

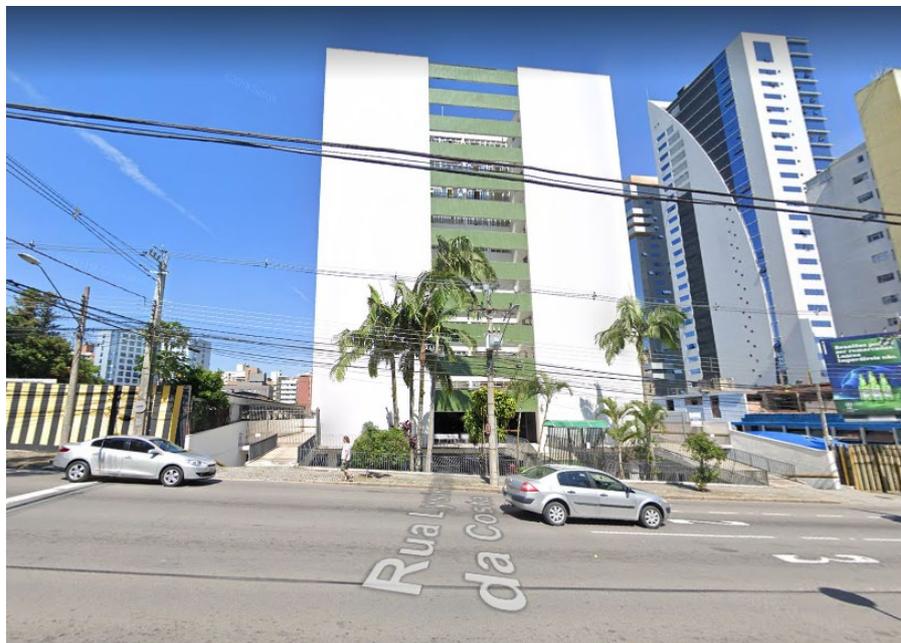


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0013101-93.2017.8.16.0194

APARTAMENTO - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REINO II

Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 151 - Centro Cívico - Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE: Condomínio Edifício Reino II.

REQUERIDO(S): Espólio de Sydney Lima Santos.

OBJETO: Apartamento nº 702, do Condomínio Edifício Reino II, localizado sito a Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 151, Centro Cívico, 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\$490.000,00





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 702, do 7º andar, do Edifício Reino II, localizado na Rua Lysimaco Ferreira da Costa nº 151, em Curitiba/PR, com 111,49m² de área útil, 124,90m² de área construída, 14,52m² de área comum, 22,45m² de garagem, localizada no pavimento térreo ou subsolo do dito edifício, sem lugar determinado, e 30,6788m² de fração ideal do terreno, com demais características na Matrícula nº 252, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 32.071.062.025-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 151, apartamento 702, Condomínio Edifício Reino II, bairro Centro Cívico, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro Cívico, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Candido de Abreu, Rua Mateus Leme, Av. João Gualberto, Rua Comendador Fontana, entre outras, estando cercado pelos bairros Bom Retiro, Ahú, Juvevê, Alto da Glória, Centro e São Francisco.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, shoppings, colégio, hospital, pontos de ônibus, mercados, agências bancárias, 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	252	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
32.071.062.025-1	03.0.0016.0662.00-3	H-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZCC.4 - Zona Centro Cívico	Prioritária	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro Cívico	-----	-----
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 apartamentos similares, localizados no mesmo prédio e também próximos 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\$470.000,00	112,00	R\$4.196,43
AMOSTRA 2	R\$680.000,00	138,00	R\$4.927,54
AMOSTRA 3	R\$730.000,00	140,00	R\$5.214,29
AMOSTRA 4	R\$480.000,00	115,00	R\$4.173,91
AMOSTRA 5	R\$615.000,00	160,00	R\$3.843,75
AMOSTRA 6	R\$656.000,00	126,00	R\$5.206,35
AMOSTRA 7	R\$520.000,00	101,00	R\$5.148,51





6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

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\$32.710,78 / 7 = R\$4.672,97.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.672,97m²) pela área do apartamento (111,49m²), obtendo o valor de R\$520.989,23.

7 - DEPRECIACÃO.

Foi considerado neste laudo uma redução de 6% (seis por cento) correspondente à comissão de corretagem, posto que tal encargo recai sobre o vendedor nas amostras utilizadas.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$520.989,23
ITEM 7: Depreciação (-6%)
TOTAL: R\$489.729,87

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$490.000,00 (quatrocentos e noventa 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.

