



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

LAUDO PERICIAL



AÇÃO DE EXECUÇÃO (CURITIBA – PR)

PERITA JUDICIAL NOMEADA:

Maria Paula Simões Antunes Siqueira – CAU nº A36759-1 / IBAPE PR 810

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

1 – DADOS DO PROCESSO

AUTOS 0049829-72.2013.8.16.0001
EXEQUENTE ULMA BRASIL FORMAS E ESCORAMENTOS LTDA.
EXECUTADO CONSTRUTORA E INCORPORADORA SQUADRO LTDA.

2 – OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem o objetivo de instruir a ação detalhada acima, a fim de avaliar o valor de mercado atual de imóvel localizado no município de Curitiba - PR.

O grau de detalhamento das atividades desenvolvidas e do laudo apresentado é de nível I, uma vez que apresentamos comprovações por meio de levantamento fotográfico, croquis e vistoria *in-loco*.

Os conceitos técnicos apresentados neste laudo estão de acordo com as seguintes Normas Brasileiras:

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

3 – OBJETO DA AÇÃO

Trata-se do imóvel localizado à Rua Olympio Trombini, 345, apartamento 04 e 02 vagas de garagem número 09, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba – PR.

4 – VISTORIA

Na data de 19 de agosto de 2019, foi realizada a vistoria no imóvel objeto deste processo. Acompanharam a presente vistoria:

- Flávio Melo, Representante da parte Exequente;
- Maria Paula Simões Antunes Siqueira, Arquiteta e Urbanista, Perita nomeada pelo Juízo.





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Região:

A Rua Olympio Trombini, onde está o edifício, tem uso exclusivo residencial. Há tráfego de pessoas e veículos de pequeno e médio portes. Outros veículos circulam nas ruas transversais e principais do bairro.

A imagem a seguir ilustra a localização do Conjunto Residencial Henry Ford:



Imagem 01 – Localização do Edifício Prima Torre, Rua Olympio Trombini, bairro Cascatinha, Curitiba - PR. (Fonte: Google Maps)

O Edifício Prima Torre possui portaria remota durante as 24 horas do dia, 7 dias por semana. Na área comum há salão de festas, quadra poliesportiva, playground, churrasqueira e academia.

O referido edifício conta com 25 apartamentos de 3 dormitórios (4 apartamentos por andar), sendo uma suíte. Cada apartamento ainda possui 2 vagas de garagem e um depósito.

Infraestrutura:

A região possui os principais serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

O apartamento 04 e a vaga de garagem 09

O apartamento vistoriado foi o de número 04. Ele possui a seguinte distribuição: cozinha, área de serviço, sala, lavabo, varanda com churrasqueira, 2 dormitórios, banheiro social e suíte, totalizando 120,32m² de área privativa e 142,69m² de área total.

