



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.339 - 08/2020

AUTOS Nº 0003160-78.2001.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 906
EDIFÍCIO NAPOLEÃO SBRAVATTI



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento residencial.

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

REQUERENTE: Condomínio Edifício Napoleão Sbravati.

REQUERIDO: Elke Yara de Andrade Camargo e Gilson Santos Camargo.

OBJETO: Apartamento nº 906, do Edifício Napoleão Sbravatti, sito na Rua Bispo Dom José nº 2051, Batel, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$637.000,00

Seiscentos e trinta e sete mil reais.





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 906, do tipo 6, situado no 9º andar ou 11º pavimento, e respectiva vaga na garagem coletiva do Edifício Napoleão Sbravatti, com a área correspondente de 182,10m², com fração ideal do solo de 0,01458 e demais características na Matrícula nº 55.515, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bispo Dom José nº 2051, Batel, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Batel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego por ser uma das principais vias do bairro, mas com fácil acesso a outras principais vias como a Av. Visconde de Guarapuava, Av. Sete de Setembro, Rua Francisco Rocha, entre outras, estando cercado pelos bairros Água Verde, Bigorrião, Seminário e Vila Izabel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, farmácias, shoppings, igrejas, bancos, mercados, pontos de ônibus, escolas e colégios, 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 - CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de apartamento residencial, com a área privativa de 136m² e área total de 182,10m², com uma vaga de garagem no estacionamento coletivo. Fica a uma quadra do Shopping Pátio Batel e do Hospital Santa Cruz. Entre às ruas Bispo Dom José e Gonçalves Dias, em frente à Pracinha do Batel. Edifício em ótimo estado de conservação, com hall de entrada, salão de festas e academia equipados, bicicletário, com dois elevadores novos.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	62.405	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
23.041.024.053-4	10.0.0047.0240.00-3	L-10
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4 - Zona Residencial 4	Setorial 2 / Normal / Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Batel	-----	Esquina p/ mais de 2 testadas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao 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 ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$557.700,00	136,00	R\$4.100,74
PARÂMETRO 2	R\$685.000,00	160,00	R\$4.281,25
PARÂMETRO 3	R\$680.000,00	135,00	R\$5.037,04
PARÂMETRO 4	R\$798.000,00	182,20	R\$4.379,80
PARÂMETRO 5	R\$750.000,00	197,00	R\$3.807,11
PARÂMETRO 6	R\$820.000,00	196,00	R\$4.183,67
PARÂMETRO 7	R\$855.000,00	175,00	R\$4.885,71
PARÂMETRO 8	R\$1.415.000,00	237,00	R\$5.970,46
PARÂMETRO 9	R\$870.000,00	146,00	R\$5.958,90
PARÂMETRO 10	R\$745.000,00	175,00	R\$4.257,14

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (10), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 10 = R\$46.861,83 / 10 = R\$4.686,18.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.686,18/m²) pela área do imóvel (136m²), obtendo o valor de R\$637.320,89.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil reais).

8 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.
- ANEXO IV - Fotos do imóvel.
- ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 14 de agosto de 2020.

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: P.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$557.700,00.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-136m2-venda-RS577700-id-2432053214/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$685.000,00.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-batel-outlet-imoveis-2927787550.html>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$680.000,00.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-batel-curitiba-2927283386.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$798.000,00.

LINK: <https://www.maimo.com.br/imoveis/edificio-napoleao-sbravati-batel-curitiba-3-dorm-1-suite-3-banheiros-1-vaga-bicicletario-academia-maimo-imoveis-41-9-9914-0505/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$750.000,00.

LINK: <https://www.imobiliariagarcialopes.com.br/imovel/apartamento-residencial-venda-batel-curitiba-pr/AP0216>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Batel, 2051, Batel, Curitiba/PR.

VALOR: R\$820.000,00.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/10142613/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gonçalves Dias, 422 - Batel, Curitiba.

VALOR: R\$855.000,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-175m2-venda-RS855000-id-2459712911/?_vt=gv:b



PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gonçalves Dias, 422 - Batel, Curitiba

VALOR: R\$1.415.000,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-237m2-venda-RS1415000-id-2463603680/?_vt=gv:b