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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 151, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-civico-124m2-RS470000/id-10674382/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, 297, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-138m2-venda-RS680000-id-2571244128/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, 297, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-140m2-venda-RS730000-id-2576823815/>



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ivo Leão, 519, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-115m2-venda-RS480000-id-2602170777/>



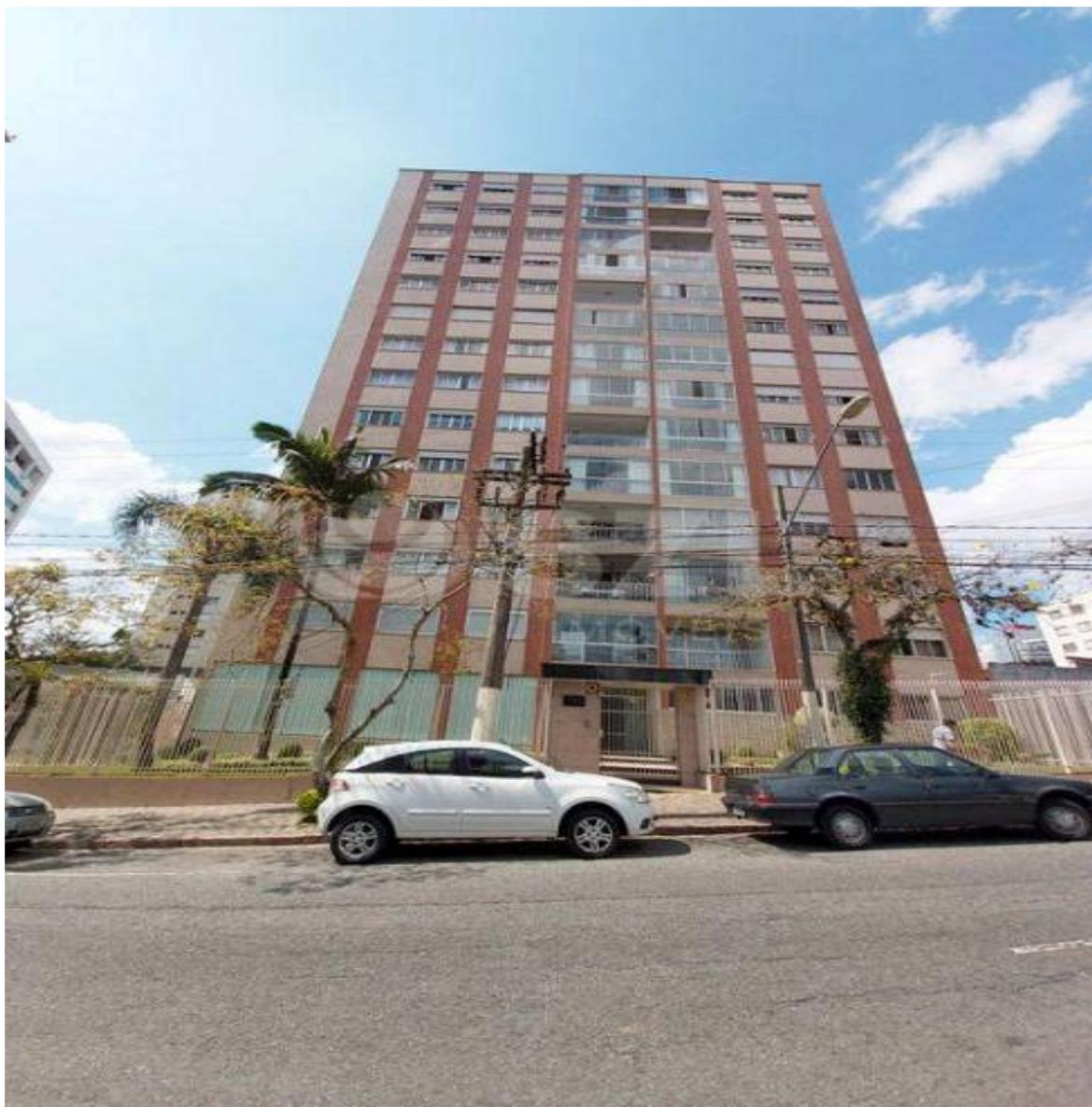


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ivo Leão, 702, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-160m2-venda-RS615000-id-2580081415/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Mauá, 1251, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-proximo-as-secretarias-alto-da-gloria-2931236170.html>



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, 240, Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-iuveve-148m2-RS520000/id-6606212/#listPic&Maps>



