



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0007893-47.2019.8.16.0069

LOTE DE TERRENO com BENFEITORIAS

Rua Cristóvão Colombo 260, Zona 1, Cianorte/PR



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno com benfeitorias.

REQUERENTE (S): STELLANTIS AUTOMOVEIS BRASIL LTDA.

REQUERIDO (S): FILTEC COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.

OBJETO: Lote de terreno com benfeitorias, localizado na Rua Cristóvão Colombo 260, Zona 1, em Cianorte/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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 - VISTORIA IN LOCO.

Foi realizada visita técnica no imóvel na data de 23/06/2025, conforme fotos em anexo.

3.2 - DESCRIÇÃO DO BEM.

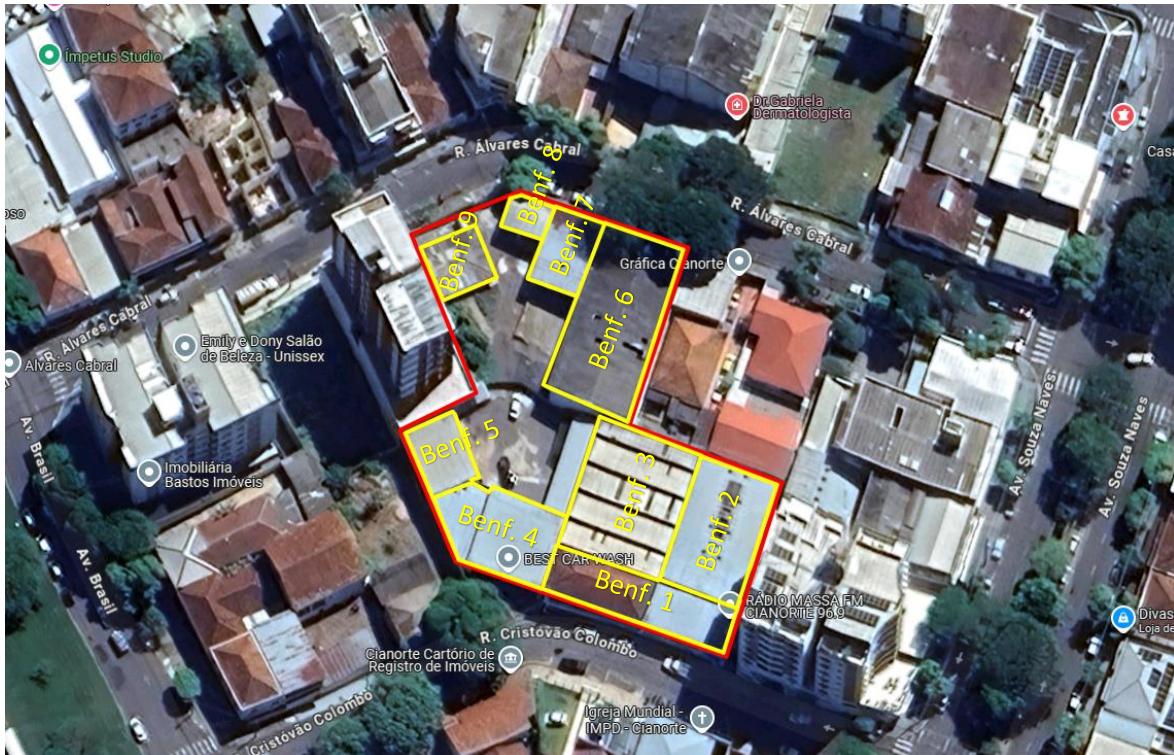
Imóvel: Datas de terras nº 08 (oito); 09 (nove); 10 (dez); 19 (dezenove); 20 (vinte); 21 (vinte e um) e 22 (vinte e dois) da quadra nº 27 (vinte e sete) da zona 01, situadas no perímetro urbano desta cidade e comarca de Cianorte, com área de 3.831,80 metros quadrados. Dividem-se: "Com a rua Cristóvão Colombo no rumo NO 58º00' numa frente de 38,63 metros e no rumo SO 77º00' na frente de 10,13 metros; com a data nº 18 no rumo NO 13º00' na distância de 35,00 metros; com a data nº 11 no rumo NE 77º00' na distância de 16,00 metros e no rumo NO 13º00' com 35,00 metros; com a rua Alvares Cabral no rumo NE 77º00' com 23,11 metros e no rumo SE 58º00' com 37,61 metros; com a data nº 7 no rumo SO 32º00' na distância de 35,00 metros, com as datas nº 7 e nº 6 no rumo SE 58º00' na distância de 30,00 metros e, finalmente, com parte da data nº 3 e com as datas nº 2 e nº 1 no rumo SO 32º00' numa extensão de 35,00 metros. Demais características constantes na Matrícula nº 7.788, do 1º Registro de Imóveis de Cianorte/PR.

