



LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 102

EDIFÍCIO DIMONA

Rua Marechal Hermes nº 420, Centro Cívico, 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: Condomínio Edifício Dimona.

REQUERIDO: Joaquim Antônio Cirino dos Santos e Vera Bernardi de Souza Santos.

OBJETO: Apartamento nº 102, com uma vaga de garagem, Condomínio Edifício Dimona, sito na Rua Marechal Hermes nº 420, bairro Centro Cívico, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$437.000,00





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: Apartamento nº 102 do Edifício Dimona, sito na Rua Marechal Hemes, nº 420, em Curitiba/PR, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, com frente para a Rua Marechal Hermes, a direita de quem da frente olha o prédio, constituído de dois dormitórios, um suíte, circulação, sala de estar-jantar, hall de entrada, cozinha, área de serviço, BWC (banheiro), e dependência de empregada, com a área construída exclusiva de 113,29m², área comum de 35,845m², área correspondente ou global de 150,135m², nela estando incluída uma vaga para estacionamento de automóvel de passeio, nos locais existentes no 1º andar ou pavimento térreo, correspondendo a fração ideal do solo de 0,050000, com demais características na Matrícula nº 16.917, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 32.029.040.001-4.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes nº 420, Condomínio Dimona, apartamento nº 102, bairro Centro Cívico, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro Cívico, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de considerável tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Cândido de Abreu, Rua Lysimaco Ferreira da Costa, Rua Campo Sales, Av. João Gualberto, entre outras, estando cercado pelos bairros Ahú, Juvevê, Alto Glória, Centro, São Francisco e Bom Retiro.

O imóvel ora avaliado, está próximo a escola, colégios e centro de educação infantil, mercados, igrejas, pontos de ônibus, unidades de saúde, farmácias e comércio vicinal diverso.

www.topoleiloes.com.br





4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para alienação 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	16.917	2º R.l de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
32.029.040.001-4	04.0.0018.0568-01-4	H-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4 - Zona Residencial 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro Cívico	22,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$274.300,00 (duzentos e setenta e quatro mil e trezentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do 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	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$520.000,00	115,00	R\$4.521,74
AMOSTRA 2	R\$940.000,00	270,00	R\$3.481,48
AMOSTRA 3	R\$590.000,00	113,00	R\$5.221,24
AMOSTRA 4	R\$411.000,00	115,00	R\$3.573,91
AMOSTRA 5	R\$570.000,00	110,00	R\$5.181,82
AMOSTRA 6	R\$480.000,00	155,00	R\$3.096,77
AMOSTRA 7	R\$349.000,00	73,00	R\$4.780,82
AMOSTRA 8	R\$680.000,00	172,00	R\$3.953,49
AMOSTRA 9	R\$420.000,00	87,00	R\$4.827,59

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliada, somamos o valor das amostras obtidos (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 9 = R\$38.638,86 / 9 = R\$4.293,21.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.293,21/m²) pela área do apartamento (113,29m²), obtendo o valor de R\$486.377,40.

7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6% sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$486.377,40
ITEM 7: DEPRECIACÃO (-10%)
TOTAL: R\$437.739,66

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba, 11 de novembro de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL.VA.E5JAX.T55UV.VWXEK





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 420, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-115m2-venda-RS520000-id-2485186384/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 420, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-270m2-venda-RS940000-id-2529673317/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 420, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-113m2-venda-RS590000-id-2528983336/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 600, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-centro-civico-curitiba-pr-115m2-id-2536320007/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

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

LINK: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-iuveve-RS570000/id-4823696/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 500, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-centro-civico-curitiba-pr-155m2-id-2489706226/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 1.044, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-civico-117m2-RS349000/id-4974617/?gal=1>





AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 297, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-interfone-centro-civico-curitiba-pr-172m2-id-2527658491/>





AMOSTRA 9

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, nº 946, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-centro-civico-curitiba-pr-87m2-id-2534785846/>





ANEXO II

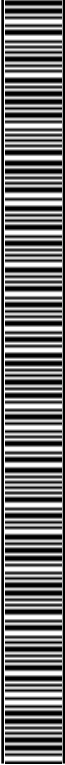
Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL.VA.E5JAX.T55UV.VWXEK





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.JLVA E5JAX T55UV VWXEK





ANEXO III

Fotos do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL.VA.E5JAX.T55UV.VWXEK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLVA E5JAX T55UV VWXEK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLVA E5JAX T55UV VWXEK





ANEXO IV

Outros documentos

Cadastro Imobiliário

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL.VA.E5JAX.T55UV.VWXEK



25/10/2021 16:31

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 68.803/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. MARECHAL HERMES Nº 000420 AP 102	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 04.0.0018.0568.01-4	SUBLOTE 0001								
NOME DO PROPRIETÁRIO JOAQUIM ANTONIO CIRINO DOS SANTOS	INDICAÇÃO FISCAL 32.029.040.001-4									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA CROQUI	QUADRA NE-D-8	LOTE 21/24								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO DIMONA ED	BLOCO DIMONA ED									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
Dados do Terreno										
Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)						
1.478,00	1984	Meio de quadra		22,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0001	Principal	135,10	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1983	1984	7	
0001	UA01	15,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1983	1984	7	
Total do Sublote: 150,10										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	274.300,00	0001								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
32.029.020		0								
32.029.021		0								
32.029.036.000	1979	1984								

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **25/11/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

7ED5.9374.089D.462A-8 8277.6B52.0D2C.443C-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 25 de outubro de 2021 - 16:31:24

Versão P.4.2.0.0.1425 (24/09/2021)