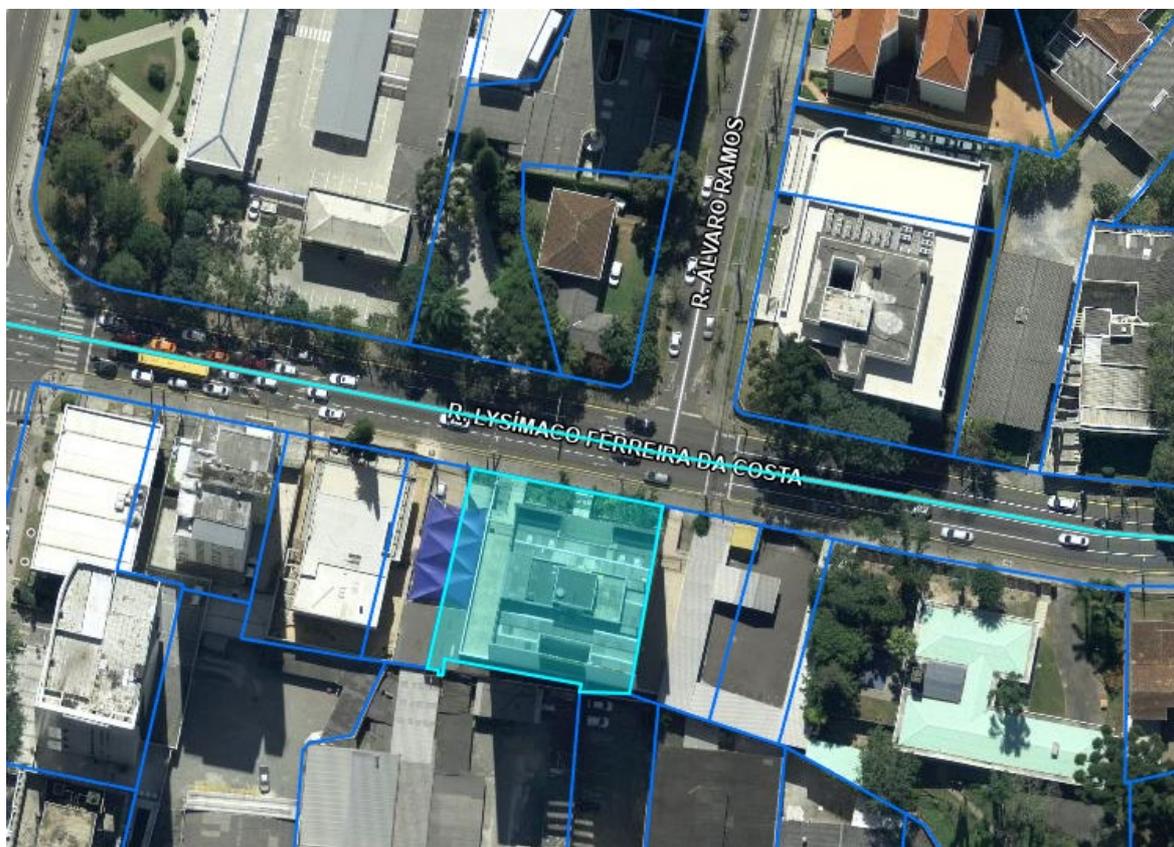


ANEXO II

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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY





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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY