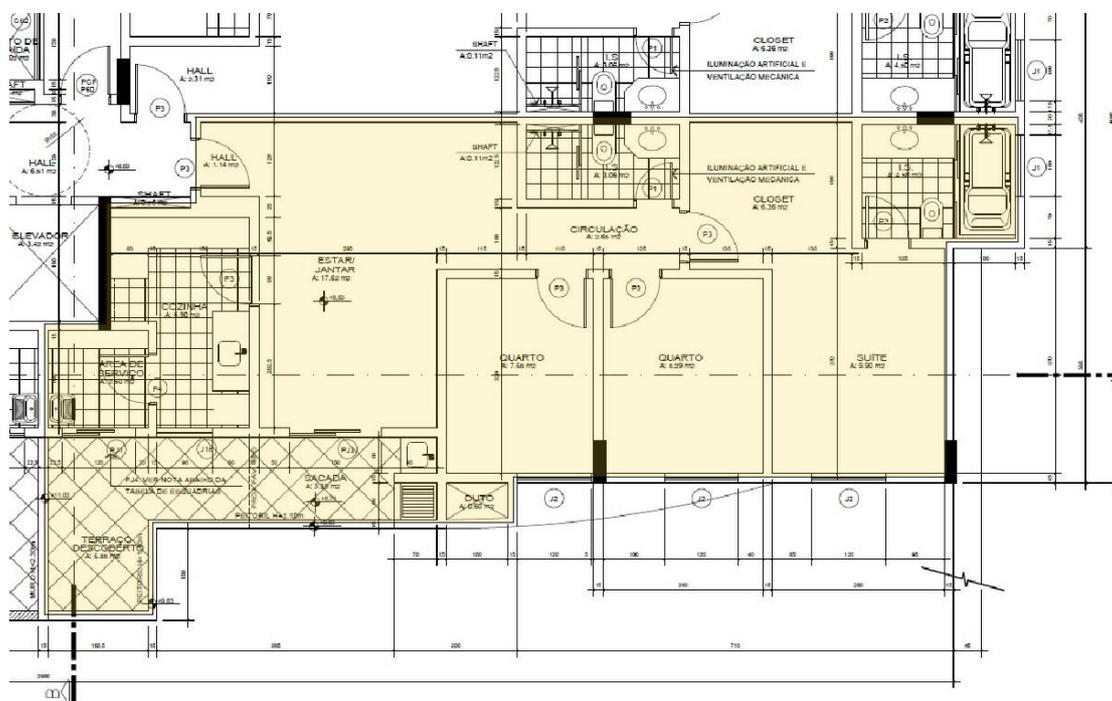


Imagem 02 – Apartamento tipo do Edifício Prima Torre, Rua Olympio Trombini, bairro Cascatinha, Curitiba - PR. (Fonte: Executado)

O imóvel também conta com depósito no subsolo e com 2 vagas de garagem (número 09), que possui 21,60m² de área privativa e 21,7435m² de área total.

As imagens a seguir são atuais e mostram o apartamento e áreas comuns do edifício:





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

<p>Imagem 03: Vista externa do Edifício Prima Torre. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 04: Acesso de veículos e acesso de pedestres, incluindo pessoas com deficiências físicas (PcD) - elevador. (Fonte própria)</p>
<p>Imagem 05: Vaga de garagem número 09. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 06: Quadra poliesportiva e playground. (Fonte própria)</p>
<p>Imagem 07: Churrasqueira coletiva. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 08: Academia. (Fonte própria)</p>

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





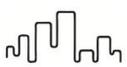
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

<p>Imagem 09: São de festas. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 10: Depósito. (Fonte própria)</p>
<p>Imagem 11: Apartamento 04. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 12: Cozinha. (Fonte própria)</p>

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: PJDV8 XKNU4 C7VDW DN3WB






PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

<p>Imagem 13: Área de serviço. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 14: Lavabo. (Fonte própria)</p>
<p>Imagem 15: Sala. (Fonte própria)</p>	<p>Imagem 16: Churrasqueira na sacada. (Fonte própria)</p>





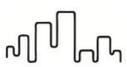

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Imagem 17: Banheiro social. (Fonte própria)	Imagem 18: Dormitório 01. (Fonte própria)
Imagem 19: Dormitório 02. (Fonte própria)	Imagem 20: Dormitório - suíte. (Fonte própria)





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Imagem 21: Banheiro suíte – vista 1. (Fonte própria)	Imagem 22: Banheiro suíte – vista 2. (Fonte própria)

Metodologia aplicável:

Para se realizar a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, existem vários métodos indicados pelas normas brasileiras. Entre os mais utilizados para avaliação de propriedades estão os seguintes, conforme NBR 14653:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

O método ideal para avaliação da área em questão é o método comparativo direto de dados de mercado, em que se comparam as características do imóvel avaliando com as características de imóveis semelhantes à disposição no mercado, chegando-se a um valor final.

Nesta avaliação será utilizado tratamento por fatores, conforme definido na NBR 14653-2: “homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados; (...)”.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.”.

