



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001138-26.2016.8.16.0129

APARTAMENTO Nº 32 DO BLOCO B-9 - CONJUNTO RES. BELL MAR

Rua Tertuliana da Cruz dos Santos, 574, Parque São João, em Paranaguá/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Conjunto Residencial Bell Mar I.

REQUERIDO(S): Cleverson Amoedo dos Santos e Roberta Ferreira de Oliviera Amoedo.

OBJETO: Apartamento nº 32, do bloco B-09, do Conjunto Residencial Bell Mar, localizado sito a Rua Tertuliana da Cruz dos Santos nº 5740, Parque São João, em Paranaguá/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: DEZEMBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$119.000,00





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 32, do tipo "A-3", localizado no 3º pavimento, do bloco B-09, do Conjunto Residencial Bell Mar, situado na Rua 04, nº 574 (atual Rua Tertuliana da Cruz dos Santos), em Paranaguá/PR, com a área construída de 55,85m², área de uso comum de 4,41m², área de uso exclusivo de 51,44m², área útil exclusiva de 46,28m², área total útil 48,69m² e fração ideal do terreno de 0,00516463964 do total ou 70,109983113m² do terreno, com demais características na Matrícula nº 47.051, do Registro de Imóveis de Paranaguá/PR. Cadastro Imobiliário nº 58939.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tertuliana da Cruz dos Santos nº 574, apartamento 32, bloco B-09, Conjunto Residencial Bell Mar, bairro Parque São João, em Paranaguá/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Parque São João, pertencente ao Município de Paranaguá, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil as vias Av. Ayrton Senna da Silva, Av. Senador Atilio Fontana, Av. Curitiba, Av. Governador Bento Munhoz da Rocha, entre outras, estando cercado pelos bairros Vila São Jorge, Vila do Povo, Jardim Samambaia, entre outros.

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





4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda 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
Paranaguá/PR	47.051	R.I de Paranaguá/PR
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
09.1.24.010.0385.142	58939	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Parque São João	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Paranaguá, corresponde à R\$51.144,96 (cinquenta e um mil, cento e quarenta e quatro reais e noventa e seis centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de apartamentos similares, localizados próximo ao 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	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$112.462,00	51,00	R\$2.205,14
AMOSTRA 2	R\$130.000,00	55,00	R\$2.363,64
AMOSTRA 3	R\$112.463,00	51,00	R\$2.205,16
AMOSTRA 4	R\$135.000,00	56,00	R\$2.410,71
AMOSTRA 5	R\$130.000,00	52,00	R\$2.500,00
AMOSTRA 6	R\$125.000,00	55,00	R\$2.272,73

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$13.957,37 / 6 = R\$2.326,23.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.326,23m²) pela área do apartamento (51,44m²), obtendo o valor de R\$119.661,20.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$119.000,00 (cento e dezenove mil reais).

8 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Fotos do Imóvel.
- ANEXO IV - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*





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: PJE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-sao-joao-bairros-paranagua-com-garagem-51m2-venda-RS112462-id-2612787707/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-paranagua-parque-sao-joao-55m2-RS130000/id-17029720/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-sao-joao-bairros-paranagua-com-garagem-51m2-venda-RS112463-id-2598112389/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

