



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0047501-77.2010.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 23 - BLOCO 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS VI



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 Moradias Vilas Novas VI.

REQUERIDO: Maria Izabel Lukascek.

OBJETO: Apartamento nº 23, do bloco 7, do Conjunto Residencial Moradias Vilas Novas VI, sito na Rua José Torres Neto nº 181, bairro Cidade Industrial, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

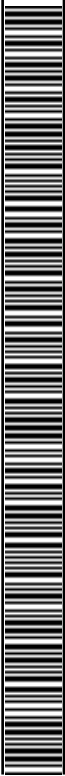
METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$146.000,00

Cento e quarenta e seis 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 23, do tipo AP-2-51, do 2º andar, do bloco 7, do Conjunto Residencial Moradias Vilas Novas - Condomínio VI, nesta Capital, com a área construída exclusiva de 47,86m², área comum de 3,2025m², área total construída de 51,0625m², fração ideal do solo de 0,0128359 do terreno, com demais características na Matrícula nº 62.405, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 87.333.012.078-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Torres Neto nº 181, bairro Cidade Industrial, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cidade Industrial, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, como a Rua Joao Bettega, Av. Das Indústrias, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão Raso, Novo Mundo, Fazendinha, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, igrejas, mercados, pontos de ônibus, farmácias, escolas, bancos, 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 47,86m², o prédio possui padrão construtivo de habitação popular, com idade aproximada de 21 anos.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	62.405	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
87.333.012.078-1	75.4.0050.0582.00-2	Q-08
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	Central 1 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Cidade Industrial	-----	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 - AMOSTRAS 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 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\$145.000,00	43,00	R\$3.372,09
AMOSTRA 2	R\$135.000,00	49,00	R\$2.755,10
AMOSTRA 3	R\$159.000,00	43,00	R\$3.697,67
AMOSTRA 4	R\$150.000,00	38,00	R\$3.947,37
AMOSTRA 5	R\$135.000,00	41,00	R\$3.292,68
AMOSTRA 6	R\$165.000,00	48,00	R\$3.437,50
AMOSTRA 7	R\$153.000,00	47,00	R\$3.255,32

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$23.757,74 / 7 = R\$3.393,96.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.393,96/m²) pela área do imóvel (47,86m²), obtendo o valor de R\$1162.435,06.

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 6.2: R\$162.435,06
ITEM 8: DEPRECIÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$146.191,56

9 - CONCLUSÃO.

Considerando os amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais).

10 - ANEXOS.

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

Curitiba, 23 de fevereiro de 2023.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