Amostra:

Foram coletadas amostras de apartamentos localizados no mesmo bairro, com características semelhantes às do apartamento em questão. Esta pesquisa resultou





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

nos dados mostrados na tabela abaixo. Importante salientar que foi descontado um percentual de 10% dos valores de oferta. Este percentual refere-se à comum negociação de valores entre vendedor e comprador no mercado imobiliário. “Fator de oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”. (Ibape/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011).

Endereço	Dado	Código	Vendedor	Valor	Área
Avenida Manoel Ribas, 4716, Santa Felicidade	1	nay_felicita3q	A3. Nay	351.000,00	72,00
Rua Fredolin Wolf, 470, Pilarzinho	2	AP00687	Imóvel Local	422.100,00	100,00
Rua Eugênio Flor, 790, Pilarzinho	3	1125	Rebrokers	243.000,00	72,00
Rua Major Virgolino Esmanhotto, 260, Vista Alegre	4	PARQUE DAS PEDRAS LÉO	Vivian Silva	260.100,00	73,00
Avenida Manoel Ribas, 2420, Santa Felicidade	5	AP0109	Interage Imóveis	495.000,00	85,00
Rua Tobias de Macedo Júnior, 1138, Santa Felicidade	6	PRIME.bariguiwoodland	Prime Soho Imóveis	418.791,60	71,00
Rua Major Virgolino Esmanhotto, 160, Vista Alegre	7	AP0039	Imobiliária Mais Invest	279.000,00	73,00
Rua João Batista Dallarmi, 221, Santa Felicidade	8	Belfiori - Douglas	Casa Curitiba	445.500,00	86,00

Tabela 01 – Dados amostrais de apartamentos à venda com características semelhantes às do avaliando. (Fonte: indicada)

Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma:

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPÉ-PR 810
Contatos: (+1) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Para comparação entre os apartamentos coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados às situações paradigma (apartamento a ser avaliado). Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores:

Situação paradigma (Edifício Prima Torre, apartamento 04, com 02 vagas de garagem):

- Área privativa: 120,32m²;
- Vagas de garagem: 02;
- Valor atual do condomínio: R\$520,00 (em agosto/2019);
- Área comum: salão de festas, quadra poliesportiva, playground, churrasqueira e academia. Não há piscina.

Fatores utilizados para os dados amostrais obtidos:

- Fator área privativa – em metros quadrados;
- Fator vaga de garagem – em unidades;
- Fator condomínio – em Reais (R\$);
- Fator área comum - atribuindo-se valor 0,95 para condomínios sem equipamentos de uso coletivo, 1,00 para condomínios com salão de festas e/ou outro espaço para convivência coletiva e 1,05 para condomínios com área de lazer completo com piscina.

Avaliação:

Para se avaliar o apartamento apontado anteriormente, utilizam-se as seguintes fórmulas para obtenção do valor do apartamento apontado como situação paradigma:

Valor unitário (R\$/m²) situação paradigma = média dos valores unitários (R\$/m²)
homogeneizados das amostras.

Valor unitário (R\$/m²) homogeneizado das amostras = Valor unitário (R\$/m²)
observado no mercado x fator área privativa x fator vaga de garagem x fator
condomínio x fator área comum





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

O gráfico abaixo ilustra os valores unitários observados (R\$/m²) no mercado e os valores unitários já homogeneizados (R\$/m²), considerando os fatores apontados acima.

