

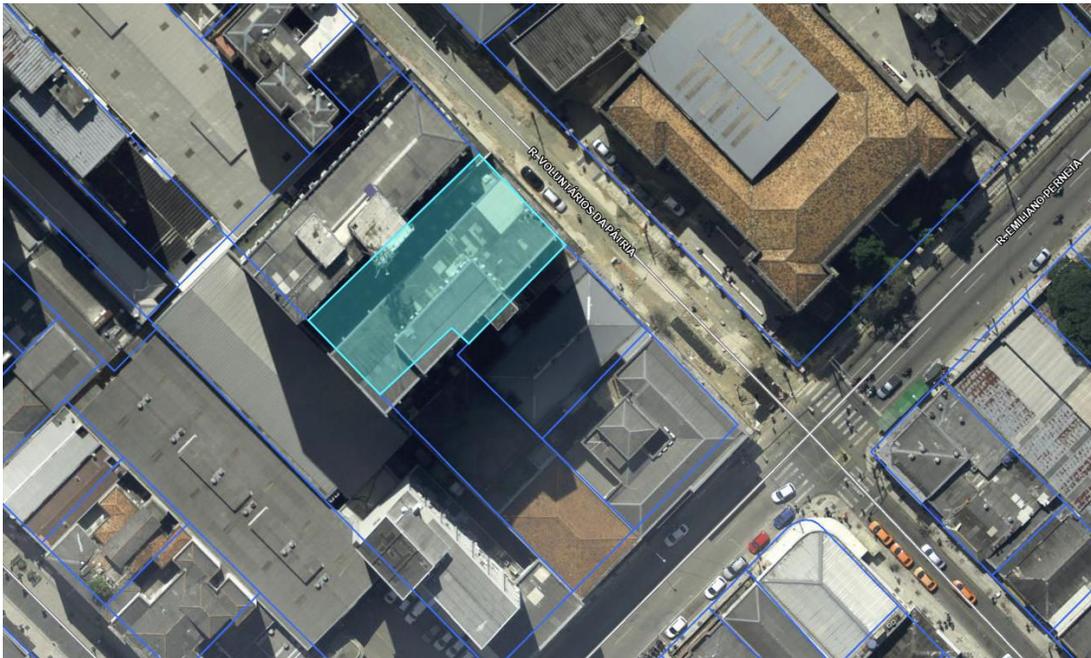


# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0021688-38.2016.8.16.0001

VAGA DE GARAGEM - ED. MAISON BLANCHE

Rua Voluntários da Pátria, 215, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

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: PJ6C3 Z448C EPJ24 DU993



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



contato@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Edifício Maison Blanche.

REQUERIDO (S): Igor Dutra dos Santos.

OBJETO: Vaga de garagem nº 20.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2024.

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: PJ6C3 Z448C EPJ24 DU993



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 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Vaga para estacionamento de automóvel de porte médio, na garagem coletiva, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MAISON BLANCHE, sito à rua Voluntários da Pátria, nº 215, com a área total construída de 17,70m<sup>2</sup>, e fração ideal do solo de 1,46930m<sup>2</sup>. Indicação Fiscal nº 11.123.027.109-2. Dito Edifício construído no terreno cujo todo é constituído dos lotes 28.000 e 27.000, da quadra 123, setor 11, medindo 21,30m de frente para a rua Voluntários da Pátria, 19,30m de largura na linha de fundos, confrontando com o lote fiscal 8.000; 37,45m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com o lote fiscal 4.000, em linhas quebradas de 22,33m, 2,00m e 14,58m, do lado esquerdo confrontando com os lotes fiscais 25.000 e 7.000. Vaga de garagem nº 20, conforme cadastro imobiliário da prefeitura de Curitiba/PR.

Matrícula nº 48.924 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.123.027.109-2.

## 4 - VALOR VENAL.



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$25.068,86 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

## 5 - CONCLUSÃO.

Considerando que os apartamentos no prédio estão à venda entre R\$250.000,00 a R\$300.000,00 e as vagas de garagem valem em média 10% do imóvel, **avalio a vaga de garagem em R\$30.000,00 (trinta mil reais).**

## 6 - ANEXOS.

ANEXO I - Cadastro imobiliário e valor venal

Curitiba/PR, 27 de agosto de 2024.

