



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0007836-48.2016.8.16.0129

APARTAMENTO Nº 41, DO BLOCO 6 - RES. ILHA DO FAROL

Rua Chico Mendes, 240, Yamaguchi, em Paranaguá/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.

REQUERENTE: Residencial Ilha do Farol.

REQUERIDO(S): Ana Paula Leite Gonçalves.

OBJETO: Apartamento nº 41, do Bloco 6, do Residencial Ilha do Farol, sito na Avenida Chico Mendes nº 240, Yamaguchi, em Paranaguá/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$114.000,00**





## 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 41, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do bloco 6, do Residencial Ilha do Farol, situado na Avenida Chico Mendes nº 240, em Paranaguá/PR, com a área construída privativa de 44,15m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 4,412m<sup>2</sup>, área construída total de 48,562m<sup>2</sup>, quota de terreno de 60,3569m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,00520830, com demais características na Matrícula nº 56.135, do Registro de Imóveis de Paranaguá/PR. Cadastro Imobiliário nº 112721. Inscrição Imobiliária nº 09.1.13.044.0582.093.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Chico Mendes nº 240, bloco 6, apartamento 41, Residencial Ilha do Farol, bairro Yamaguchi, em Paranaguá/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Yamaguchi, pertencente ao Município de Paranaguá/PR, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Belmiro Sebastião Marques, Av. Gov. Bento Munhoz da Rocha Neto, Av. Ayrton Senna da Silva, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Rita, Samambaia, Divineia, Jardim Jacarandá, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Paranaguá/PR	56.135	R.I de Paranaguá/PR
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
09.1.13.044.0582.093	112721	-----
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
-----	-----	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>
Yamaguchi	-----	-----
<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 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

##### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme consta na Prefeitura Municipal de Paranaguá/PR, corresponde à R\$43.260,70 (quarenta e três mil, duzentos e sessenta reais e setenta centavos).

##### 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis similares, localizados no mesmo condomínio e também nas redondezas do 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$139.000,00	44,00	R\$3.159,09
AMOSTRA 2	R\$148.000,00	49,00	R\$3.020,41
AMOSTRA 3	R\$150.000,00	50,00	R\$3.000,00
AMOSTRA 4	R\$120.000,00	44,00	R\$2.727,27
AMOSTRA 5	R\$140.000,00	48,00	R\$2.916,67
AMOSTRA 6	R\$100.000,00	42,00	R\$2.380,95

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 8 = R\$25.195,46 / 8 = R\$2.867,40.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$2.867,40m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (44,15m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$126.595,64.

### 7 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$126.595,64  
ITEM 7: Depreciação (-10%)  
TOTAL: R\$113.936,08

### 9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

### 10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.  
ANEXO IV - Fotos do Imóvel.  
ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 26 de julho de 2022.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br





# 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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA







## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Chico Mendes, 240, bairro Yamaguchi, Paranaguá/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-divineia-bairros-paranagua-com-garagem-49m2-venda-RS148000-id-2570402674/>





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Chico Mendes, 240, bairro Yamaguchi, Paranaguá/PR.

**LINK:** <https://imobiliariaveleiros.com.br/imovel/146103403/apartamento-2-quartos-ilhas-do-farol-vila-caic-paranagua/>





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Belmiro Sebastião Marques, 1709, bairro Yamaguchi, Paranaguá/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-joao-bairros-paranagua-com-garagem-44m2-venda-RS120000-id-2555397834/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Belmiro Sebastião Marques, 1709, bairro Yamaguchi, Paranaguá/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-divineia-bairros-paranagua-com-garagem-48m2-venda-RS140000-id-2570400551/>





## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Belmiro Sebastião Marques, 1709, bairro Yamaguchi, Paranaguá/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-divineia-bairros-paranagua-com-garagem-42m2-venda-RS100000-id-2570400680/>





# 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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA





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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA





# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA





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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA



