



LAUDO DE AVALIAÇÃO

DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO SOBRE O
APARTAMENTO Nº 33, BLOCO 7
CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO BAIRRO V
Rua Guaçuá nº 5890, Sítio Cercado, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

SOLICITANTE: JUÍZO DA 25ª VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR.

REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO BAIRRO V.

REQUERIDO: MARCO ANTONIO DA SILVEIRA.

OBJETO: DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO MARCO ANTONIO DA SILVEIRA SOBRE O APARTAMENTO Nº 33, BLOCO 7, DO CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO BAIRRO V, SITO NA RUA GUAÇUÍ Nº 5890, SÍTIO CERCADO, EM CURITIBA/PR.

FINALIDADE: AGREGAR VALOR MERCADOLÓGICO PARA VENDA EM LEILÃO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$104.000,00





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.

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.

BEM: Direitos do devedor fiduciário Marco Antonio da Silveira sobre o Apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento, do bloco 7, do Conjunto Residencial Novo Bairro V, situado na Rua Guaçuí nº 5890, bairro Sítio Cercado, em Curitiba/PR, com a área construída privativa de 43,83m², área construída de uso comum de 5,448m², perfazendo a área construída total de 49,278m², correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo e das partes comuns de 0,002976 e quota do terreno de 55,562m², com as demais características na Matrícula nº 153.673, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba.

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 IMÓVEL QUE É OBJETO DO BEM AVALIADO.

Trata-se de apartamento residencial, com a área privativa construída de 43,83m². O prédio é de padrão construtivo normal, com idade aproximada de 8 anos.

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O aferimento do preço médio de apartamentos similares, localizados no mesmo prédio/condomínio 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.

AMOSTRAS	Área Privativa m ²	Valor do anúncio
PARÂMETRO 1 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sitio-cercado-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-rs138500-id-2516303123/	44	R\$138.500,00
PARÂMETRO 2 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sitio-cercado-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-rs135000-id-2516358319/	44	135.000,00
PARÂMETRO 3 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-rs139900/id-4341932/	49	R\$139.900,00
PARÂMETRO 4 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-49m2-rs121000/id-4167071/	49	R\$121.000,00
PARÂMETRO 5 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-sitio-cercado-49m2-rs140000/id-2733505/	49	R\$140.000,00
PARÂMETRO 6 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-sitio-cercado-curitiba-pr-43m2-id-2499184474/	44	R\$123.000,00
PREÇO MÉDIO DO APARTAMENTO		R\$132.900,00

7 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) 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 - DÉBITO FIDUCIÁRIO.

No mov. 213.1 deste processo, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF informa a existência de um débito no importe de R\$14.684,29 (quatorze mil e seiscentos e oitenta e quatro mil e vinte e nove centavos), posição verificada em 23/04/2021.

9 - RESUMO.

ITEM 6: R\$132.000,00
ITEM 7: DEPRECIACÃO (-10%)
ITEM 8: R\$14.684,29
TOTAL: R\$104.115,71

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio os direitos do devedor fiduciário Marco Antonio da Silveira sobre o imóvel em R\$104.000,00 (cento e quatro mil reais).

Curitiba, 22 de junho de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

