LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.112 - 05/2020

AUTOS Nº 0022488-61.2019.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 601
EDIFÍCIO CHATEAU LAKE LOUISE
Alameda Júlia da Costa nº 1.275, Curitiba/PR

Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da Vara de Precatórias Cíveis Curitiba/PR.

REQUERENTE: Shopping São José Ltda.

REQUERIDO: CTP Comércio de Vestuários Ltda e outros.

OBJETO: Apartamento residencial nº 601, do Edifício Chateau Lake Louise, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

APTO Nº 601

R$867.760,20

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados 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(S) IMÓVEL(EIS).

IMÓVEL: Apartamento nº 601 (seiscentos e um), com a área construída privativa de 160,72m², área construída comum de 47,9704m² e a área construída total de 208,6904m², localizado no 6º pavimento do Edifício Chateau Lake Louise, nesta Capital, e a fração ideal de 0,0454006 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito edifício está construído, com demais características na Matrícula nº 42.342, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 13.109.009.008-0.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Julia da Costa nº 1.275, Edifício Chateau Lake Louise, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E DA REGIÃO.

Imóvel situado em prédio pastilhado, com excelente padrão de construção, com aproximadamente 18 anos de idade, contendo salão de festas, portaria, sendo dois apartamentos por andar, totalizando vinte unidades.

O imóvel está localiza-se no bairro Bigorrilho, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de considerável tráfego, com fácil acesso à Rua Martim Afonso sentido centro da cidade, e à Rua Padre Agostinho, sentido bairro, estendo cercado pelos bairros São Francisco, Mercês, Seminário, Água Verde, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, faculdades, colégios, mercados, praças, bancos, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão - venda/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 - PESQUISA DE VALORES.

5.1 - VALOR VENAL.

O valor venal dos imóveis para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à:

- Apartamento nº 601: R$526.700,00 (quinhentos e vinte e seis mil e setecentos reais).

5.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados na mesma região do imóvel avaliado, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M²
PARÂMETRO 1	R$1.000.000,00	160m²	R$6.250,00
PARÂMETRO 2	R$1.100.000,00	160m²	R$6.875,00
PARÂMETRO 3	R$1.200.000,00	161m²	R$7.453,42
PARÂMETRO 4	R$1.100.000,00	160m²	R$6.875,00
PARÂMETRO 5	R$690.000,00	107m²	R$6.448,60
PARÂMETRO 6	R$580.000,00	82m²	R$7.073,17
PARÂMETRO 7	R$1.325.000,00	164m²	R$8.079,27
PARÂMETRO 8	R$1.350.000,00	247m²	R$5.465,59
PARÂMETRO 9	R$1.800.000,00	329m²	R$5.471,12

Para chegarmos ao valor médio do m² referente à área privativa das amostras coletadas, somamos o valor do m² dos parâmetros obtidos (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R$59.991,16 / 9, obtendo o valor médio de R$5.999,16/m²

6 - DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 601.

Multiplicamos o valor médio do m² pela área do apartamento (R$5.999,16 x 160,72m²), importando no valor de R$964.178,00.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

8 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO.

ITEM 6.1: R$964.178,00.
ITEM 7: DEPRECIAÇÃO: (-10%).
VALOR: R$867.760,20.

9 - TOTAL DA AVALIAÇÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentado, avalio o apartamento em R$867.760,20.

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Cadastro Imobiliário/Valor Venal.

Curitiba, 06 de maio de 2020.

- Guilherme Toporoski -
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 1.275, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.000.000,00.

ÁREA: 160,00m².

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorrilho-bairros-curitiba-com-garagem-160m2-venda-RS1000000-id-2463725210/