Benfeitorias: Atualmente no imóvel constam 9 benfeitorias, com aproximadamente 3.071,12m², do tipo loja, e padrão construtivo normal, com idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos simples.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

topo
Leilões

3.3 - DEMARCAÇÃO DAS BENFEITORIAS:



Benfeitoria 1: Barracão em alvenaria, com forro de PVC parcialmente danificado, piso em cerâmica.

Benfeitoria 2: Barracão em alvenaria e coberto por telhas de zinco, com forro de PVC parcialmente danificado, piso em cerâmica e em concreto.

Benfeitoria 3: Barracão de oficina edificado em alvenaria e coberto por telhas de zinco, com piso em concreto.

Benfeitoria 4: Edificação em alvenaria, coberto por telhas de zinco, onde atualmente funciona um lava-car.

Benfeitoria 5: Barracão em alvenaria, coberto por telhas de zinco, sendo ele aberto, onde atualmente são lavados os automóveis do lava-car.

Benfeitora 6: Barracão em alvenaria, coberto por telhas de fibrocimento.

Benfeitoria 7: Barracão em alvenaria, coberto por telhas de zinco, aberto.

Benfeitoria 8: Barracão construído em alvenaria, coberto por telhas de zinco, sendo ele aberto.

Benfeitoria 9: Edificação em alvenaria e coberta por telhas de fibrocimento.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



3.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Cianorte, no noroeste do Paraná, tem uma população estimada de 82.359 Habitantes por Km², também conhecida como a "Capital do Vestuário" devido ao seu forte polo industrial de confecção. A cidade possui uma economia diversificada, com destaque para a indústria de vestuário, mas também com desenvolvimento em setores alimentícios, avícola, frigorífico e laticínios. Além disso, Cianorte se destaca pela qualidade de vida, com destaque para a 9^a posição no ranking de cidades mais desenvolvidas do Sul do país.

O imóvel está situado na Zona 1 de Cianorte, localizada no centro da cidade, é uma área predominantemente residencial, caracterizada por edificações horizontais de até dois pavimentos. Recentemente, houve uma alteração no zoneamento de um trecho específico da Zona 1, na Rua Padre Ancheta, onde os lotes 15R e 15A da Quadra 89 foram reclassificados de Zona Residencial Um (ZRE1) para Zona Comercial e de Serviços Um (ZCS1), permitindo o uso comercial e de serviços nesse local. De acordo com o Plano Diretor de Cianorte, a ZRE1 é destinada a edificações residenciais horizontais de baixa densidade populacional, com lotes grandes e altura máxima de dois pavimentos.