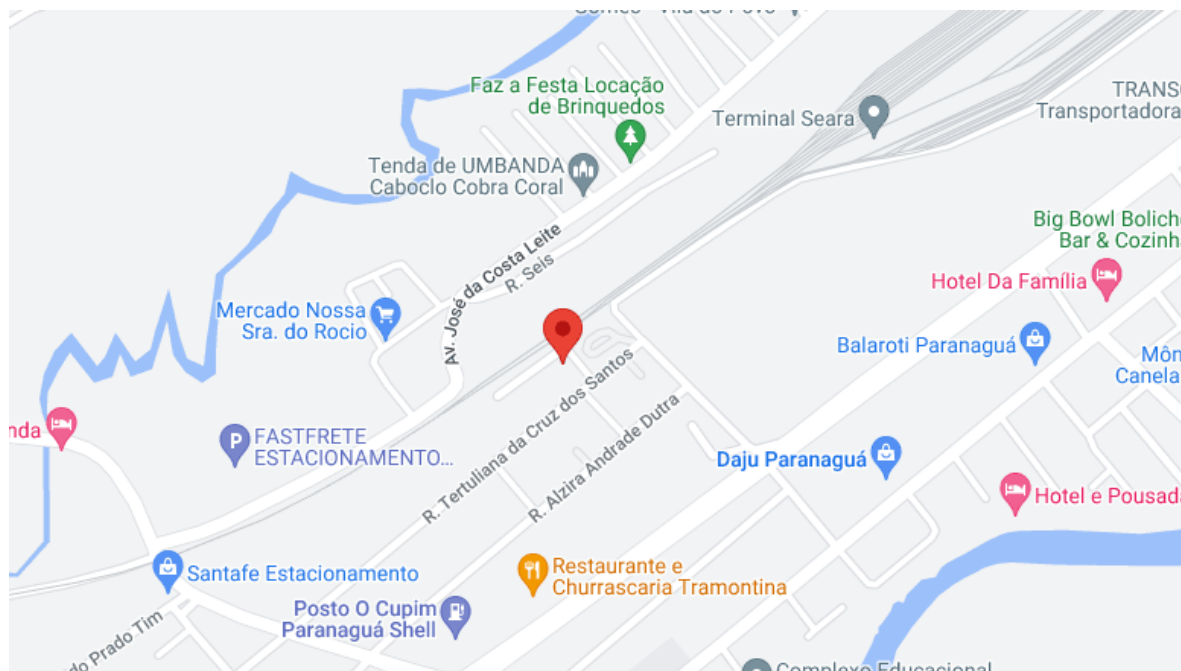
LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-paranagua-parque-sao-joao-56m2-RS135000/id-4920202/?gal=1>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-agari-bairros-paranagua-com-garagem-52m2-venda-RS130000-id-2667610896/#gallery>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-paranagua-parque-sao-joao-55m2-RS125000/id-17278304/?gal=1>