PARÂMETRO 2

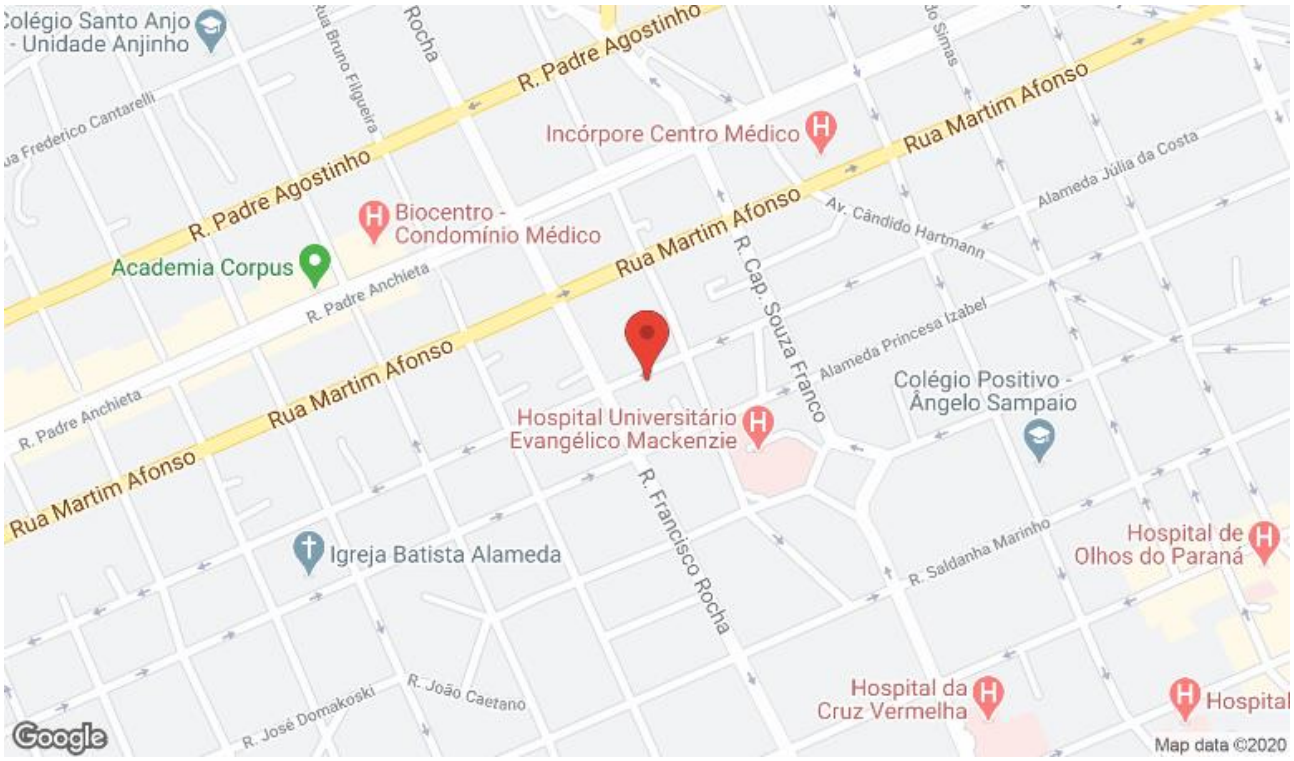
IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 1.275, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.100.000,00.

ÁREA: 160,00m².

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-chateau-lake-louise-2936547179.html



PARÂMETRO 3

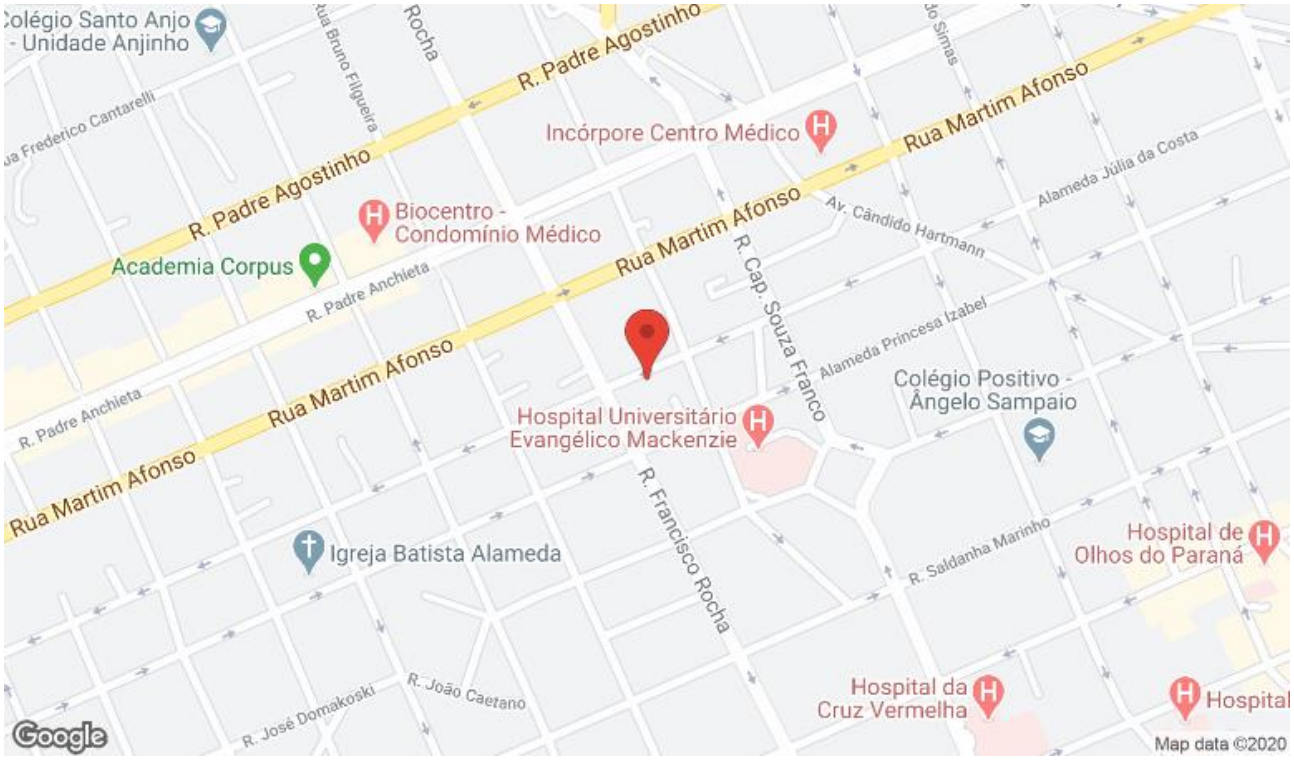
IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 1.275, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.200.000,00.