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 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
Cianorte/PR.	7.788	1º RI de Cianorte/PR
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
01.001.0027.0022	1047600	-
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-	-	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-	-	-
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Zoza 1	48,76 x 60,72 metros	Frente para 02 ruas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Cianorte, corresponde à R\$ 3.990.203,64 (três milhões, novecentos e noventa mil, duzentos e três reais e sessenta e quatro centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos 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.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 700.000,00	510,00	R\$ 1.372,55	R\$ 1.235,29
AMOSTRA 2	R\$ 750.000,00	544,00	R\$ 1.378,68	R\$ 1.240,81
AMOSTRA 3	R\$ 580.000,00	375,00	R\$ 1.546,67	R\$ 1.392,00
AMOSTRA 4	R\$ 350.000,00	297,00	R\$ 1.178,45	R\$ 1.060,61
AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00	490,00	R\$ 1.122,45	R\$ 1.010,20
AMOSTRA 6	R\$ 550.000,00	450,00	R\$ 1.222,22	R\$ 1.100,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$7.038,91 / 6 = R\$1.173,15.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.173,15/m²) pela área do lote de terreno (3.831,80 m²), obtendo o valor de R\$4.495.284,53.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Constam 9 benfeitorias, com aproximadamente 3.071,12m², do tipo loja, e padrão construtivo normal, com idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos simples.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em maio de 2025, para padrão comerciais (salas e lojas) é de R\$2.413,73/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

@ @ @ topoleiloes

São Paulo
Distrito Federal

Paraná
Santa Catarina

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado:

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Benfeitorias: Caracterizam já terem atingido 64,28% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 61,10%.

Multiplicando-se a área total construída (3.071,12m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.413,73), menos taxa de depreciação (61,10%), avalio as benfeitorias em R\$2.883.600,39.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$4.495.284,53

ITEM 7.3: R\$2.883.600,39

TOTAL: R\$7.378.884,92

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$7.380.000,00(sete milhões, trezentos e oitenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO I

Pesquisa de mercado



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Dr. José Roberto Furquim de Castro, Cianorte/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-510-m-por-r\\$-700.000-zona-01-2998529313.html/](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-510-m-por-r$-700.000-zona-01-2998529313.html/)



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Dr. José Roberto Furquim de Castro, Cianorte/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-544-m-por-r\\$-750.000-00-zona-01-3001743874.html/](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-544-m-por-r$-750.000-00-zona-01-3001743874.html/)



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Allan Kardec - Zona 1, Cianorte/PR.

LINK [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-375-m-por-r\\$-580.000-00-zona-de-3000335653.html/](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-375-m-por-r$-580.000-00-zona-de-3000335653.html/)



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Minas Gerais - Zona 2, Cianorte/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-297-m-por-r\\$-350.000-00-zona-02-2996741691.html/](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-297-m-por-r$-350.000-00-zona-02-2996741691.html/)



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná - Zona 1, Cianorte/PR.

LINK: <https://www.imobiliarianobel.com.br/comprar/pr/cianorte/terreno-comercial-ao-lado-da-av-parana/terreno/75640655/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Parque do Bosque, Cianorte/PR.

LINK: <https://imobiliaria10.com.br/imovel/18/2321>



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/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUSU5 4V7TA 3G2FD B2HBD



São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)
www.topoleiloes.com.br
 topoleiloes

Paraná
Santa Catarina

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO III

Fotos do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUSU5 4V7TA 3G2FD B2HBD

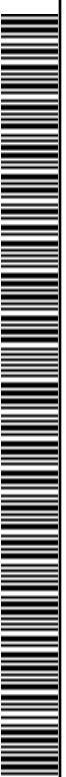


São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)
www.topoleiloes.com.br
[topoleiloes](https://www.facebook.com/topoleiloes)

Paraná
Santa Catarina

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleilos.com.br](mailto: contato@topoleilos.com.br)
www.topoleilos.com.br
 topoleilos

Paraná
Santa Catarina



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

 topo
Leilões



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: PJUSU5 4V7TA 3G2FD B2HBD

São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)
www.topoleiloes.com.br
 topoleiloes

Paraná
Santa Catarina



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)
www.topoleiloes.com.br
 topoleiloes

Paraná
Santa Catarina

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: PJSU5 4V7TA 3G2FD B2HBD



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUSU5 4V7TA 3G2FD B2HBD



São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)
www.topoleiloes.com.br
 contato@topoleiloes

Paraná
Santa Catarina

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO IV

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal / Tabela CUB



MUNICIPIO DE CIANORTE
Estado do Paraná
Exercício: 2025

ESPELHO EMPRESA/AUTÔNOMO

Dados Cadastrais

Cadastro: 79900

Tipo Pessoa:

