

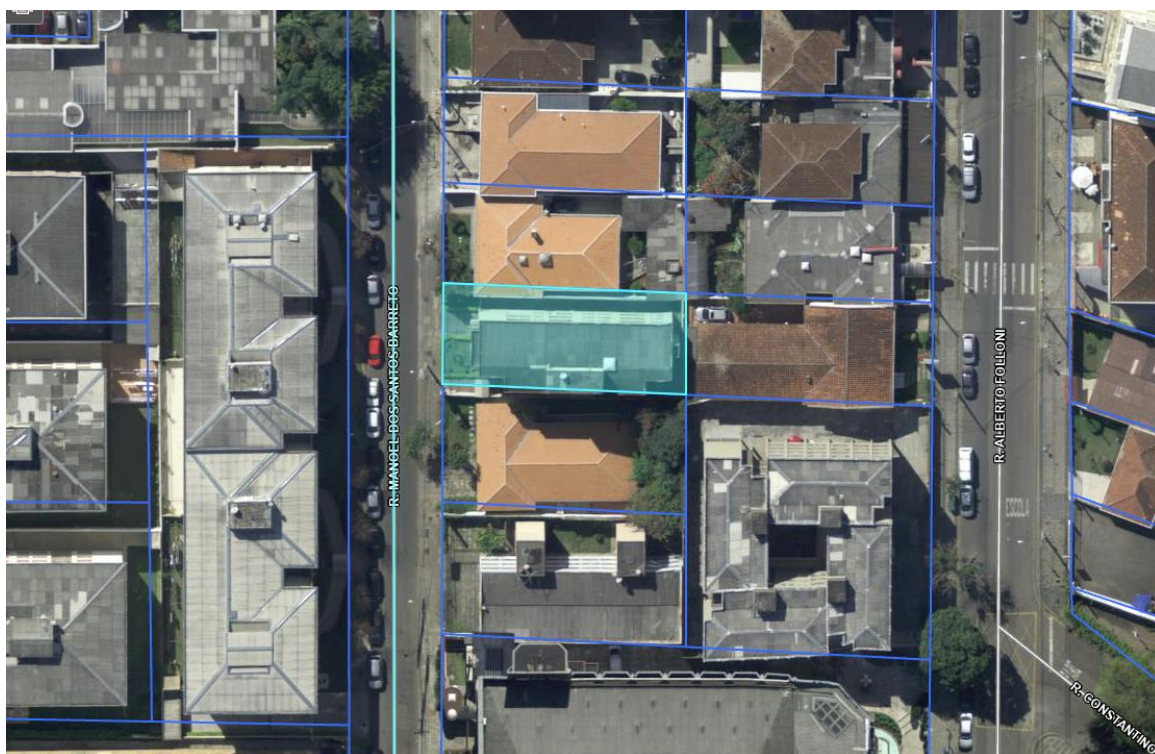


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0005398-94.2006.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO VILLA LOBOS

Rua Manoel dos Santos Barreto nº 158, bairro Juvevê, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Joaquim José Grubhofer Rauli.

REQUERIDO(S): Maria Teresa Reis Tarouco (espólio).

OBJETO: Apartamento nº 32, do Edifício Villa Lobos, localizado na Rua Manoel dos Santos Barreto nº 158, bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$245.000,00

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

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 eventual alienação judicial o caráter de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, 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 32, situado no terceiro andar do Edifício Villa Lobos, com a área construída de 60,62m², tem 11,42m² de área comum, totalizando 72,04m² de área acumulada, e a fração ideal do solo de 34,285888m² ou 8,2418% do respectivo terreno e vaga de garagem sem numeração para veículo de porte médio, localizada no andar térreo do Edifício, com a área total de 29,14m² e a fração ideal do solo de 13,869024m² ou 3,3339% do terreno, com demais características na Matrícula nº 24.359, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 32.020.071.007-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel do Santos Barreto nº 158, apartamento 32, Edifício Villa Lobos, bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Juvevê, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Rua Deputado Mario de Barros, Rua Marechal Hermes, Rua Alberto Fologi, Av. João Gualberto, Rua Mateus Leme, entre outras, estando cercado pelos bairros Ahú, Cabral, Hugo Lange, Alto da XV, Alto da Gloria e Centro Cívico.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, escolas e colégios, prefeitura, universidades, parques, pontos de ônibus, farmácias, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	24.359	2ª R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
32.020.071.007-9	15.0.0053.0550.01-1	H-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4-1	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Juvevê	-----	Meio da quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

5 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

5.1 - 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\$202.027,46 (duzentos e dois mil, vinte e sete reais e quarenta e seis centavos).