ÁREA: 161,00m².

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-bigorrilho-2932235217.html



PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 1.275, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.100.000,00.

ÁREA: 160,72m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorrilho-283m2-RS1100000/id-623551/

PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 684, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$690.000,00.

ÁREA: 107,00m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorrilho-159m2-RS690000/id-1885890/

PARÂMETRO 6

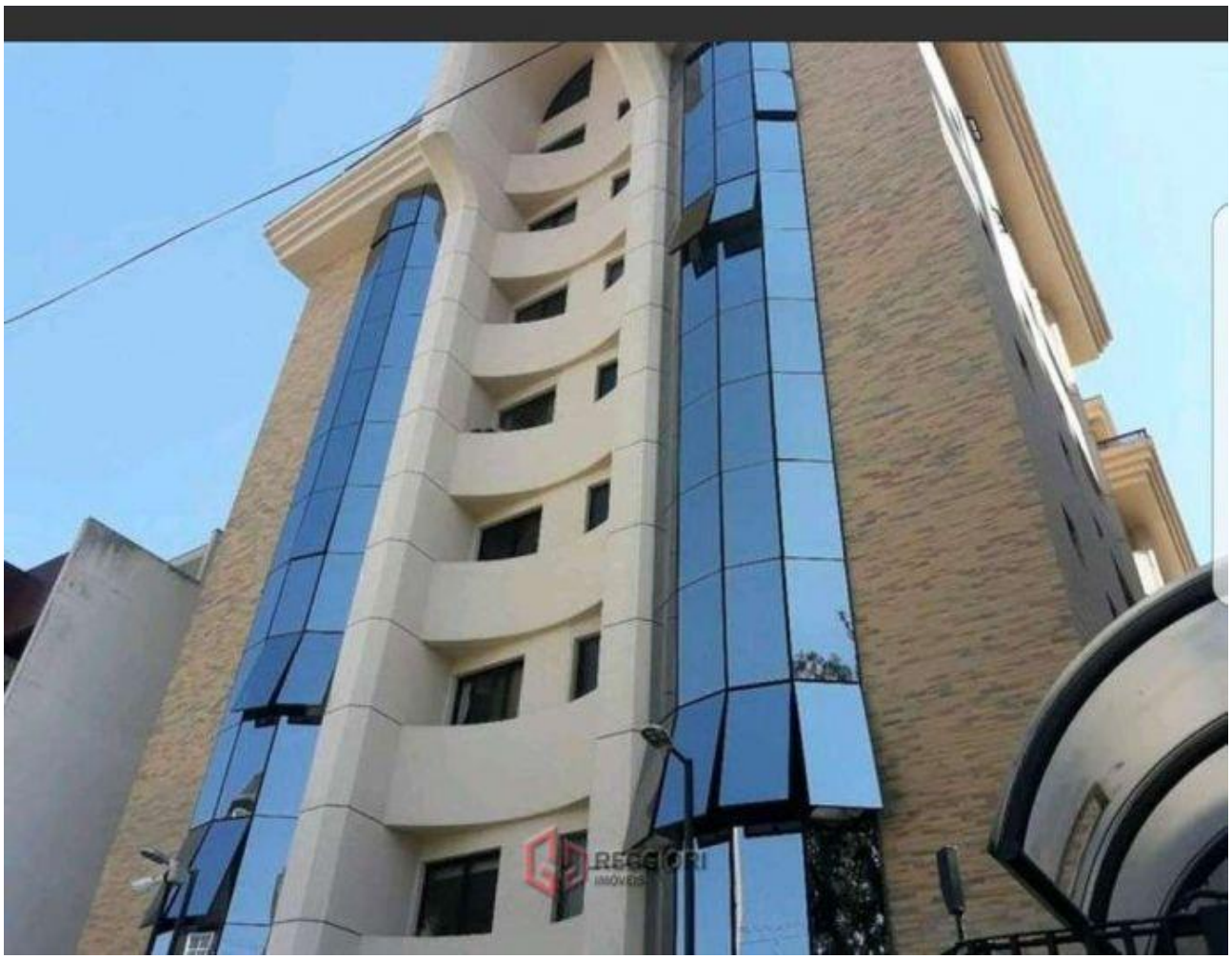
IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$580.000,00.