Situação: Paralisado

Nome/Razão Social: FIELTEC COM VEICULOS LTDA

CNPJ/CPF: 77.446.094/0001-51

Nome Fantasia: FIELTEC

Categoria:

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: R. CRISTOVÃO COLOMBO, N° 260

Complemento:

Bairro: ZONA 01

Dados Adicionais

Data Abertura: 01/02/78

Data Encerramento:

Número do Alvará: 2177/

Data Validade Alvará: 31/03/13

Observação do Alvará: EXPEDIDO A TÍTULO PRECÁRIO PARA REG. JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS

Atividade: COM VAREJISTA VEICULOS PEÇAS PREST SERV MANUT VEICULOS

CNAE:

Código Descrição

4511101 Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos

Principal

Sim

Cadastro 1047600 - Tipo Imóvel: Predial

Zona: 001 Quadra: 0027 Data: 0022

Complemento: ANEXO LOTES (08/09 E 10 E 19/20/21 E 22)

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: R. CRISTOVÃO COLOMBO, N° 260

Complemento:

Bairro: ZONA 01

Matrícula:

Cartório:

Loteamento: ZONA 01

DIMENSÕES/TRIBUTAÇÃO

Área do Lote 3.831,80 m²

Pedologia Normal

Topografia Plano

Limitação do Terreno Com Muro e Calçada

Posição do Terreno Esquina duas frentes

ISENCÕES

Código Isenção

0 Normal

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro

RUA ALVARES CABRAL

RUA CRISTOVÃO COLOMBO

Número

Principal

Testada

690 Não 60,72

260 Sim 48,76

Valor Venal Territorial R\$: 1.345.700,18 Valor Venal Predial R\$: 2.644.503,45 Valor Venal Imóvel R\$: 3.990.203,63





MUNICIPIO DE CIANORTE
Estado do Paraná
Exercício: 2025

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIOS

Proprietário Principal PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [86640] FIELTEC COM VEICULOS LTDA

Tipo de Pessoa: Jurídica

Endereço: R. CRISTOVAO COLOMBO, Nº 260

Complemento:

Cidade: CIANORTE/PR

Contato: FIELTEC COM VEICULOS LTDA

Telefone Residencial: Telefone Celular:

Telefone Fax:

Bairro: ZONA 01

CEP: 87200-236

E-mail:

Telefone Comercial: (44) 3629-3959

Sequência: 1 **Tipos: 6 - Loja**

Ano Construção

1 - 0

Piso

3 - Cerâmica/Mosaico

Destinação

3 - Comércio/Serviços

Estrutura

1 - Concreto

Inst. Elétrica

3 - Embutida

Inst. Sanitária

5 - Mais de uma interna

Cobertura

1 - Palha/Zinco/Cavaco

Área Construída: 3.071,12 m²

Situação:

1 - Alinhada

5 - Chapas

3 - Com Pintura

4 - Conjugada

1 - Frente

1 - Novo/Ótimo

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Área Total Construída: 3.071,12 m²

