



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 1.110  
EDIFÍCIO ASPEN RESIDENCE  
Rua Doutor Pedrosa nº 208, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 16ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Ester Silva Koyama, Jeferson Luiz Dambros, Nilson Cazumo Koyama e Pablo Policeno Santos.

REQUERIDO: Giancarlo Bonaccorso.

OBJETO: Apartamento nº 1.110, do Edifício Aspen Residence, sito na Rua Doutor Pedrosa nº 208, bairro Centro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$167.500,00**





## 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 1.110, do 16º piso ou 12º pavimento, do tipo I, do Edifício Aspen Residence, localizado na Rua Doutor Pedrosa nº 208, esquina com a Rua Lamenha Lins, com a área real privativa de 31,57m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 31,3242m<sup>2</sup>, área real total de 62,8942m<sup>2</sup>; com demais características na Matrícula nº 58.672, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.139.045.125-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Pedrosa nº 208, esquina com a Rua Lamenha Lins, Edifício Aspen Residence, apartamento nº 1.110, bairro Centro, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, e com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Visconde de Guarapuava, Av. Sete de Setembro, Rua Brigadeiro Franco, Rua Desembargador Motta, entre outras, estando cercado pelos bairros Água Verde, Jardim, Botânico, Alto da Glória, Bigorrião, Batel, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, igrejas, farmácias, mercados, shoppings, colégios, faculdades, restaurantes e comércio vicinal diverso.





#### 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULAS</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	58.672	6º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
11.139.045.125-7	01.0.0061.0688.00-5	J-12
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZC- Zona Central	Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Centro	22,00 x 42,50 metros	Esquina
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

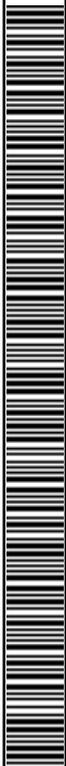
#### 6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

##### 6.1 - VALOR VENAL VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$110.200,00 (cento e dez mil e duzentos reais).

##### 6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também no mesmo bairro do que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.





ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup> C/ VAGA
PARÂMETRO 1	R\$170.000,00	35,00	R\$4.857,14
PARÂMETRO 2	R\$180.000,00	31,00	R\$5.806,45
PARÂMETRO 3	R\$190.000,00	31,00	R\$6.129,03
PARÂMETRO 5	R\$190.000,00	34,00	R\$5.588,24
PARÂMETRO 6	R\$250.000,00	42,00	R\$5.952,38
PARÂMETRO 7	R\$180.000,00	42,00	R\$4.285,71
PARÂMETRO 8	R\$190.000,00	42,00	R\$4.523,81

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do preço do m<sup>2</sup>, somamos os valores das respectivas amostras e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 / 7 = R\$37.142,77 / 7 = R\$5.306,11.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$5.306,11/m<sup>2</sup>) pela área do imóvel (31,57m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$167.513,88.

### 7 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$167.500,00 (cento e sessenta e sete mil e quinhentos reais).**

### 10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

Curitiba, 09 de agosto de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador





# 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: P5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Pedrosa, nº 208, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-centro-bairros-curitiba-35m2-venda-RS170000-id-2446636999/>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Pedrosa, nº 208, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-batel-bairros-curitiba-31m2-venda-RS180000-id-2498516194/>



