



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 5077086-27.2021.4.04.7000

CASA Nº 20, DO CONDOMÍNIO GOLDEN LIFE  
Av. Paranaguá nº 9480, Balneário Costa Azul, em Matinhos/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: Casa em condomínio fechado.

REQUERENTE: Ministério Público Federal.

INTERESSADO(S): Marcos José de Oliveira.

OBJETO: Casa nº 20, sito na Av. Paranaguá nº 9480, Balneário Costa Azul, Residencial Golden Life, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

A large, dark blue rounded rectangular box with a white border, containing the text 'R\$1.000.000' in a large, white, sans-serif font.

R\$1.000.000

## **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.**

### **3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.**

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 20, do Condomínio Horizontal Golden Life, situado em Matinhos/PR, medindo 10,359 metros de frente para a Rua Particular B; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel mede 21,355 metros, confrontando com a área de lazer comum do condomínio; pelo lado esquerdo mede 21,355 metros, confrontando com o lote nº 21; e na linha de fundos mede 10,359 metros, confrontando com o lote nº 12, com a área de terreno exclusivo de 221,22m<sup>2</sup>, área comum de 92,0919m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de terreno de 313,3119m<sup>2</sup>. Demais características na Matrícula nº 47.802, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário nº 319317.

**BENFEITORIAS:** Uma construção em alvenaria, não averbada na matrícula imobiliária, com dois pavimentos, de padrão construtivo alto, em ótimo estado de conservação, contendo no 1º pavimento hall de entrada, lavabo, sala de tv integrada com sala de jantar e cozinha, e churrasqueira e lavanderia, no 2º pavimento contém uma sala, duas suítes, dois quartos e um banheiro.

**OBSERVAÇÃO:** O condomínio possui servidão de passagem para pedestres com acesso à Avenida Beira Mar e praia.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Paranaguá nº 9480, Residencial Golden Life, casa nº 20, Balneário Costa Azul, em Matinhos/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Balneário Costa Azul, pertencente ao Município de Matinhos/PR, em via de tráfego intenso. O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, farmácias, igrejas, escolas e colégios, unidade de saúde, 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>
Matinhos/PR	47.802	R.I de Matinhos/PR
<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
319317	0080.AREA.00000A1.0020	-----
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
-----	-----	Existe
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Balneário Costa Azul	-----	Meio de quadra
<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 IMÓVEL.

#### 6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis similares, localizados no mesmo condomínio 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
AMOSTRA 1	R\$1.250.000,00
AMOSTRA 2	R\$990.000,00
AMOSTRA 3	R\$890.000,00
AMOSTRA 4	R\$1.320.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$4.450.000,00</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$1.112.500,00</b>

## 7 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% pelas seguintes razões: (i) trata-se de imóvel que necessita de reparos simples; (ii) pendem débitos de condomínio e IPTU sobre o imóvel; (iii) as amostras levantadas se tratam de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem sob responsabilidade do vendedor, além de ampla margem de negociação.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.1: R\$1.112.500,00  
ITEM 7: Depreciação (-10%)  
TOTAL: R\$1.001.250,00

## 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.000.000,00 (um milhão de 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, 14 de abril de 2022.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Casa em condomínio.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Paranaguá nº 9480/9624, Balneário Costa Azul, Residencial Golden Life, em Matinhos/PR.

**LINK:** <https://www.imobiliariocean.com.br/imovel/1373842-casa-3-quartos-condominio-golden-life?operacao=venda&referencia=CA0165>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Casa em condomínio.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Paranaguá nº 9480/9624, Balneário Costa Azul, Residencial Golden Life, em Matinhos/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-230-m-sup2--por-2948902090.html>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Casa em condomínio.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Paranaguá nº 9480/9624, Balneário Costa Azul, casa nº 33, Residencial Golden Life, em Matinhos/PR.

**LINK:** <https://vivamapio.com/detalhe/6958632/?gallery=2>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Casa em condomínio.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Paranaguá nº 9480/9624, Balneário Costa Azul, casa nº 33, Residencial Golden Life, em Matinhos/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-4-dormitorios-riviera-i-2948330669.html>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado













# ANEXO V

Cadastro Imobiliário



**MUNICIPIO DE MATINHOS**  
Gerenciamento do Sistema

Pág 1 / 1

Tipo: Todos / Filtro Cadastro Imobiliário / Situação Cadastral Ativo / Cadastro Imobiliário 319317

Cadastro	Tipo	Inscrição Imobiliária	Endereço - Bairro	Endereço - Logradouro	Endereço - Número	Endereço - Quadra	Endereço - Lote	Endereço - nº Apto	Endereço - Bloco
319317	Unidade	0080.AREA. 00000A1.0020	ALBATROZ	PARANAGUÁ	9624	AREA	00A1	20	LOTE

**Total de Registros:** 1