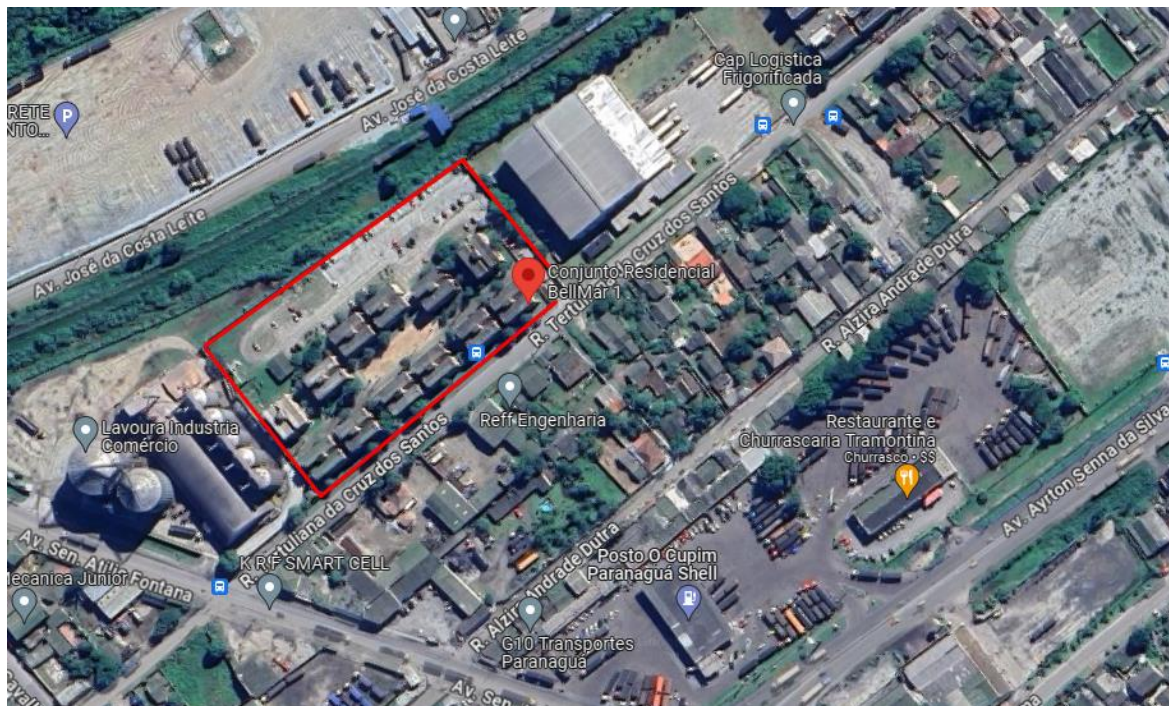


ANEXO II

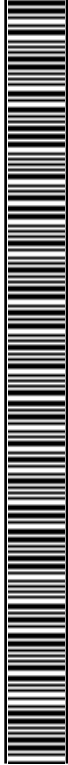
Localização Google Earth

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: PJE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





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.JTE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





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: PJE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





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.JUE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





ANEXO IV

Outros Documentos

Valor Venal

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: PJE7 T38A6 V4ZAG HGRUK





TAXA DE COLETA DE LIXO 2023

Exercício: 2023

Prefeitura Municipal de
PARANAGUÁ
Secretaria Municipal da Fazenda

58939 | 09.1.24.010.0385.142

Proprietário

CLEVERSON AMOEDO DOS SANTOS

Responsável

ENDEREÇO: RUA TERTULIANA DA CRUZ DOS SANTOS, Nº 574,
APTO 32 BL 09 - C.J. RESIDENCIAL BELL MAR
BAIRRO: PARQUE SÃO JOÃO
CEP: 83.212-060 PARANAGUÁ - PR

		PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAGUÁ		TAXA DE COLETA DE LIXO 2023			Contribuinte CLEVERSON AMOEDO DOS SANTOS		
		Rua Júlia da Costa, 322 - Centro CEP 83203-060 - Paranaguá - PR					Localização do imóvel RUA TERTULIANA DA CRUZ DOS SANTOS, 574 PARQUE SÃO JOÃO		
				A		B		Complemento do Endereço	
Ocupação Construído	Situação Terreno int.cond.fec.	Área Terreno (m²) 13575	Valor do m² 66,42	Vlr. Venal do Terreno 3.345,55	Alíquota 0,00	Apto 32 BL 09 - C.J. Residencial Bell Mar PARQUE SAO JOAO			
				C		D		E	
Cadastro Imobiliário	Inscrição Imobiliária	Cadastro Econômico	Utilização	Tipo	Área (m²)	Vlr.Venal Construção	V. Parcial Terreno	V. venal total	
58939	09.1.24.010.0385.142		Residencial	Apartamentc	55,80	47.799,41	3.345,55	51.144,96	
G		K				L			
Taxa de lixo		Desconto de assiduidade				TOTAL A PAGAR			
135,00		0,00				135,00			
Conforme lei 4.295/2022, a taxa de lixo será cobrada separadamente para imóveis construídos. Para lotes vagos será cobrada juntamente com o IPTU. *Art. 24. Ficam fixados o valor anual da Taxa de Coleta de Lixo em: I – R\$ 2,85 (dois reais e oitenta e cinco centavos) por metro quadrado construído, sendo o mínimo estipulado em R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), dos imóveis residenciais; II – R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado construído, sendo o mínimo estipulado em R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), dos imóveis não residenciais; III – R\$ 1,00 (hum real) por metro quadrado, sendo o mínimo estipulado em R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), dos sem edificação; IV – R\$ 1,50 (hum real e cinquenta centavos) por metro quadrado construído, sendo o mínimo estipulado em R\$ 90,00 (noventa reais), dos imóveis religiosos, V – As bancas, quiosques, barracas, box e similares, estão sujeitos ao pagamento do equivalente a 50 % (cinquenta por cento) do valor mínimo estipulado para imóveis comerciais.						Parcelas 1			

