

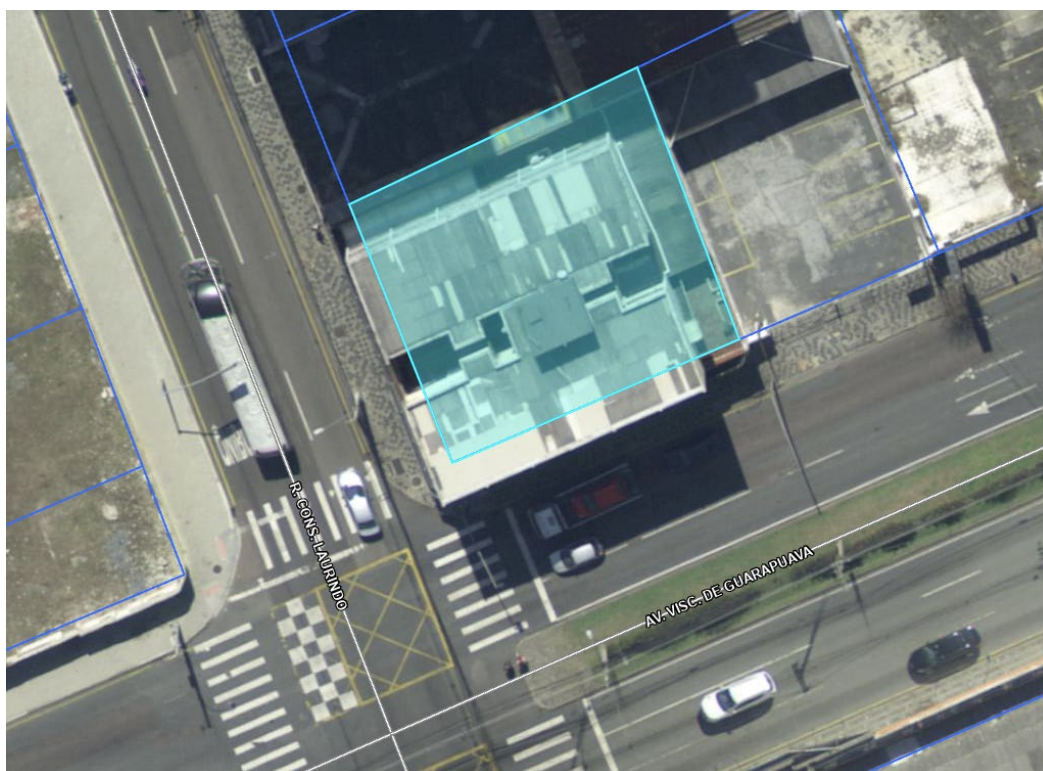


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002734-52.2008.8.16.0185

APARTAMENTO Nº 31 DO 3º ANDAR - EDIFÍCIO LUCIANE

Avenida Visconde de Guarapuava, 2168, Centro, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Vetorino Fernandes.

OBJETO: Apartamento nº 31, do 3º andar, Edifício Luciane, localizado sito a Av. Visconde de Guarapuava, 2168, Centro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$214.000,00





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.

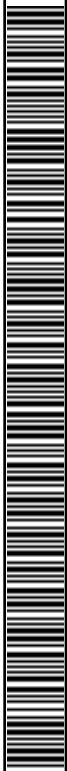
IMÓVEL: Apartamento residencial nº 31, do 3º andar, do Edifício Luciane, situado a Rua Visconde de Guarapuava, nº 2168, nesta cidade de Curitiba/PR, com a área útil de 58,12m², área construída de 66,7000m², área comum e 5,8562m², área correspondente de 72,5562m² e fração ideal do solo de 0,058269173, do terreno, com demais características constantes na Matrícula nº 3305, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 12.092.036.011-6.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava, 2168, apartamento 31, 3º andar, Edifício Luciane, Centro, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Sete de Setembro, Av. Presidente Afonso Camargo, Rua Tibagi, Rua Nunes Machado, Rua Conselheiro Laurindo, Rua Mariano Torres, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel Bigorriho, Mercês e São Francisco.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, escolas e colégios, igrejas, 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.

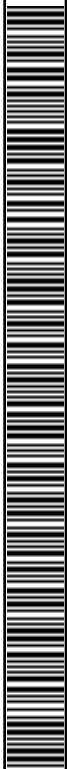
CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	3305	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
12.092.036.011-6	01.1.0093.0310.00-5	J-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC.1 - Zona Central	Externa/Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - 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\$240.000,00	58,00	R\$4.137,93
AMOSTRA 2	R\$115.000,00	24,00	R\$4.791,67
AMOSTRA 3	R\$300.000,00	71,00	R\$4.225,35
AMOSTRA 4	R\$400.000,00	128,00	R\$3.125,00
AMOSTRA 5	R\$485.000,00	116,00	R\$4.181,03





6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R\$20.460,98 / 5 = R\$4.092,98.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.092,20m²) pela área do apartamento (58,12m²), obtendo o valor de R\$237.838,48.