5.2 - 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 (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$390.000,00	87,00	R\$4.482,76
AMOSTRA 2	R\$480.000,00	118,00	R\$4.067,80
AMOSTRA 3	R\$430.000,00	83,00	R\$5.180,72
AMOSTRA 4	R\$450.000,00	109,00	R\$4.128,44
AMOSTRA 5	R\$490.000,00	107,00	R\$4.579,44
AMOSTRA 6	R\$475.000,00	93,00	R\$5.107,53
AMOSTRA 7	R\$460.000,00	115,00	R\$4.000,00

5.3 - 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\$31.546,68 / 7 = R\$4.506,67.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.506,67m²) pela área do apartamento (60,62m²), obtendo o valor de R\$273.194,29.

6 - 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.

7 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$273.194,29

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$245.874,86

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$245.000,00 (duzentos e quarenta 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 Conselheiro Carrão nº 217, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-com-garagem-87m2-venda-RS390000-id-2575399121/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José de Alencar nº 1823, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-com-garagem-118m2-venda-RS480000-id-2554516612/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet nº 334, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS450000-id-2631344923/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel Eufrásio nº 650, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-109m2-venda-RS450000-id-2629728699/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alberto Folloni nº 575, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-107m2-venda-RS490000-id-2656410279/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José de Alencar nº 1807, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-com-garagem-93m2-venda-RS475000-id-2650547104/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes nº 572, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-juveve-bairros-curitiba-com-garagem-115m2-venda-RS460000-id-2643519996/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal / Cadastro Imobiliário

Inscrição Imobiliária
15.0.0053.0550.01-1
Natureza
PREDIAL

Sublote
007
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
32-020-071.007-9
Espécie
1

Nº do Talão
629.389



MARIA TERESA REIS TAROUCO
R. MANOEL DOS SANTOS BARRETO 000158 AP 32 AND 03
JUVEVÊ

CURITIBA-PR
80530-250

10

Localização

N0050A R. MANOEL DOS SANTOS BARRETO 000158 AP 32 Andar 03

Planta ou Edifício

HEITOR VILLA LOBOS ED

INDICAÇÃO FISCAL 32-020-071.007-9	Nº DO TALÃO 629.389	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
---	-------------------------------	---

OPÇÕES DE PAGAMENTO 2023**• QUOTA ÚNICA COM DESCONTO DE 10,00%**

- Retificação do lançamento requerida dentro do prazo legal;
- Retificação do lançamento por iniciativa do município;
- Requerimento dentro do prazo regulamentar mediante caução.

• QUOTA ÚNICA SEM DESCONTO DE 10,00%

- Impugnações dentro do prazo regulamentar, porém não acatadas e sem caução.

• PARCELADO

- O número de parcelas foi definido para que o pagamento da última parcela ocorra em 20 de janeiro de 2024.

• IMPUGNAÇÃO

- O prazo para impugnação deste lançamento se encerra na data do vencimento da quota única.

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

INDICAÇÃO FISCAL 32-020-071.007-9	Nº DO TALÃO 629.389	PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 05/05/2023	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
---	-------------------------------	---	---

IPTU/TCL 2023

ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA
Matriz

VALOR VENAL DO IMÓVEL (INTEGRAL)	VALOR VENAL DO IMÓVEL DESONERADO(ÁREAVEVERDE)	VALOR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTADO	IPTU CALCULADO	RED. ATIV. PRIM.	RED. PATR. HIST.	DESC. APOS.	CRÉD. BOA NOTA	IMPOSTO LANÇADO
202.027,46	202.027,46	202.027,46	450,29	0,00	0,00	0,00	0,00	450,29
TCL-INCID. RESIDENCIAL	TCL-INCID. NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	TOTAL DO EXERCÍCIO (IPTU+TCL)			Nº DE PARCELAS		VALOR DAS PARCELAS
1	0	389,40	839,69			10		84,05



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
115607/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 15.0.0053.0550.01-1	Indicacao Fiscal 32.020.071.007-9	Sublote 0007
Planta de Loteamento CROQUI 07947	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 02 MATRIC: 024359 REG: 002 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 416,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro N.050.A R. MANOEL DOS SANTOS BARRETO	Número 158	Lado Par
Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES		Testada 13,00

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.050.A R. MANOEL DOS SANTOS BARRETO	Número 000158
Bairro JUVEVÊ	CEP 80530250
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 32
Condomínio HEITOR VILLA LOBOS ED	Andar 03
Bloco HEITOR VILLA LOBOS ED	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0007	Principal	72,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1987	1988	4	
0007	UA01	29,10	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1987	1988	4	

Total do Sublote: 101,10

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
32.020.036.000	1967	1988

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:

271F.D52A.FB19.4DEA-7 BF44.32C4.1D28.0760-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 21 de setembro de 2023 - 13:16:29

VERSÃO P.4.1.0.5.1004 (29/08/2023)