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.JSMH QT97R SNV9 WVPBB



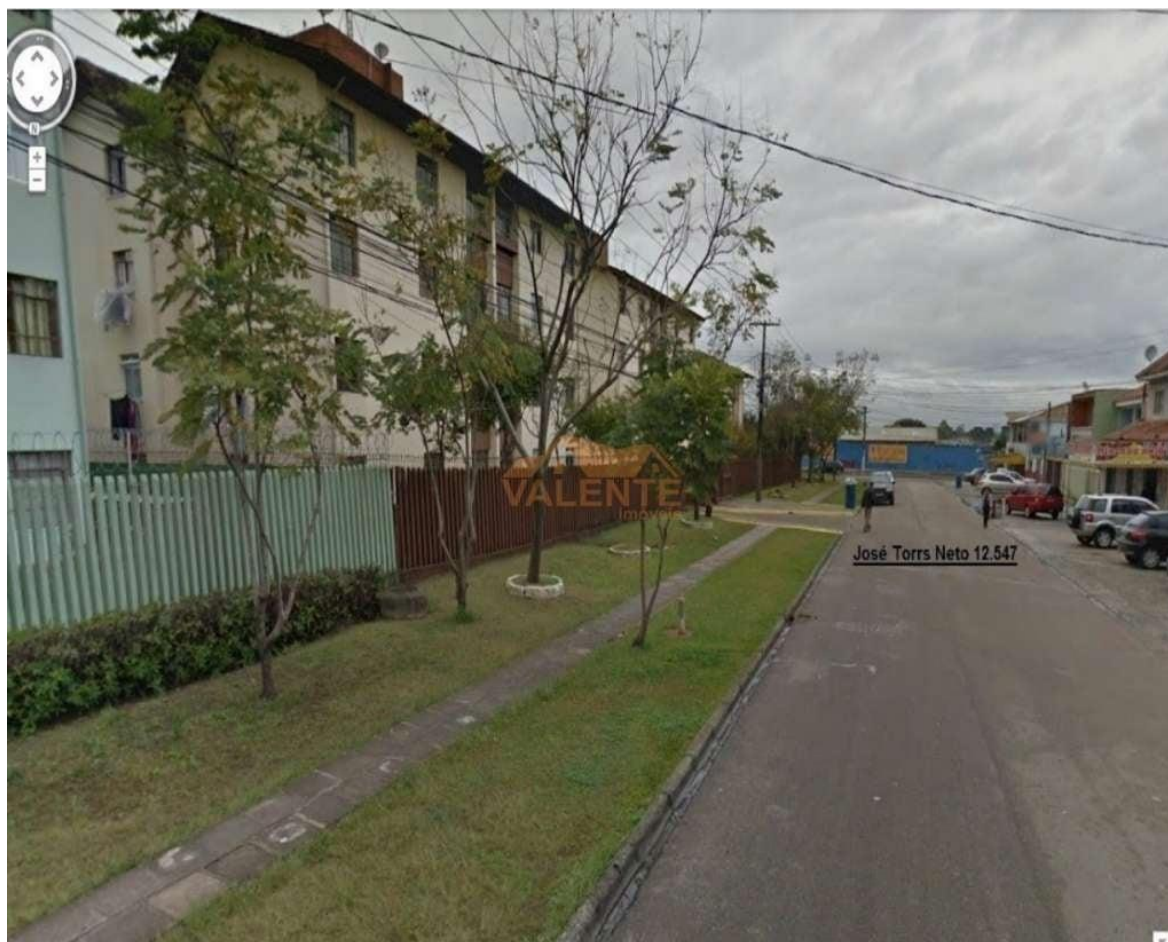


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Torres Neto, 118, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesna Mao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-RS145000/id-10127388/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Torres Neto, 131, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-49-m-sup2--terreo-3-dorms-reformado-para-2-2948658248.html>



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.JSMH-QT97R-SNV9-WVPBB





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Torres Neto, 37, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-RS159000/id-12349876/#listPic&Maps>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sebastião Ribeiro Batista, 51, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-38m2-venda-RS150000-id-2599755456/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sebastião Ribeiro Batista, 51, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-41m2-venda-RS135000-id-2586527639/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO Rua Senador Accioly Filho, 1610, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS165000-id-2587831291/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO Rua Senador Accioly Filho, 1240, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-47m2-venda-RS153000-id-2610025819/>