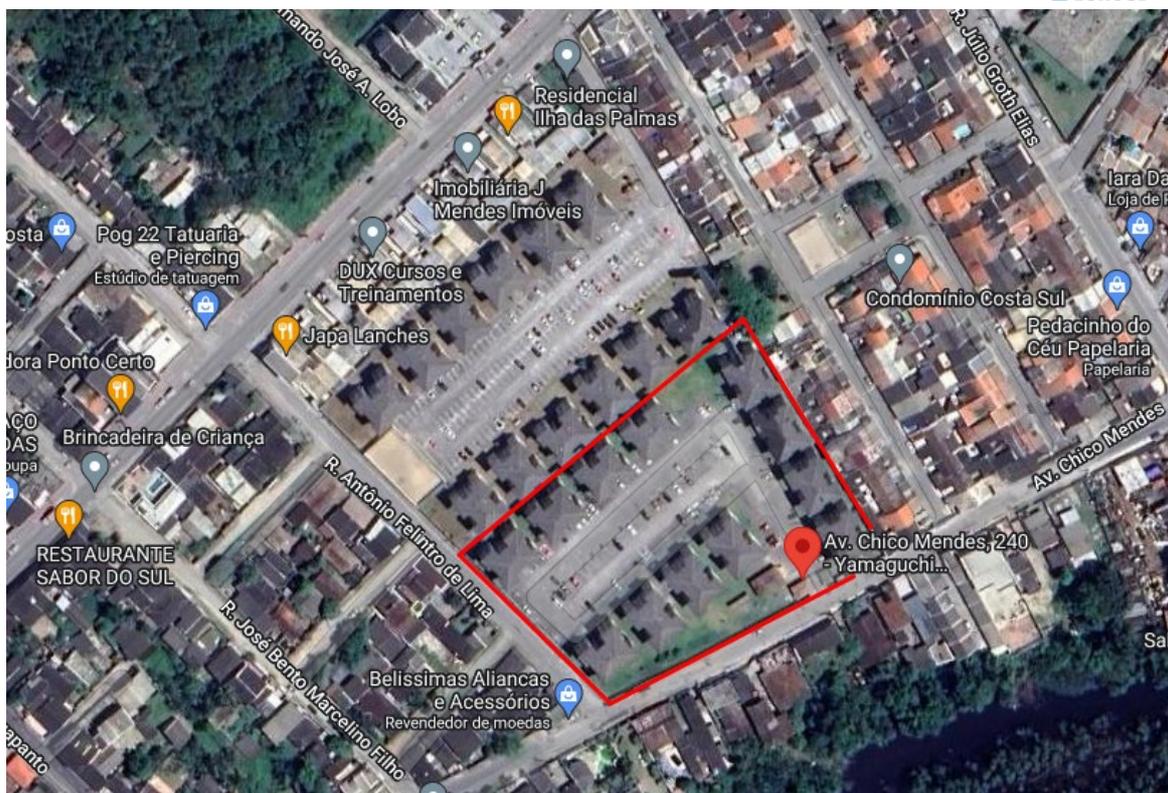


# ANEXO IV

## 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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA





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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXA





# ANEXO V

## 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: P:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA



### Carnê de Imóveis

Ano da Dívida:		Composição dos Tributos da Parcela				
<b>2022</b>		Descrição Tributo		Valor Tributo		
Inscrição Cadastral	Referência Anterior	Imposto Territorial		3.680,32		
02.03.255.0228		Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública		197,34		
Nome do Contribuinte		Total		3.877,66		
ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER						
Nome do Responsável		ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER				
Localização do Imóvel		RUA DO PÁSSARO-PRETO, 56				
Complemento						
Aliquota %	Bairro					
2,00	ARRUDA					
Loteamento	Quadra	Lote	Area Lote(m)²	Area Construida (m)²	Valor Venal R\$	
075C	0000	000D	4.140,00	0,00	179.843,66	

<b>Bradesco</b> Recibo do Pagador		<b>Bradesco</b>   237-2		23791.86709 90220.255989 70001.025009 9 90510000387766	
Parcela	Data de Vencimento	Local de Pagamento		Parcela	Data de Vencimento
<b>ÚNICA</b>	19/07/2022	PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA ATÉ O VENCIMENTO		<b>ÚNICA</b>	<b>19/07/2022</b>
Agência	Código do Cedente	Beneficiário		Agência / Código do Cedente	
1867-8	0010250 - 4	PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO - PR CNPJ: 76.105.634/0001-70		1867 - 8 / 10250-4	
Espécie	Carteira	Data de Emissão	Contribuinte/Divida	Espécie	Aceite
R\$	9	19/07/2022	625981/358827	Carnê	N
Valor do Documento		Data de Processamento		Nosso Número / Código do Documento	
3.789,73		19/07/2022		09/ 02202559870-5	
(-) Descontos		Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade a Pagar
0,00			9	R\$	
(+*) Correção		Valor Indexador		(-) Descontos	
				0,00	
(+*) Mora / Multa		IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - 2022			
50,03		GUIA COM 15% DE DESCONTO PARA PAGAMENTO ATÉ O VENCIMENTO.			
(+*) Juros		NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			
37,91		- Após o vencimento, atualize seu boleto no site <a href="http://www.fazenda.colombo.pr.gov.br">www.fazenda.colombo.pr.gov.br</a> ou na Prefeitura Municipal de Colombo Regionais Maracanã e Osasco.			
(-) Valor Cobrado		Pagador		CPF/CNPJ:	
3.877,66		625981 - ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER		76.196.088/0001-20	
Nosso Número / Código do Documento		RUA DO PÁSSARO-PRETO, 56 ARRUDA		Colombo - PR	
09/ 02202559870-5		Pagador / Avalista		Código de Baixa	
Contribuinte / Dívida		Emitido por:			
625981/358827					
02.03.255.0228		Autent. Mecânica - FICHA DE COMPENSAÇÃO			
Pagador					
ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER					
Beneficiário					
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO					
Emitido pelo Portal do Cidadão					

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:J8PV 4JHWW TYN9G S4RXXA