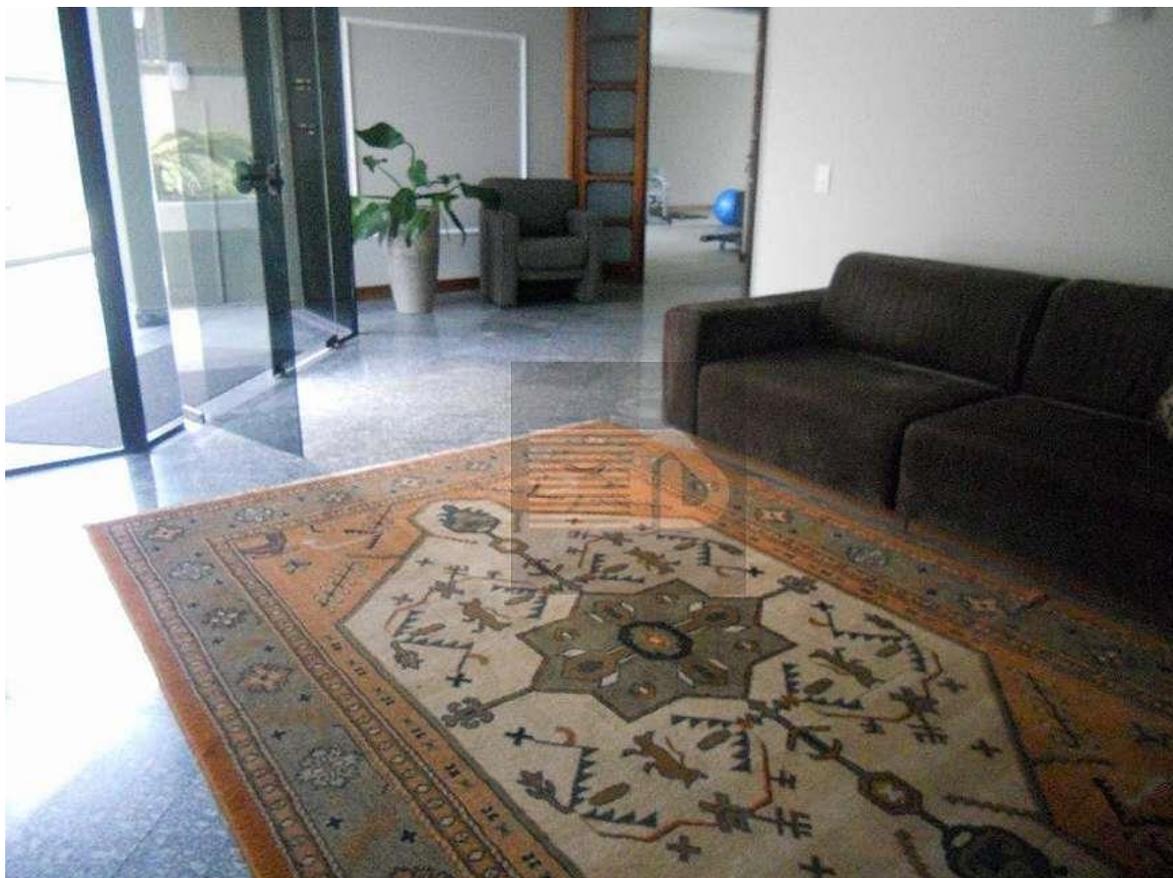
PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gonçalves Dias, 395 - Batel, Curitiba

VALOR: R\$870.000,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-146m2-venda-RS870000-id-2452689716/?_vt=gv:b





PARÂMETRO 10

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carneiro Lobo, 243 - Batel, Curitiba.

VALOR: R\$745.000,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-175m2-venda-RS745000-id-1041031178/?_vt=gv:b