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

Paraná (41) 3599-0110  
Santa Catarina (47) 3311-7989

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



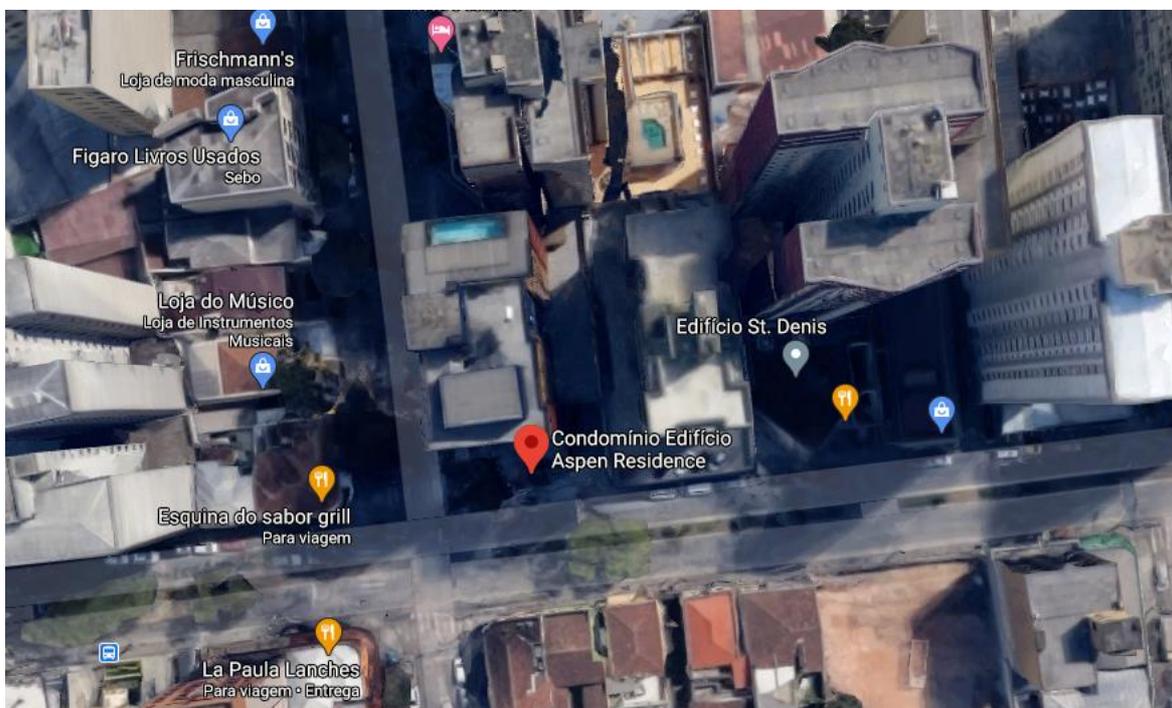


## PARÂMETRO 3

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Pedrosa, nº 208, Centro, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-curitiba-centro-62m2-RS190000/id-1677184/>



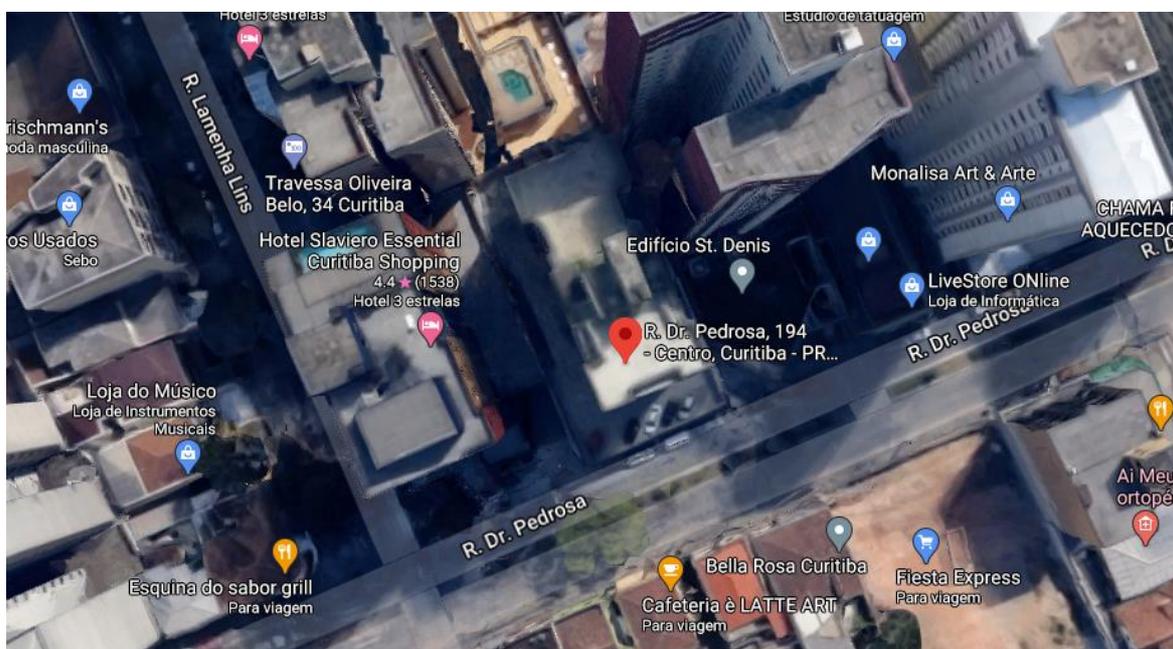


## PARÂMETRO 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Pedrosa, nº 194, Centro, Curitiba.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-curitiba-34m2-venda-RS190000-id-2453415013/>