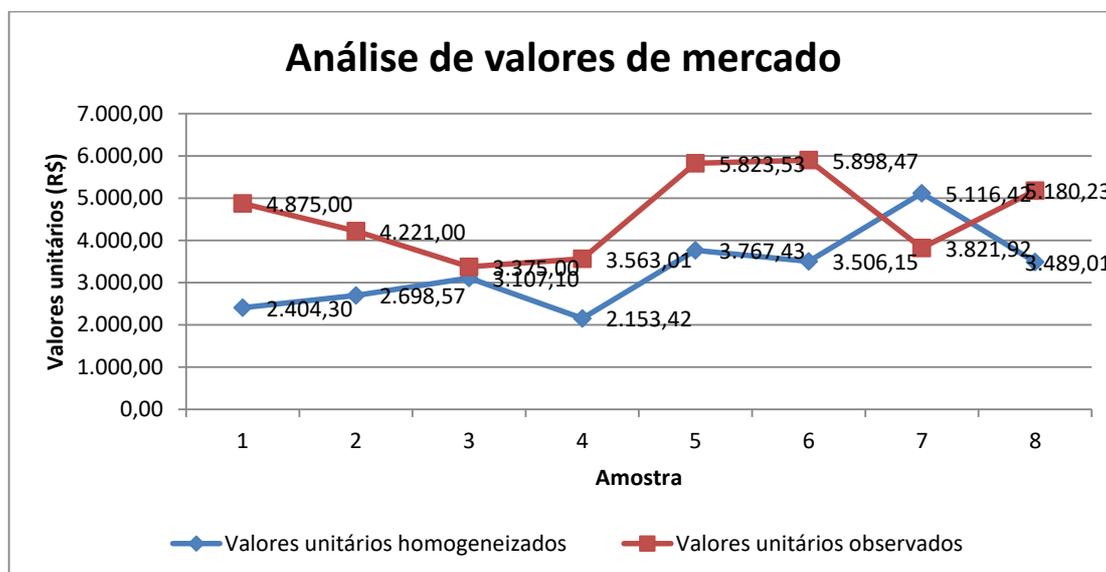


Gráfico 01 – Comparativo entre valores unitários observados e homogeneizados. (Fonte própria)

Aplicando-se as fórmulas explicitadas anteriormente, o valor médio unitário homogeneizado encontrado para apartamentos no mesmo bairro, comparando-se imóveis com características semelhantes foi igual a R\$3.280,30/m².

Assim, o valor atual de mercado para o imóvel localizado à Rua Olympio Trombini, 345, apartamento 04 e 02 vagas de garagem, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba – PR importa em: 120,32m² (área privativa) x R\$3.280,30/m² (valor unitário) = R\$394.685,69 (Trezentos e Noventa e Quatro Mil Seiscentos e Oitenta e Cinco Reais e Sessenta e Nove Centavos).

Há que se considerar que o apartamento avaliado não possui nenhum tipo de acabamento, conforme se depreende nas imagens constantes deste laudo pericial: não há pisos, luminárias ou bancadas na cozinha.

Sendo assim, aplica-se desconto adicional de 10% do valor avaliado – que é suficiente para cobrir os gastos médios com os citados acabamentos.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPÉ-PR 810
Contatos: (+1) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Portanto, teremos o seguinte: R\$394.685,69 – R\$39.468,57 (10%) = **R\$355.217,12 (Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil Duzentos e Dezessete Reais e Doze Centavos)**, considerando o apartamento e as duas vagas de garagem apontadas neste laudo pericial.

5 – CONCLUSÃO

Concluiu-se, no corpo do laudo pericial, pelos seguintes valores atualizados para o para o imóvel localizado à Rua Olympio Trombini, 345, apartamento 04 e 02 vagas de garagem número 09, Edifício Prima Torre, bairro Cascatinha, Curitiba – PR:

Valor atual para venda: **R\$355.217,12 (Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil Duzentos e Dezessete Reais e Doze Centavos)**.

6 – RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro interesse algum nos imóveis objeto deste laudo de avaliação.

7 – ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial possui 15 (Quinze) laudas, numeradas e assinadas pela Perita Judicial. O anexo é composto pela Certidão de Registro e Quitação Pessoa Física, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

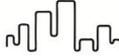
Curitiba, 3 de setembro de 2019.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA

CAU nº A36759-1 / IBAPE – PR nº 810






PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

* Contatos dos vendedores apontados neste laudo pericial:

A3. Nay	(41)3528-1571
Imóvel Local	(41)3018-6411
Rebrokers	(41)3077-8899
Vivian Silva	(41)98882-5013
Interage Imóveis	(41)3042-4343
Prime Soho Imóveis	(41)3223-7200
Imobiliária Mais Invest	(41)3601-1002
Casa Curitiba	(41)99941-3214