IPTU 2025

FIELTEC COM VEICULOS LTDA

1 - 1047600 - 001 - 0027 - 0022 - ANEXO LOTES (08/09 E 10 E 19/20/21 E 22)
R. - CRISTOVAO COLOMBO - 260

MUNICÍPIO DE CIANORTE				
CONTRIBUINTE FIELTEC COM VEICULOS LTDA		CPF/CNPJ 77.446.094/0001-51	CADASTRO 1047600	ANO 2025
DADOS DO IMÓVEL R. CRISTOVAO COLOMBO Nº 260 001 - ZONA 01 QUADRA: 0027 LOTE: 0022			DEMONSTRATIVO DE PARCELAS	
COMPL. QUADRA: COMPL. LOTE: ANEXO LOTES			PARCELA	VENCIMENTO
Segmentos de Construção	FATOR LOCALIZAÇÃO 390	VALOR ORIGINAL IPTU R\$ 39.902,04	ÚNICA	28/02/2025 35.911,89
1 3.071,12	ÁREA DO TERRENO 3.831,80 m ²	VALOR DO DESCONTO R\$ 0,00	1	28/02/2025 3.627,54
	VALOR VENAL TERRENO R\$ 1.345.700,18	VALOR LÍQUIDO DO IPTU R\$ 39.902,04	2	20/03/2025 3.627,45
	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO R\$ 2.644.503,45	ILUMINAÇÃO PÚBLICA R\$0,00	3	22/04/2025 3.627,45
	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$ 3.990.203,64	VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 39.902,04	4	20/05/2025 3.627,45
ÁREA TOTAL CONST. 3.071,12 m ²	ALÍQUOTA 1 %		5	20/06/2025 3.627,45
			6	21/07/2025 3.627,45
			7	20/08/2025 3.627,45
			8	22/09/2025 3.627,45
			9	20/10/2025 3.627,45
			10	24/11/2025 3.627,45
			11	22/12/2025 3.627,45

Banco do Brasil		Banco do Brasil 001-9 00190.00009 02880.307125 50458.418170 9 11180000362745				
NOME DO BENEFICIÁRIO MUNICÍPIO DE CIANORTE C. CÍVICO EDNO GUIMARÃES, 100 CNPJ: 76.309.806/0001-28		LOCAL DE PAGAMENTO PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO				
REFERÊNCIA IMPOSTO PREDIAL(1 - 1 VENCIMENTO 20/06/2025 AGÊNCIA/CD. BENEFICIÁRIO 06181 / 599735 NOSSO NÚMERO 28803071250458418 DOCUMENTO/CADASTRO 1047600 (=) VALOR DO DOCUMENTO 3.627,45 (-) DESCONTOS (=) VALOR COBRADO		VENCIMENTO 20/06/25 AGÊNCIA/CD. BENEFIC. 06181 / 599735 NOSSO NUMERO 28803071250458418 VALOR DO DOCUMENTO 3.627,45 (-) DESC./ABAT. (-) OUTRAS DEDUÇÕES (+) MORA/MULTA (+) OUTROS ACRÉSCIMOS (=) VALOR COBRADO				
USO DO BANCO PARCELA 5 31/01/25 1250458418 CARTEIRA 17/019 ESP. MOEDA R\$ PARCELA 5		CARNÊ N 31/01/25 QUANT. MOEDA VALOR MOEDA Imposto Predial 3.627,45 				
Z: 001 Q: 0027 D: 0022 Cad: 1047600 INSTRUÇÕES: 1 - NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO 2 - APÓS O VENCIMENTO, A EMISSÃO DE GUIAS SERÁ VIA INTERNET ATRAVÉS DO LINK: www.cianorte.pr.gov.br/consulta-debitos OU NO PAÇO MUNICIPAL PREFEITO WILSON FERREIRA VARELLA.						
NOME DO PAGADOR FIELTEC COM VEICULOS LTDA R. CRISTOVAO COLOMBO nº 260 ZONA 01 CIANORTE - PR		77.446.094/0001-51 87200-236				
CD 1	CS 0	NP 5	CD 1	CS 0	NP 5	
EXERCÍCIO 2025						
NOME DO PAGADOR FIELTEC COM VEICULOS LTDA						
RECIBO DO PAGADOR						
						AUTENTICAÇÃO MÉCANICA FICHA DE COMPENSAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação desse documento pode ser realizada no endereço eletrônico: <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJUS54V7TA3G2FD B2HBD

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Maio/2025**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.428,36	0,41%
PP-4	2.232,24	0,56%
R-8	2.118,42	0,54%
PIS	1.678,61	0,47%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.026,25	0,27%
PP-4	2.832,61	0,28%
R-8	2.469,68	0,31%
R-16	2.393,91	0,30%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.706,73	0,30%
R-8	3.007,73	0,28%
R-16	3.047,50	0,29%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.786,19	0,29%
CSL-8	2.413,73	0,31%
CSL-16	3.224,87	0,30%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.996,36	0,26%
CSL-8	2.687,95	0,29%
CSL-16	3.587,30	0,29%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.599,78	0,40%
GI	1.337,82	0,22%