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\$237.838,48

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$214.054,63

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$214.000,00 (duzentos 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, 24 de fevereiro de 2023

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: P.JDA2 VXXG6 S24KL 243NY





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava, 2168, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-66m2-RS240000/id-2917328/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Conselheiro Laurindo, 557, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-curitiba-24m2-venda-RS115000-id-2590953645/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava, 3090, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-centro-curitiba-pr-71m2-id-2603751742/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Vinte e Quatro de Maio, 633, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-128m2-venda-RS400000-id-2605561849/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Augusto Stelfeld, 1274, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-116m2-venda-RS485000-id-2587113776/>





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: PJD42 VXXG6 S24KL 243NY





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-JDA2 VXXG6 S24KL 243NY



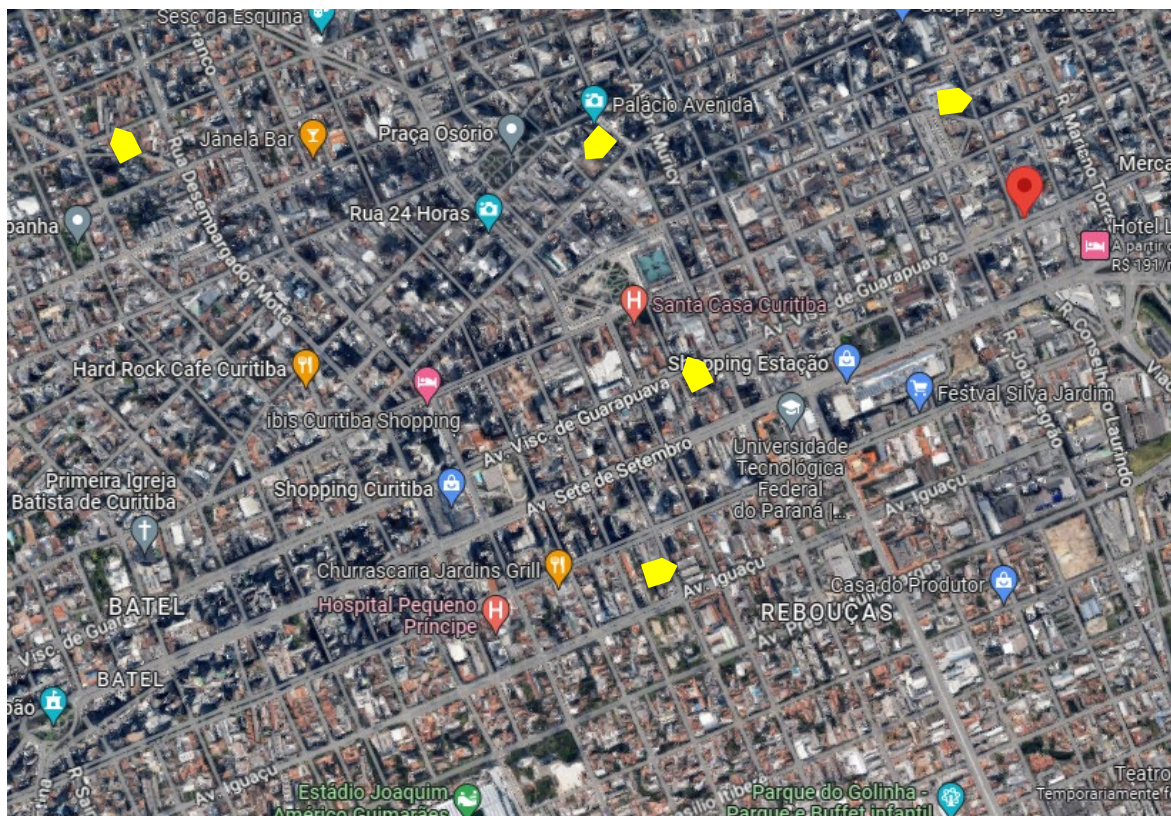


ANEXO III

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: PJD42 VXXG6 S24KL 243NY





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.JDA2 VXXG6 S24KL 243NY





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: PJD42 VXXG6 S24KL 243NY





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.JDA2 VXXG6 S24KL 243NY





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário

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.JDA2 VXXG6 S24KL 243NY