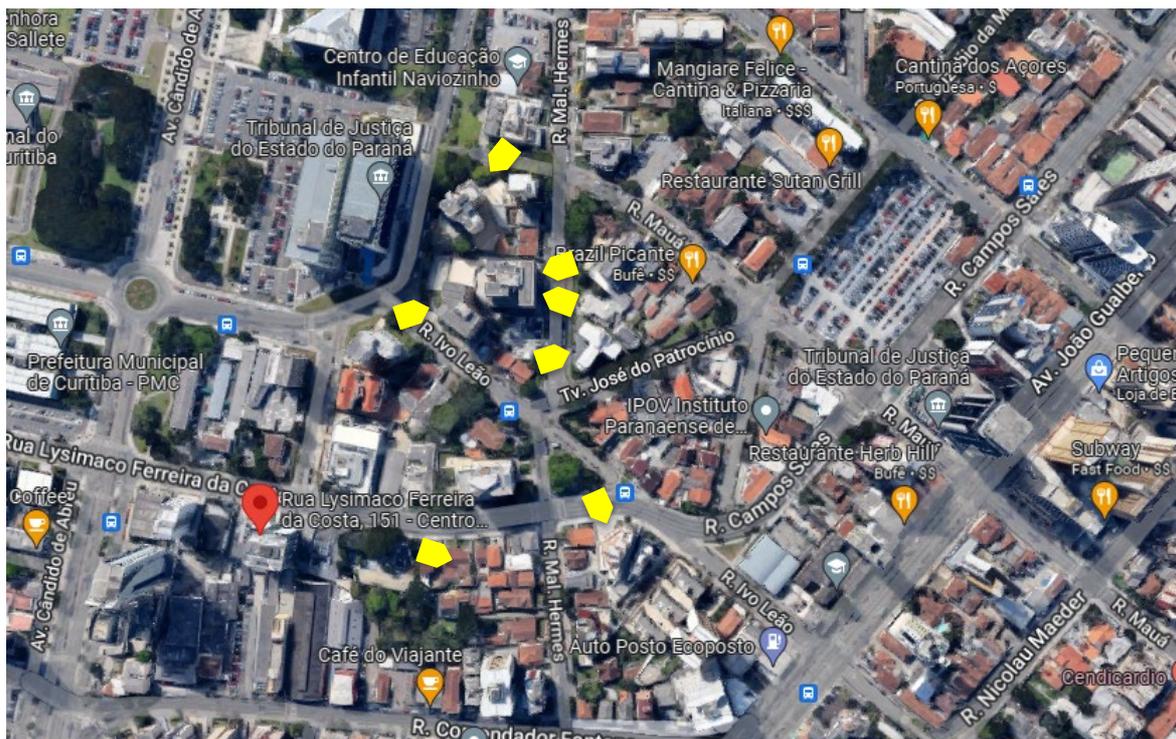


ANEXO III

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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY





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:JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY



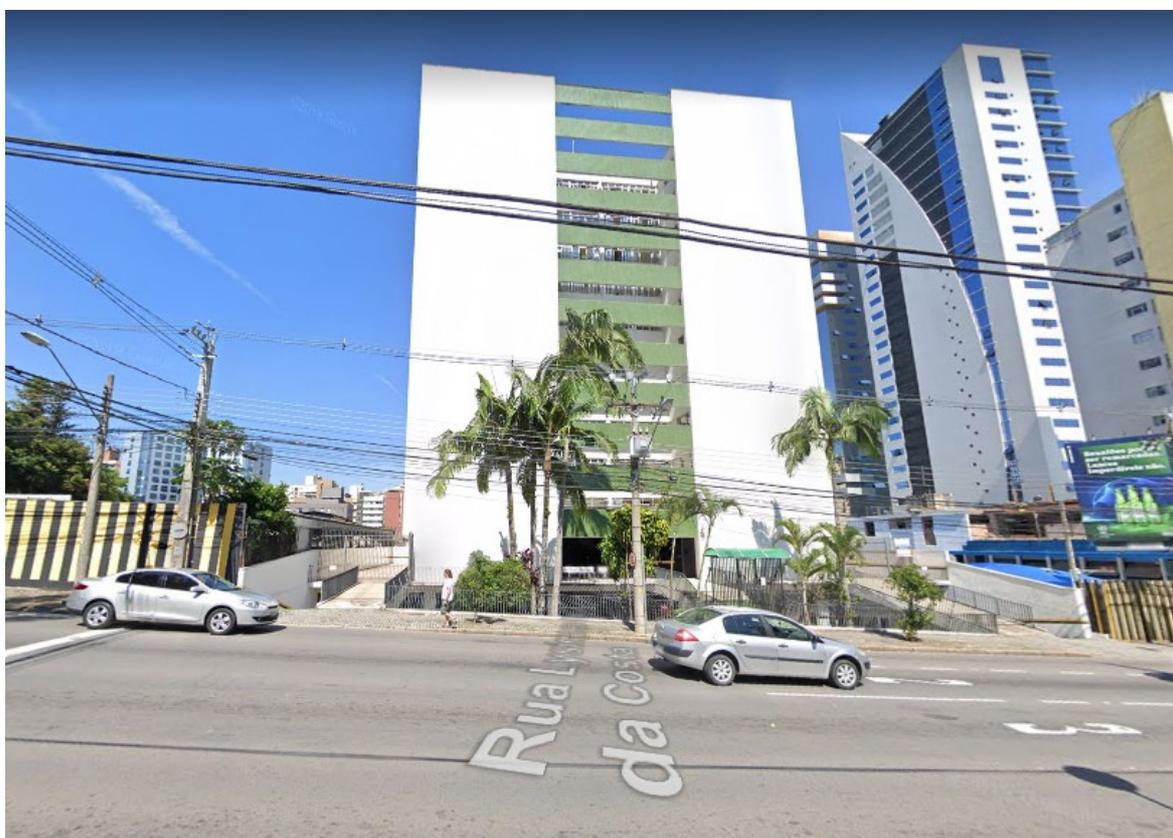
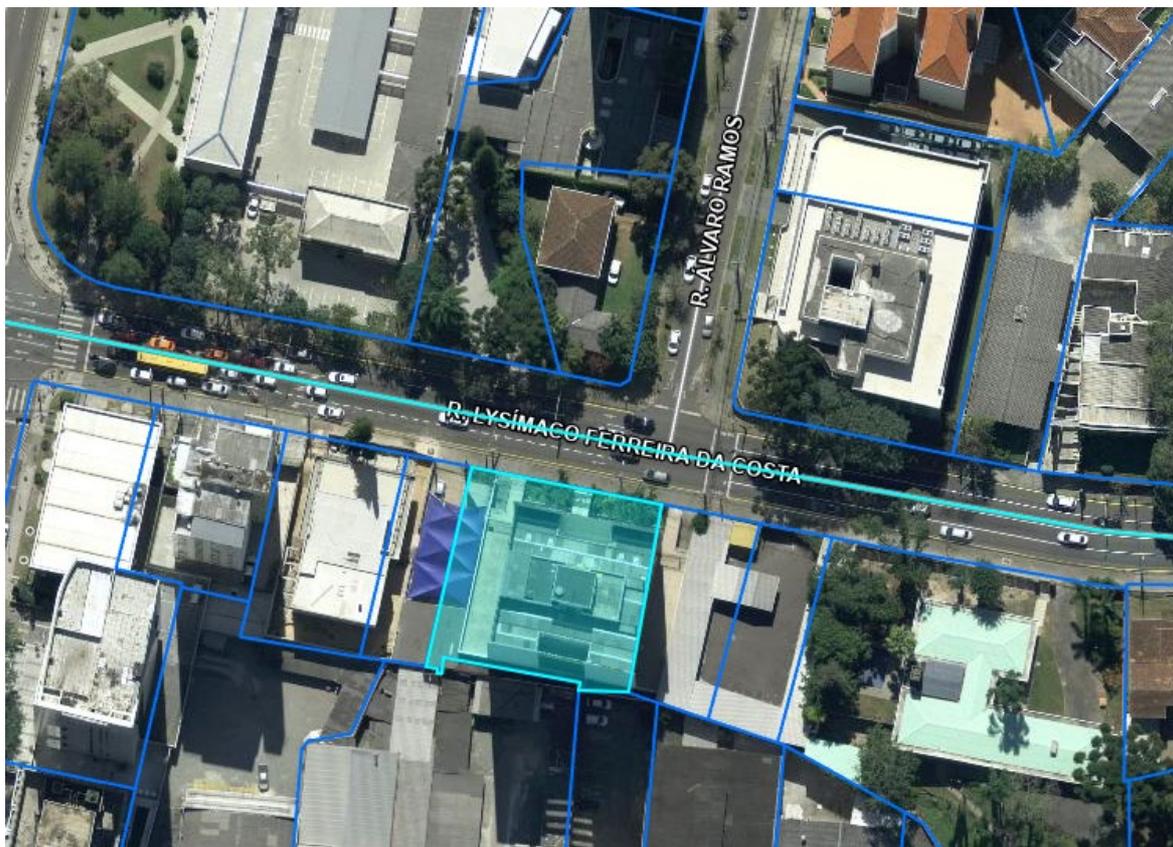