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



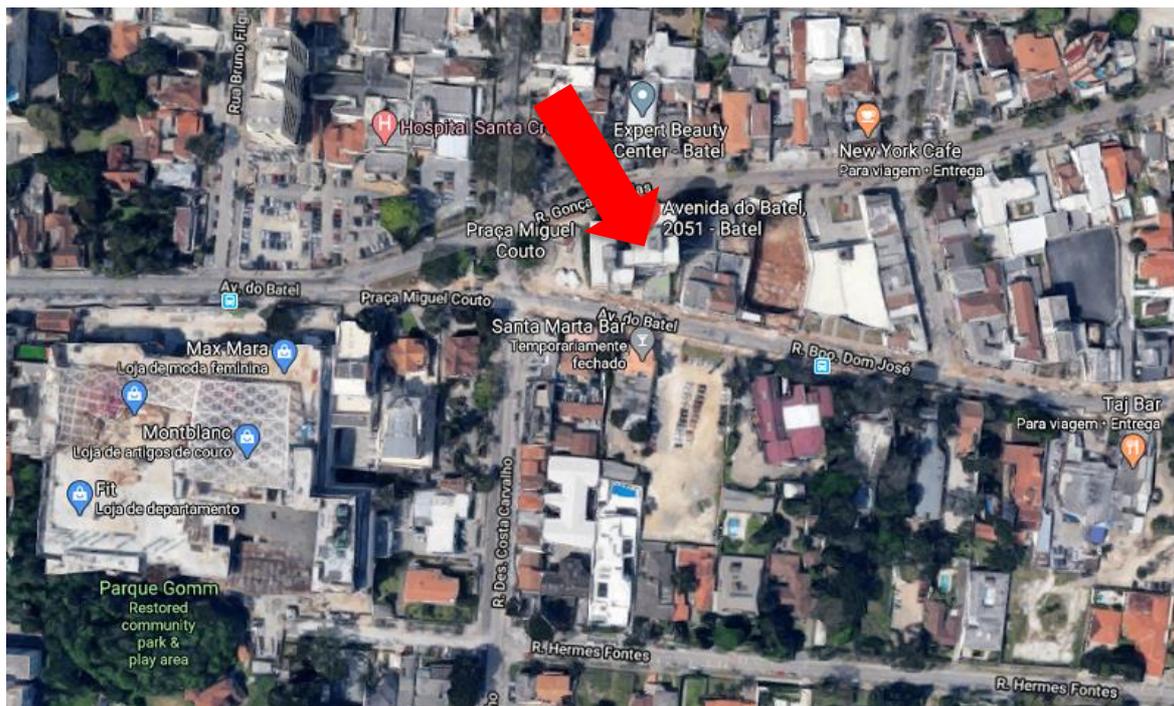


ANEXO II

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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR





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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR





ANEXO IV

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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR



www.topoleiloes.com.br

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

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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR



www.topoleiloes.com.br

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

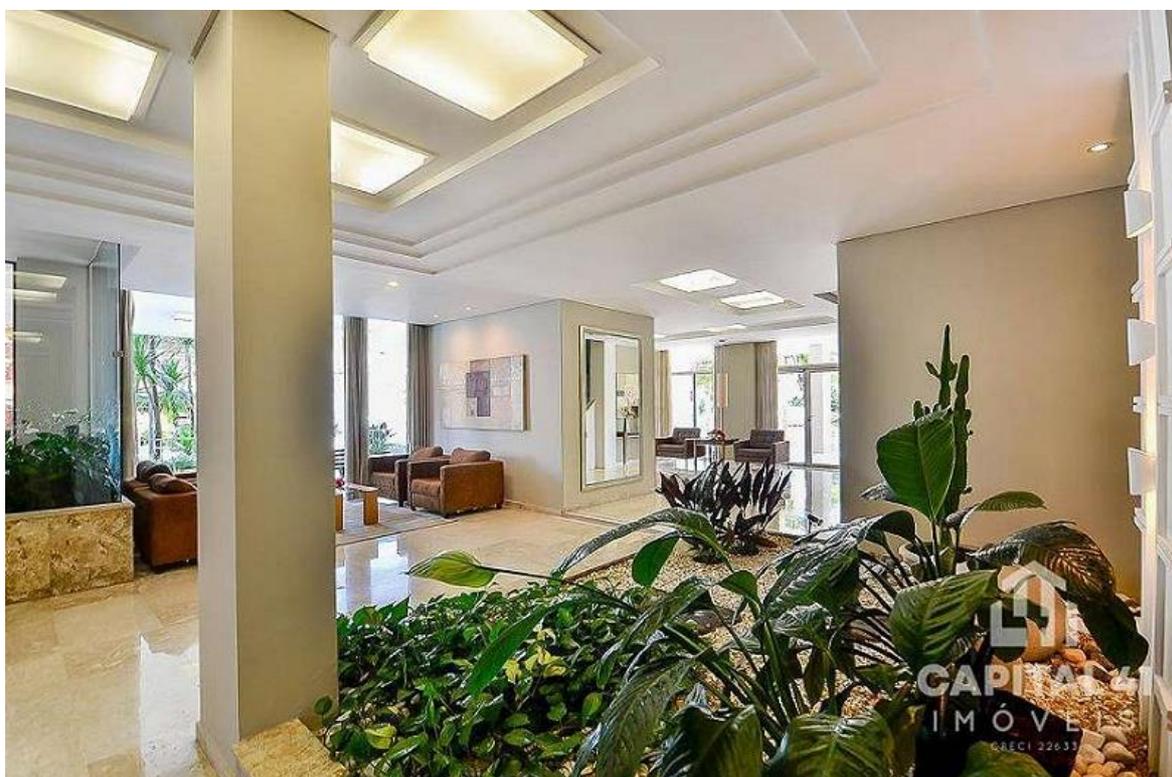
contato@topoleiloes.com.br

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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR





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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR



www.topoleiloes.com.br

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

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-JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR





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.JY5A 7UJ4B U34CZ PYVRR

