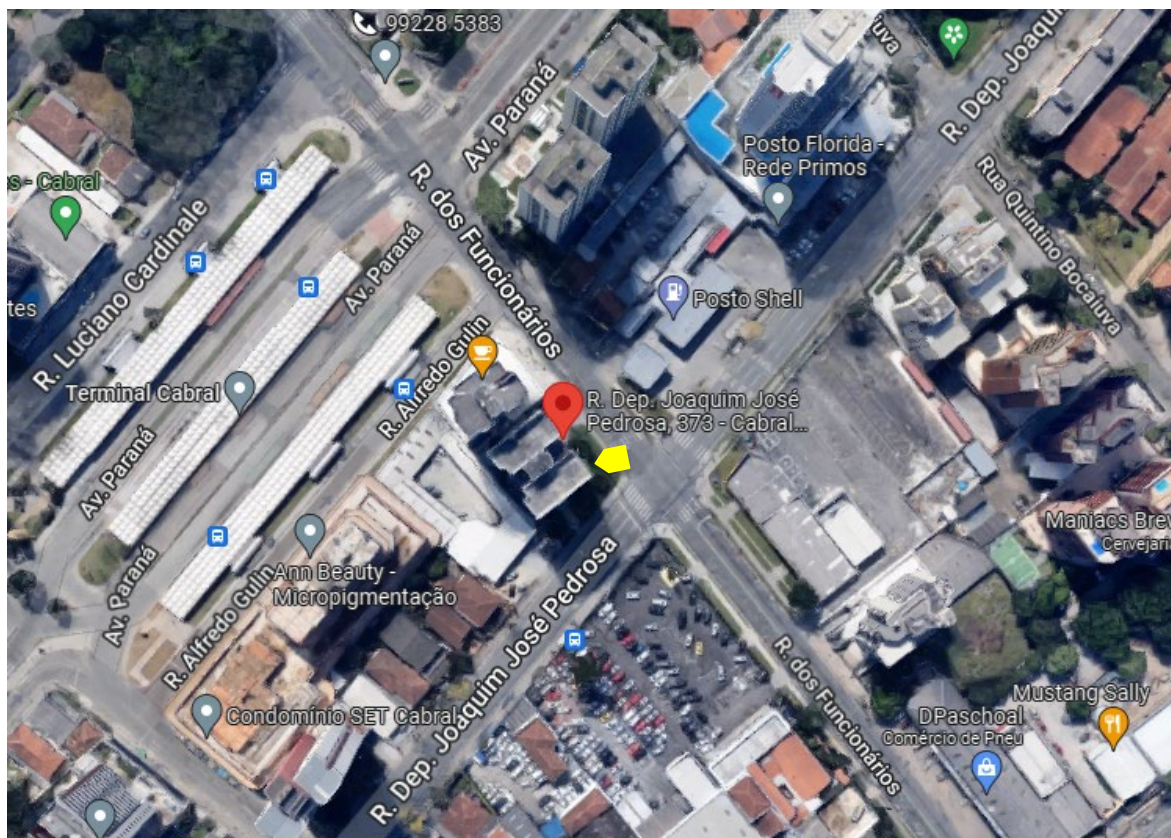


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R







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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R





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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R





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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYUQ C2ASR 5M99W K334R





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
97087/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
16.0.0056.0098.00-6	54.076.034.005-7	0005
Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
CROQUI		
Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
CROQUI	4/5	
Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano	
CIRC: 20 MATRIC: 037362 REG: R1 LIVRO: 000	SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote			Número de Testadas
982.00	Esquina			2
Logradouro	Número	Lado	Testada	
E.002.H R. DEPUTADO JOAQUIM JOSÉ PEDROSA	373	Ímpar	27.40	
Histórico de Denominação				
RUA MANAUS - PLANTAS VILLA TASSI e AUGUSTO ZANINELLI.				
RUA MANAOS - PLANTA VILA GRACIOSA.				
AVENIDA ESTRUTURAL NORTE - CONFORME PETIÇÕES 2.900/1946 e 5.934/1974.				
Logradouro	Número	Lado	Testada	
E.025.J R. DOS FUNCIONÁRIOS	926	Par	33.00	
Histórico de Denominação				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número		
E.002.H R. DEPUTADO JOAQUIM JOSÉ PEDROSA	000373		
Bairro	CEP		
CABRAL	80035120		
Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar	
APARTAMENTO	202	02	
Condomínio	Bloco		
NAO INFORMADO	ENRICO I ED RES		

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0005	Principal	116.50	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1996	1997	17	

Total do Sublote: 116.50

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
54.076.014.000	1954	1995
54.076.013.000	1954	1995

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:

47F1.7531.F7B6.4A09-2 9FE9.5B76.D184.ACD0-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 18 de October de 2022 - 14:55:21

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)



18/10/2022 15:03

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
16.0.0056.0098.00-6
Natureza
PREDIAL

Sublote
005
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
54-076-034.005-7
Espécie
1

Nº do Talão
463.144



MAURICIO HELENO FERNANDES ASSUNCAO
R. DEPUTADO JOAQUIM JOSÉ PEDROSA 000373 AP 202 AND 02 ENRICO I ED
RES
CABRAL

CURITIBA-PR
80035-120

3

Localização

E0002H R. DEPUTADO JOAQUIM JOSÉ PEDROSA 000373 AP 202 Andar 02

Planta ou Edifício

ENRICO I ED RES

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
54-076-034.005-7	463.144	
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA
QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022. OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		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 2020 2010 2009 2008 2007 2006 - 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 10/02/2022		

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
54-076-034.005-7	463.144	
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.
273.800,00	719,79	1
		INCIDÊNCIA NÃO RESID.
		0
		TAXA DE COLETA DE LIXO
		286,00
		DESC. NOTA CURITIBANA
		0,00
		TOTAL DO EXERCÍCIO
		1.005,79
		Nº PARCELAS
		10
		VALOR DAS PARCELAS
		100,57