ANEXO IV

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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY





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-JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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.JXRS HWGNY ZSRQJ AW7LY





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
875/2023

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 03.0.0016.0662.00-3	Indicacao Fiscal 32.071.062.025-1	Sublote 0025
Planta de Loteamento VILA MARINA	Lote na Planta	Quadra na Planta
Planta de Loteamento NICOLAU SILVA	Lote na Planta	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 02 MATRIC: 000252 REG: R07 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1247.00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro N.035. R. LYSIMACO FERREIRA DA COSTA	Número 151	Lado Ímpar
Histórico de Denominação PRIMEIRA PARALELA AO NORTE DA RUA DOS FUNCIONARIOS RUA 14 DE JULHO - PLANTAS SEMILIA F. DA SILVA e SR NICOLAU SILVA VILLA MARINA		Testada 34.60

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.035. R. LYSIMACO FERREIRA DA COSTA	Número 000151
Bairro CENTRO CÍVICO	CEP 80530100
Tipo de Unidade UNIDADE	Número da Unidade 702
Condomínio REINO II ED	Bloco REINO II ED

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0025	Principal	139.40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1976	1977	11	
0025	UA01	22.40	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1976	1977	11	

Total do Sublote: 161.80

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
32.071.054	0	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

1C49.7F90.6F48.422D-3 B646.7CDF.6736.9DA3-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 04 de January de 2023 - 16:35:14

VERSÃO P.4.1.0.3.1108 (05/12/2022)