ÁREA: 82,00m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorrilho-134m2-RS580000/id-2454209/



PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.325.000,00.

ÁREA: 164,39m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorrilho-308m2-RS1325000/id-385889/

PARÂMETRO 8

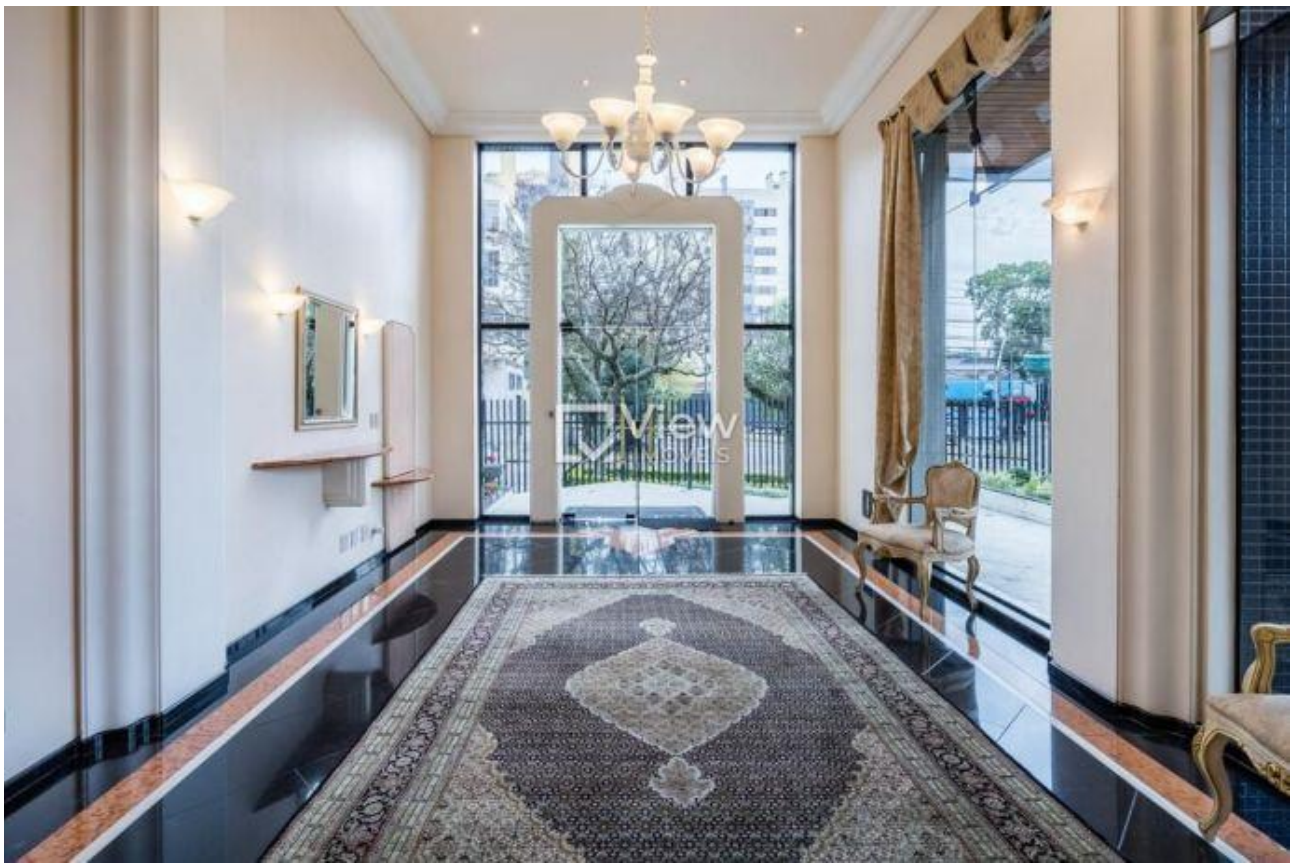
IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 753, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.350.000,00.

