

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0021218-81.2009.8.16.0185

APARTAMENTO nº 401 - EDIFÍCIO RIO JURUA

Rua Coronel Dulcídio, 1078, Batel, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

SOLICITANTE: Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTES: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDOS: Eliane Poplade Jordão Gomes e Rogério Pereira Gomes.

OBJETO: Apartamento nº 401, do Edifício Rio Jurua, sito na Rua Coronel Dulcídio, 1079, Batel, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2023

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$1.075.000,00

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 localizado no 4º pavimento tipo, do Edifício Rio Jurua, sito desta Capital, Curitiba/PR, na Rua Coronel Dulcídio nº 1079, com a área construída exclusiva de 240,050m², área construída comum de 55,665m², área construída correspondente de 295,715m², fração ideal do solo de 35,4675m² ou seja 0,04476468 decimais. Demais características constantes na Matrícula nº 79.754, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 21.041.038.003-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1079, apartamento 401, Edifício Rio Jurua, Batel, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Batel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Visconde de Guarapuava, Av. Sete de Setembro, Av. Benjamin Lins, Av. do Batel, Rua Bento Viana, Rua Alferes Ângelo Sampaio, entre outras, estando cercado pelos bairros Bigorrião, Centro, Água Verde, Seminário e Campina do Siqueira.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, shoppings, restaurantes, farmácias, escolas, 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	79.754	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
21.401.038.003-7	10.0.0072.0398.02-4	K-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Batel	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.018.245,91 (um milhão, dezoito mil, duzentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos).

6.2 - 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 (M²)	VALOR DO M²
AMOSTRA 1	R\$1.290.000,00	240,00	R\$5.375,00
AMOSTRA 2	R\$1.190.000,00	240,00	R\$4.958,33
AMOSTRA 3	R\$1.250.000,00	240,00	R\$5.208,33
AMOSTRA 4	R\$670.000,00	128,00	R\$5.234,38
AMOSTRA 5	R\$800.000,00	146,00	R\$5.479,45
AMOSTRA 6	R\$1.699.000,00	345,00	R\$4.924,64
AMOSTRA 7	R\$1.699.000,00	299,00	R\$5.682,27

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$36.862,41 / 8 = R\$5.266,06.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$5.266,06m²) pela área do apartamento (240,05m²), obtendo o valor de R\$1.264.117,21.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 15% (dez por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de além de ampla margem de negociação, além de, a penhora ter recaído apenas sobre o apartamento, sem incluir as vagas de garagem e as amostras utilizadas, todas incluírem vagas.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$1.264.117,21
ITEM 7: Depreciação (-15%)
TOTAL: R\$1.074.499,63

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.075.000,00 (um milhão e setenta e cinco 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

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1079, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.oliverempreendimentos.com.br/comprar/pr/curitiba/agua-verde/apartamento/33411701>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1079, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-240m2-venda-RS1190000-id-2496310175/>