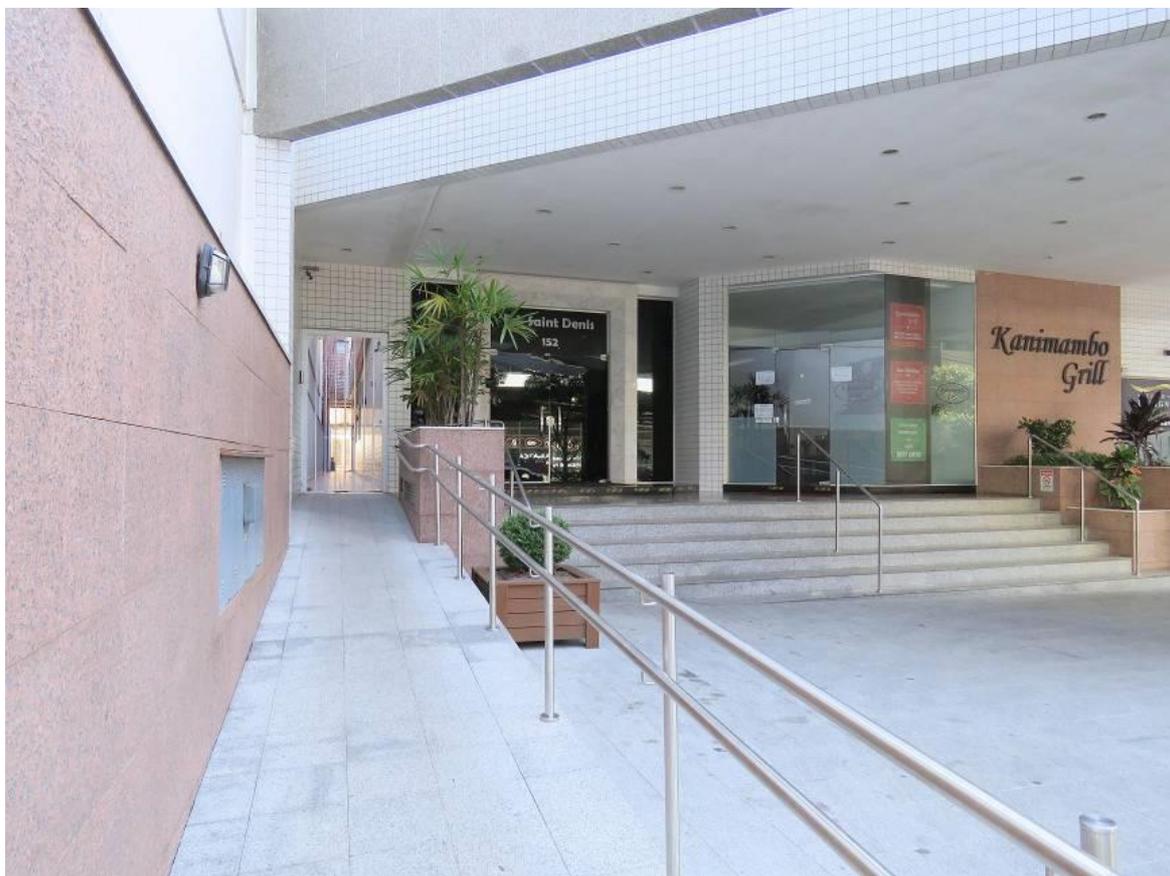
## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Pedrosa, nº 152, Centro, Curitiba.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-curitiba-42m2-venda-RS250000-id-2491954760/>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Lamenha Lins, nº 71, bairro Centro, Curitiba.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS180000-id-2467773625/>





## PARÂMETRO 8

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Lamenha Lins, nº 71, bairro Centro, Curitiba.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-centro-bairros-curitiba-42m2-venda-RS190000-id-2446174992/>





# ANEXO II

## Imóvel avaliado x parâmetros utilizados

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-J5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB







# ANEXO III

## Fotos do Imóvel Avaliado

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-J5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB





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-J5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB



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

Paraná (41) 3599-0110  
Santa Catarina (47) 3311-7989

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



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-J5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB





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-J5B6 P5W4L C4QR7 JLKJB