ÁREA: 247,50m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-379m2-RS1350000/id-1579407/



PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento residencial.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Júlia da Costa nº 1.300, bairro Bigorrilho, Curitiba/PR.

VALOR DE ANÚNCIO: R$1.800.000,00.

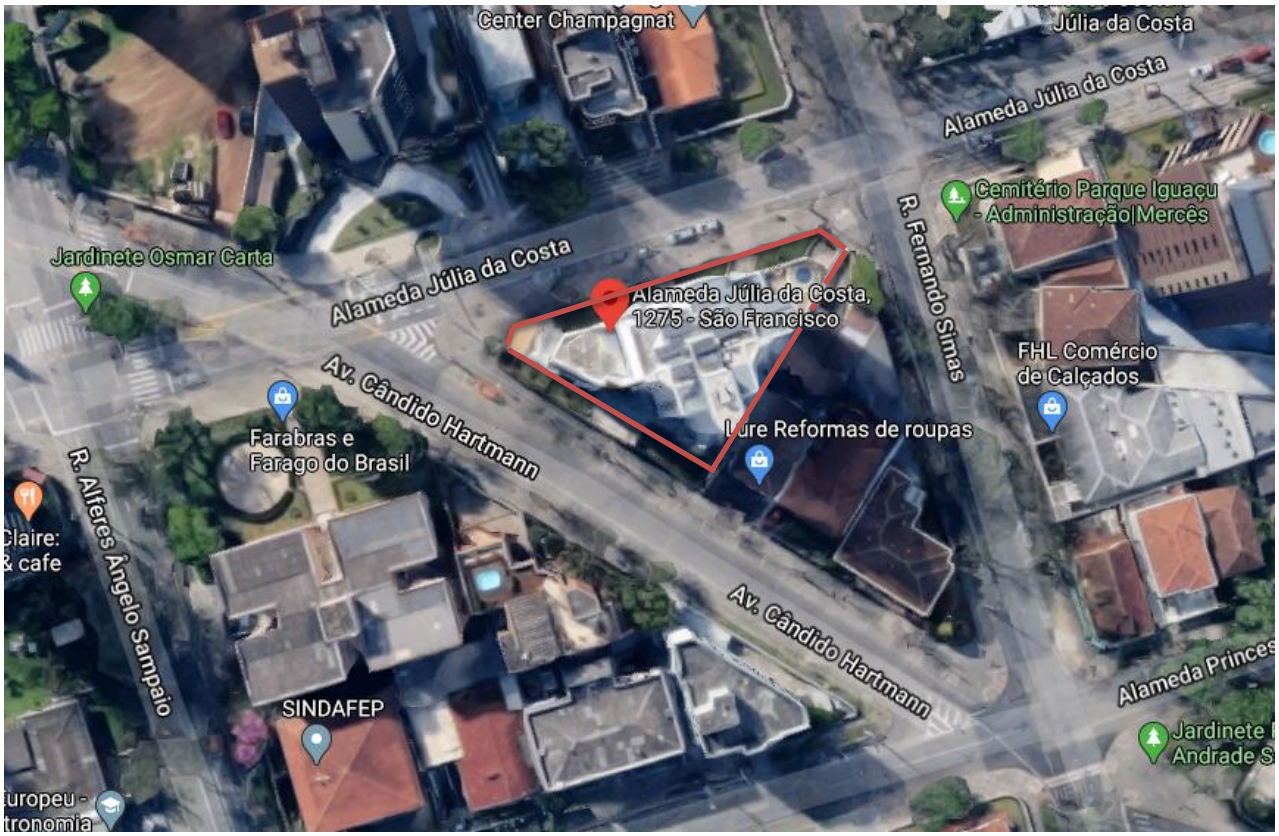
ÁREA: 247,50m².

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorrilho-520m2-RS1800000/id-1402357/

ANEXO II

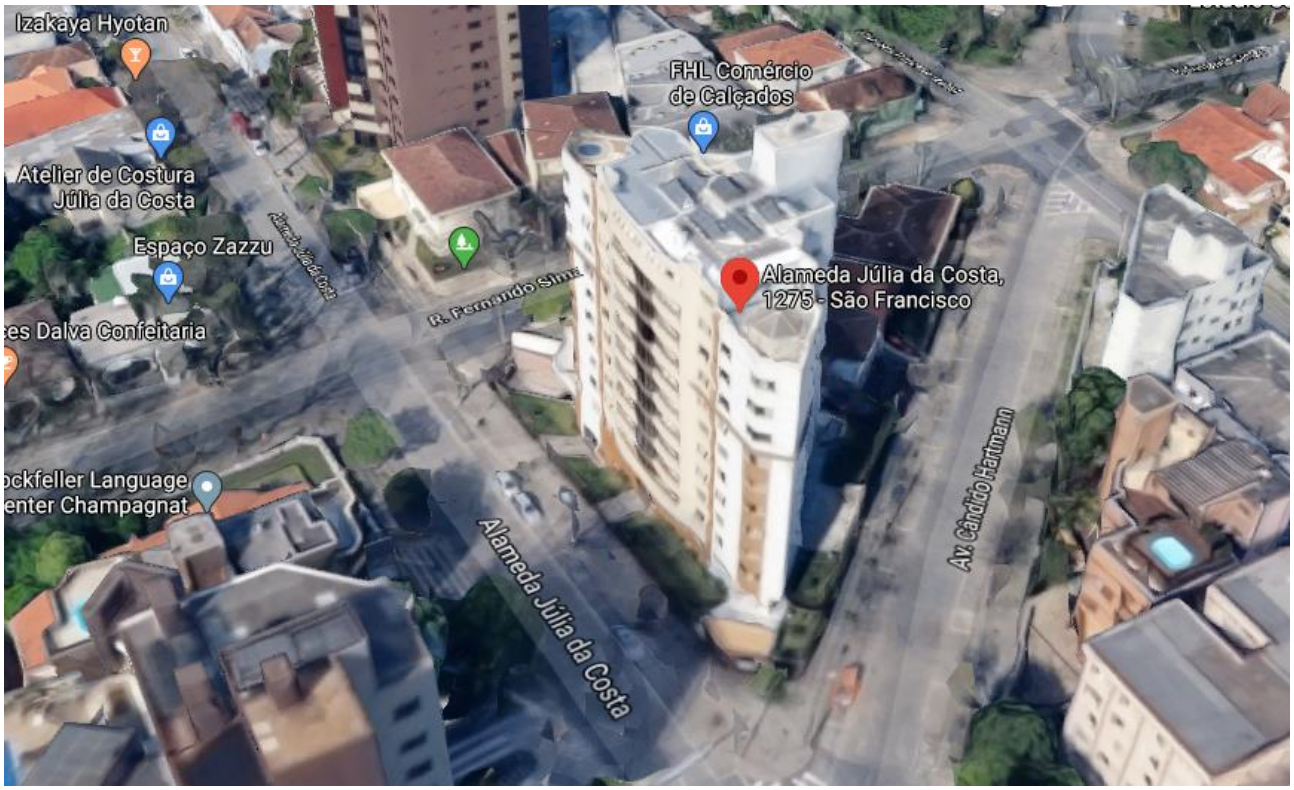
Localização Google Earth

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989
contato@topoleiloes.com.br
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial


Center Champagnat
Júlia da Costa
Alameda Júlia da Costa
Cemitério Parque Iguaçu
- Administração|Mercês
R. Fernando Simas
Jardinete Osmar Carta
Alameda Júlia da Costa
Alameda Júlia da Costa,
1275 - São Francisco
FHL Comércio
de Calçados
Av. Cândido Hartmann
Farabras e
Farago do Brasil
Lure Reformas de roupas
R. Alferes Ângelo Sampaio
Av. Cândido Hartmann
SINDAFEP

ANEXO III

Fotos do Imóvel


Izakaya Hyotan
FHL Comércio de Calçados
Atelier de Costura Júlia da Costa
Espaço Zazzu
Alameda Júlia da Costa, 1275 - São Francisco
R. Fernando Simas
es Dalva Confeitaria
ockfeller Language enter Champagnat
Alameda Júlia da Costa
Av. Cândido Hartmann