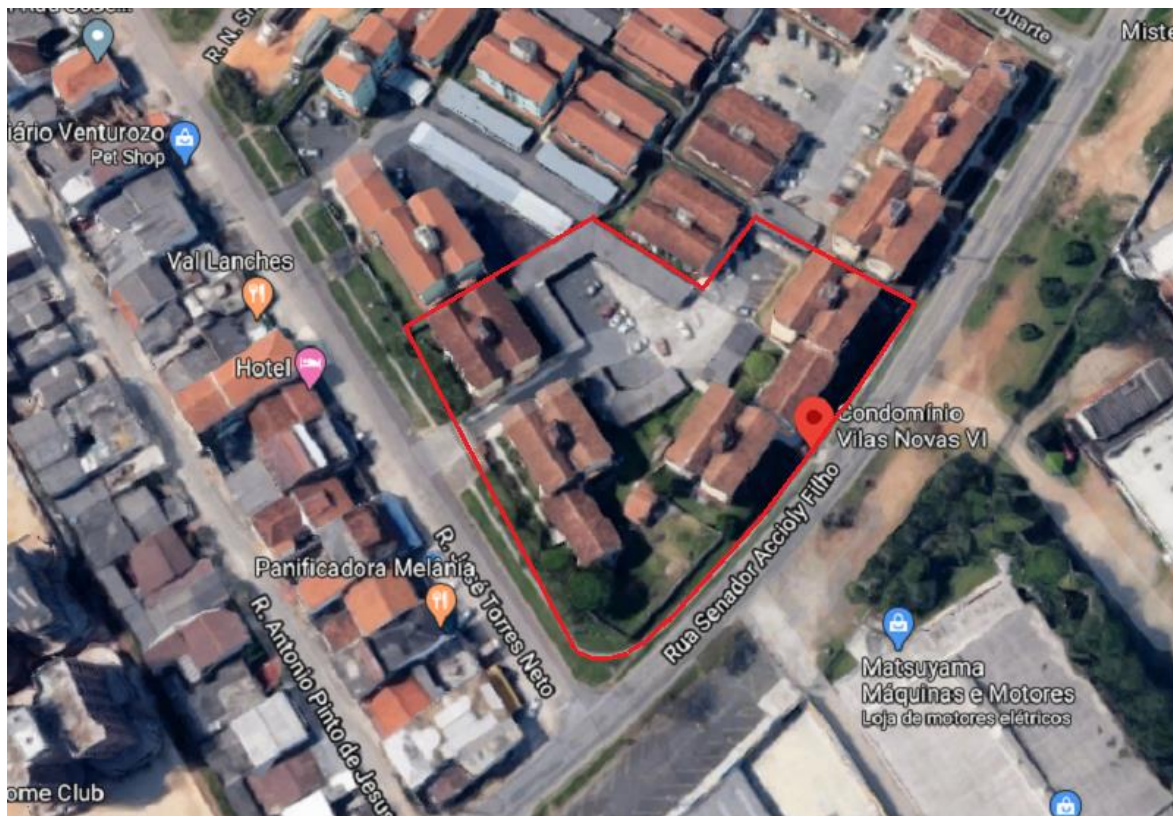


ANEXO II

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.JSMH QT97R SNV9 WVPBB





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-JSMH-QT97R-SNVV9-WVPBB





ANEXO III

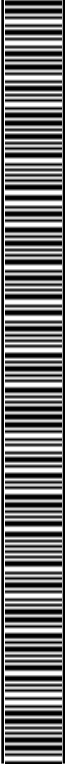
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

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.JSMH QT97R SNV9 WVPBB





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-JSMH-QT97R-SNVV9-WVPBB



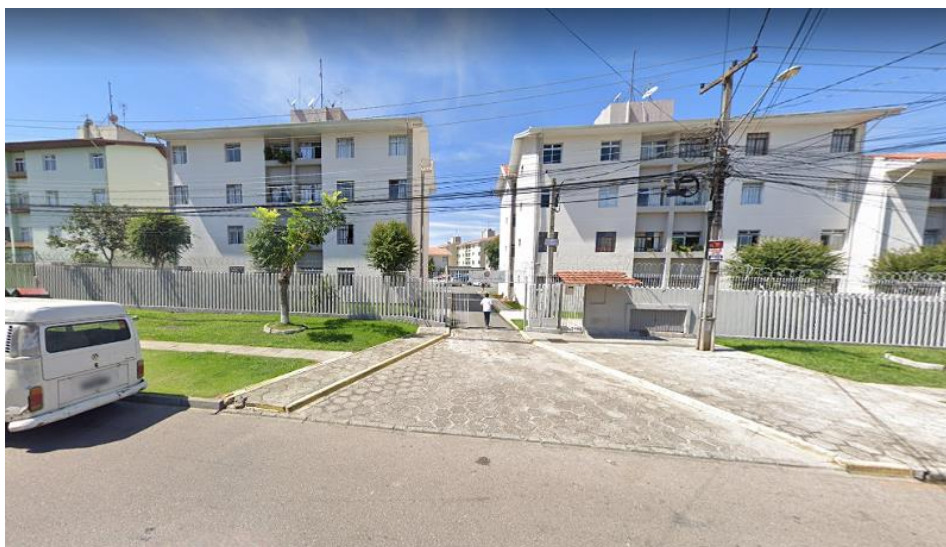


ANEXO IV

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.JSMH QT97R SNV9 WVPBB





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-JSMH-QT97R-SNV9-WVPBB





ANEXO V

Outro(s) Documento(s)

Matrícula Imobiliária

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.JSMH QT97R SNV9 WVPBB