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 TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6C3 Z448C EPJ24 DU993



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: PJ6C3 Z448C EPJ24 DU993

# ANEXO I

## Cadastro Imobiliário e Valor Venal



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO</b>
DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL	Folha 1 de 2 <b>126499/2024</b>

### Identificação do Imóvel

<b>Inscrição Imobiliária</b> 01.0.0035.0196.00-0	<b>Indicacao Fiscal</b> 11.123.027.109-2	<b>Sublote</b> 0109
<b>Planta de Loteamento</b> PLANTA NAO APROVADA	<b>Lote na Planta</b>	<b>Quadra na Planta</b>
<b>Planta de Loteamento</b> CROQUI 05996	<b>Lote na Planta</b> 21SOA19	<b>Quadra na Planta</b>
<b>Registro de Imóveis</b> CIRC: 0 MATRIC: 048924 REG: R01 LIVRO: 060		<b>Imóvel Localizado em Perímetro Urbano</b> SIM

### Área e Testadas Oficiais do Lote

<b>Área do Lote</b> 767,00	<b>Posição do Lote</b> Meio de quadra	<b>Número de Testadas</b> 1
-------------------------------	--	--------------------------------

<b>Logradouro</b> C.011.K.R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	<b>Número</b> 215	<b>Lado</b> Ímpar	<b>Testada</b> 21,30
<b>Histórico de Denominação</b> SEM OBSERVACOES			

### Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

<b>Endereço</b> C.011.K.R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	<b>Número</b> 000215
<b>Bairro</b> CENTRO	<b>CEP</b> 80020000
<b>Tipo de Unidade</b> GARAGEM	<b>Número da Unidade</b> 20
<b>Condomínio</b> MAISON BLANCHE ED	<b>Bloco</b> MAISON BLANCHE ED

### Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

#### Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0109	Principal	17,70	Outros	Alvenaria	MEDIA	17	1971		1982	19/01/2002	

Total do Sublote: 17,70

#### Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0109	Principal - Garagem	17,70	Edifício	Alvenaria	Medio	17	1971		1982	01/01/2023	

Total do Sublote: 17,70

### Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0109	Principal - Garagem	17,70	Edifício	Alvenaria	Medio	17	1971	1982	

Total do Sublote: 17,70

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:

**092B.751A.BCD1.4D24-3 9E13.6A5A.37EC.CF84-2**Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 27 de agosto de 2024 - 10:17:14VERSÃO P.4.1.0.15.1657 (16/08/2024) LIB  
2.0.1.6.1151

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: PJS3A CX64Y F5DQS 3VX93



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO</b>
<b>DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL</b>	

Folha 2 de 2  
**126499/2024**

**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.

<p>DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021. QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.</p> <p>NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO: <b>092B.751A.BCD1.4D24-3 9E13.6A5A.37EC.CF84-2</b></p> <p>Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente Curitiba, 27 de agosto de 2024 - 10:17:14</p>	
--	--

**IPTU/TCL 2024 - 2ª Via**

CURITIBA

**Identificação do imóvel**

Indicação Fiscal 11-123-027.109-2	Inscrição Imobiliária 01.0.0035.0196.00-0	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
--------------------------------------	--	---

Endereço  
C0011K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA 000215 GR 20 Andar SS

Condomínio / Planta / Croqui  
MAISON BLANCHE ED

**Dados cadastrais do lote**

Área do Terreno (m²) 767,00	Zoneamento ZC	Microrregião pvc ZC-01.0-0	VUKT (R\$) 5.401,49
--------------------------------	------------------	-------------------------------	------------------------

**Testadas**

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	21,30	NORMAL

**Depreciações**

Descrição	Coef.

**Calculo do IPTU e TCL****Valor Venal do Imóvel**

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 25.068,86

**Cálculo do Imposto**

VVI Tributável (R\$) 25.068,86	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0040)	=	Imposto (R\$) 100,28
-----------------------------------	---	---	---	-------------------------

**Deduções do Imposto**

*Não há Deduções*

**Lançamento**

Imposto (A) ..... R\$ 100,28

Taxa de Coleta de Lixo (B) ..... R\$ 0,00

Lançamento Anual (A + B) ..... R\$ 100,28

**Pagamento Integral**  
Com 10% de Desconto

**R\$ 90,25**

**Dados da Unidade Tributária - Básicos**

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
109	Predial	Não	Garagem com fração ideal	Particular	Normal	Taxa Não Incidente

**Dados da Unidade Tributária - Básicos**

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação) Coeficiente
109	-

**Dados da Unidade Tributária - Construções**

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0109	Principal - Garagem	17,70	Edifício	Alvenaria	Medio	17		1982	1971	0000

**Dados do Sujeito Passivo**

Nome: IGOR DUTRA DOS SANTOS

Endereço Particular: R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA 000215, GARAGEM, 20

Data para impugnação: 20/03/2024

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2024 por meio do link <https://www.curitiba.pr.gov.br/iptu-impugnacao>

**Observações:**

Caso identificado o símbolo de "+" ao final de alguma das tabelas, significa que há mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. As respectivas informações podem ser acessadas pelo link: [iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento](http://iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento).

**Tem dúvidas  
sobre seu  
IPTU?**



Aponte a câmera do seu celular