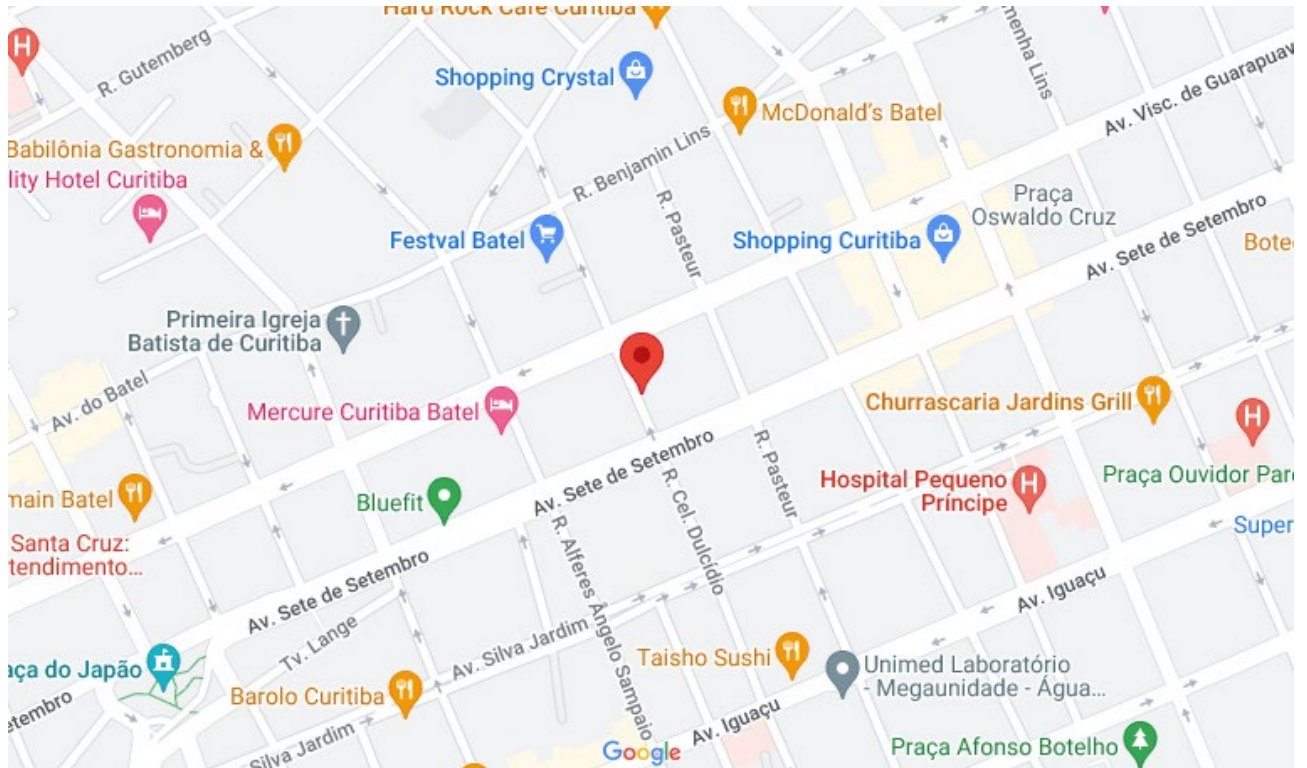


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1079, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-240m2-RS1250000/id-1712402/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1179, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://paulocellesimoveis.com.br/imovel/100254.001-CILAR/venda/apartamento-3-quartos-agua-verde-curitiba/>

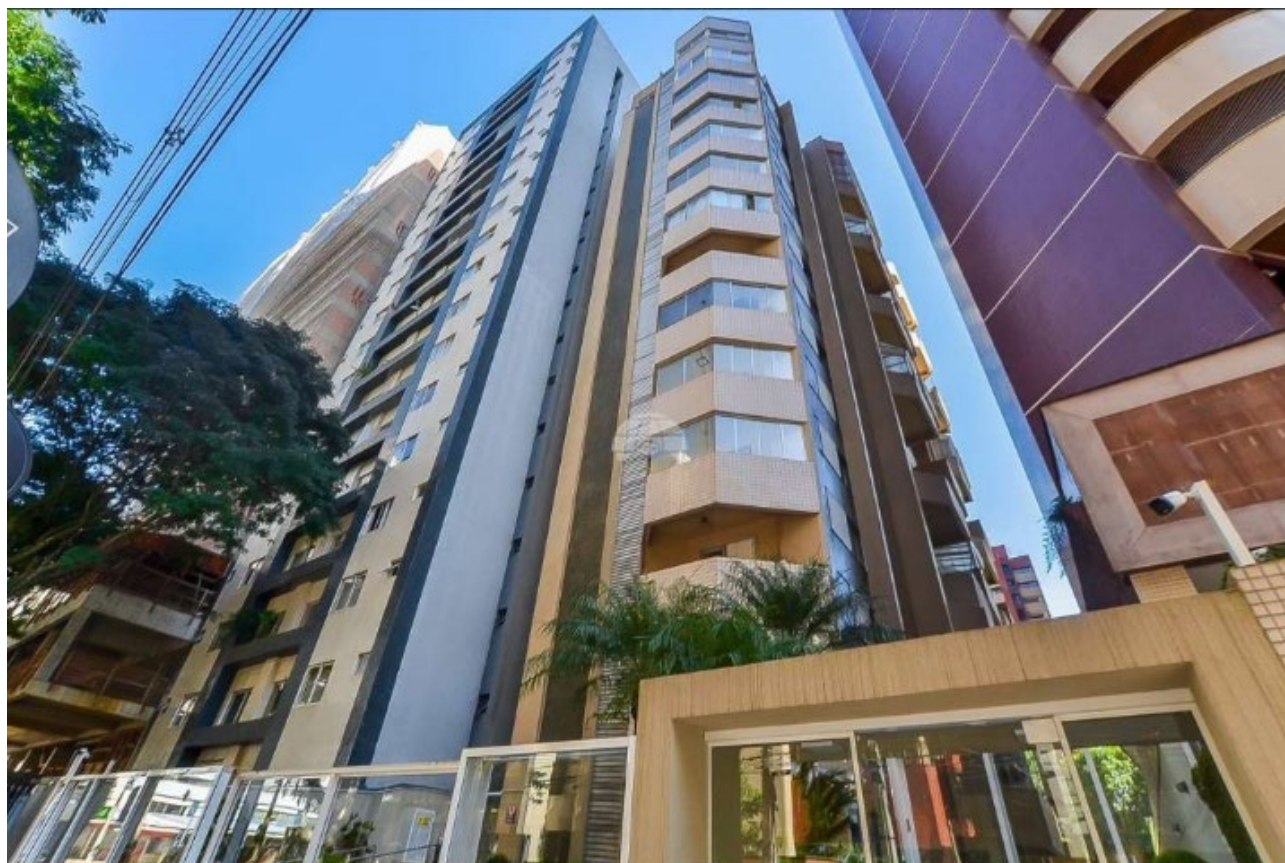


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1079, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-201m2-RS800000/id-13854638/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1055, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-345m2-RS1699000/id-13409744/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1055, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-299m2-venda-RS1699000-id-2620276026/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal