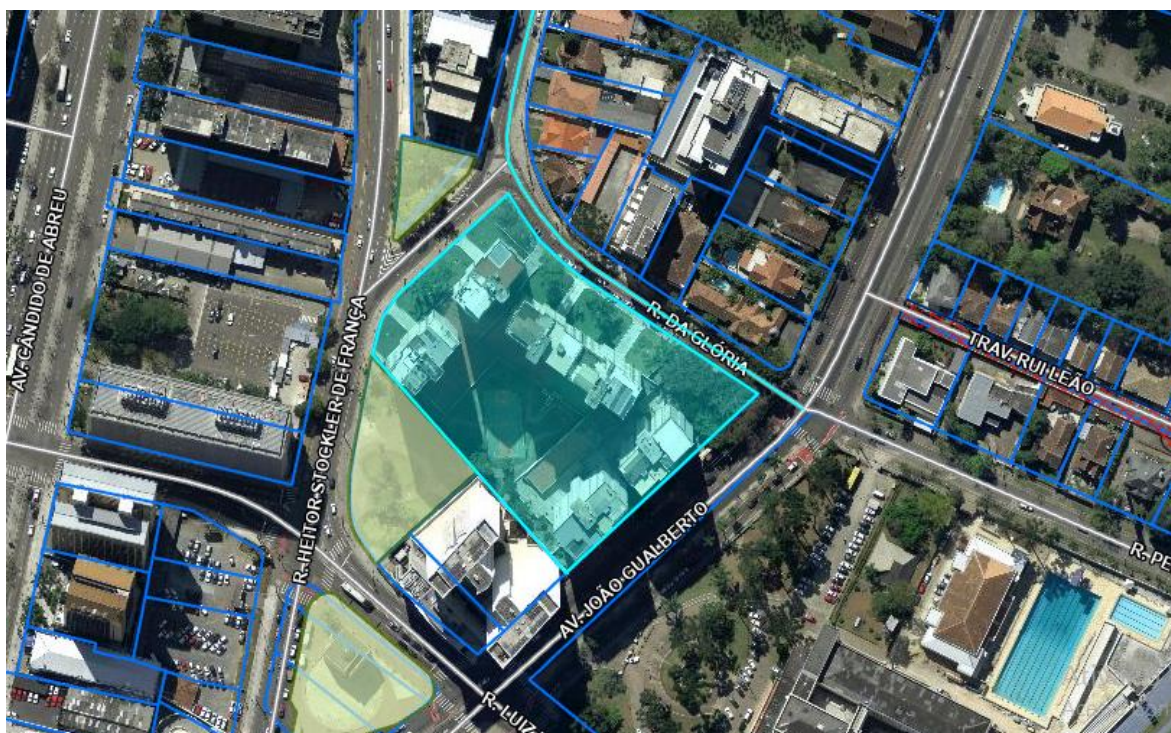


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0011275-74.2008.8.16.0185

VAGA DE GARAGEM RESIDENCIAL

Rua Da Glória, nº 91, bairro Centro Cívico, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Vaga de garagem residencial.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Construtora Pasini Ltda.

OBJETO: Vaga de garagem residencial, nº 69 do Condomínio Edifício Fontana del Organo, sito na Rua da Glória, nº 91, bairro 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/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$73.000,00

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: Vaga de garagem nº 69, localizada no 1º sub-solo ou 1º pavimento do Edifício Del Organo, sito na Rua da Glória, nº 91, em Curitiba/PR, com área construída de 24,30m², área comum de 12,720442m², e área total de 37,020442m², com demais características constantes na Matrícula Mãe nº 12.656, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 68.276.012.165-2.

LOCALIZAÇÃO: Rua Da Glória, nº 91, bairro Centro Cívico, em Curitiba/PR.

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	12.656	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
32.077.102.165-2	03.0.0020.0214.01-1	H-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZCC-4 - Zona Centro Cívico	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro Cívico	----	Esquina p/ mais de 02 testadas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos, localizados no prédio, 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, sendo considerado que para a vaga de garagem esta equivale a 10% sobre o preço médio do imóvel.

Considerando que não foram localizados mais imóveis no mesmo prédio, foram utilizadas as únicas duas amostras localizadas na internet.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	VAGA DE GARAGEM
AMOSTRA 1	R\$ 890.000,00	R\$ 89.000,00
AMOSTRA 2	R\$ 740.000,00	R\$ 74.000,00

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para a vaga de garagem avaliada, somamos o valor das amostras obtidas (2), e dividimos pela mesma quantidade: Σ amostras de 1 a 2 = R\$163.000,00 / 2 = R\$81.500,00.

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\$163.000,00;
ITEM 7: Depreciação (-10%);
TOTAL: R\$73.350,00.

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$73.000,00 (setenta e três 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, 12 de fevereiro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua da Glória, nº 91, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-152m2-venda-RS890000-id-2545387096/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB%2Clqsv3%3Alqs



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua da Glória, nº 91, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-civico-bairros-curitiba-com-garagem-152m2-venda-RS740000-id-2539651113/>



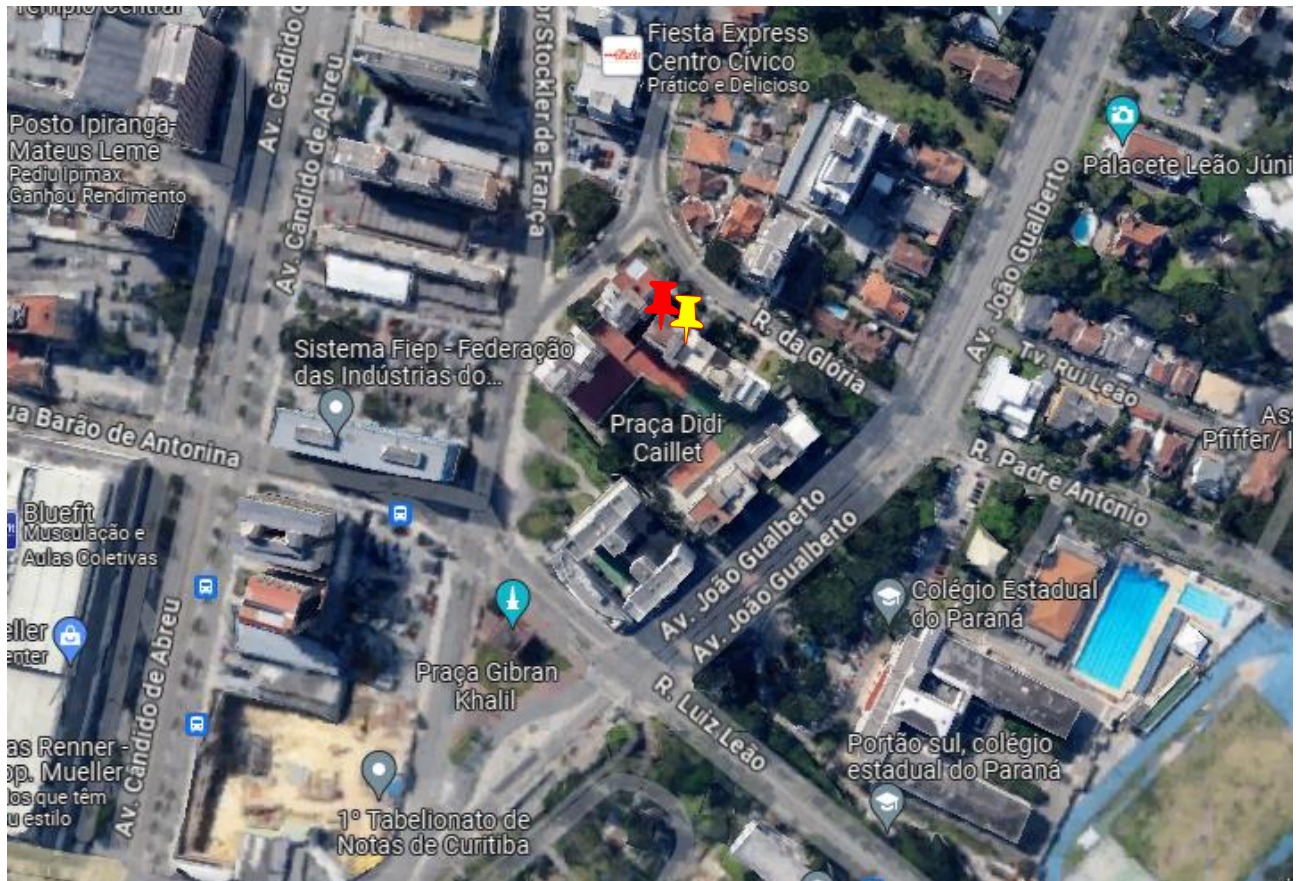
ANEXO II

Localização Google Earth



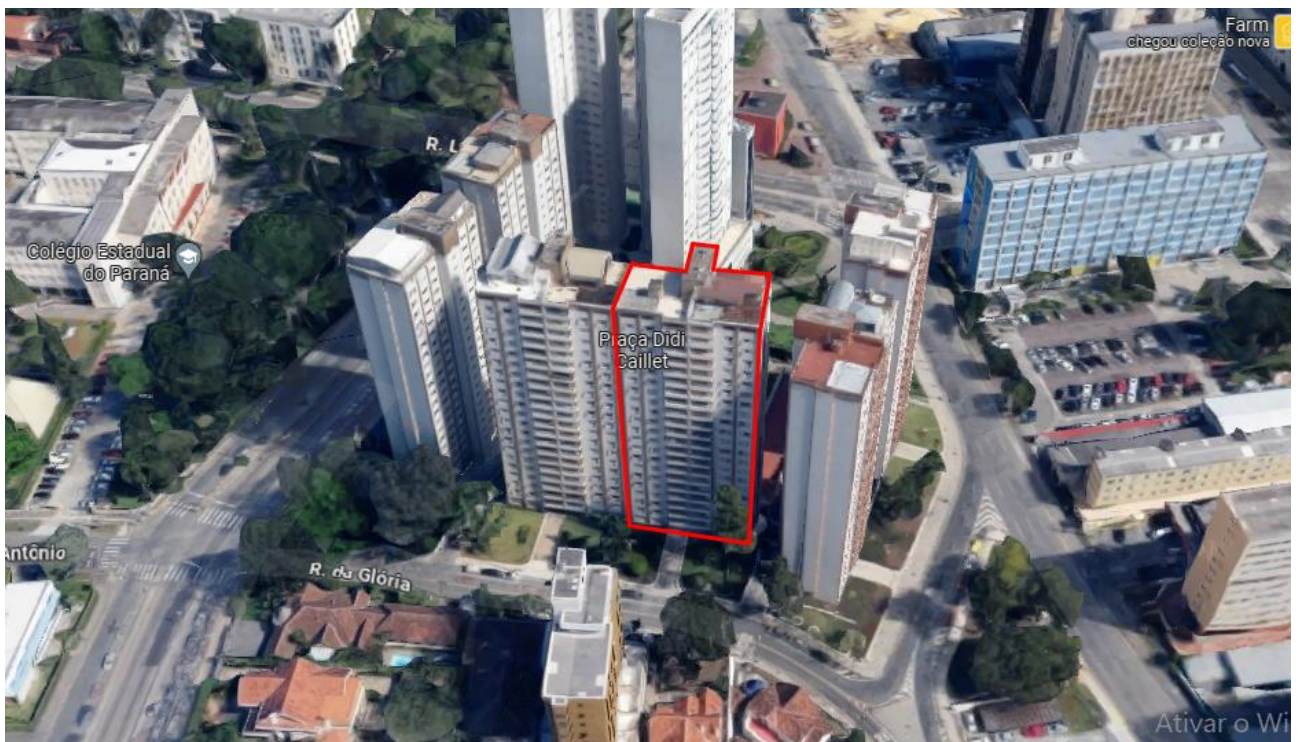
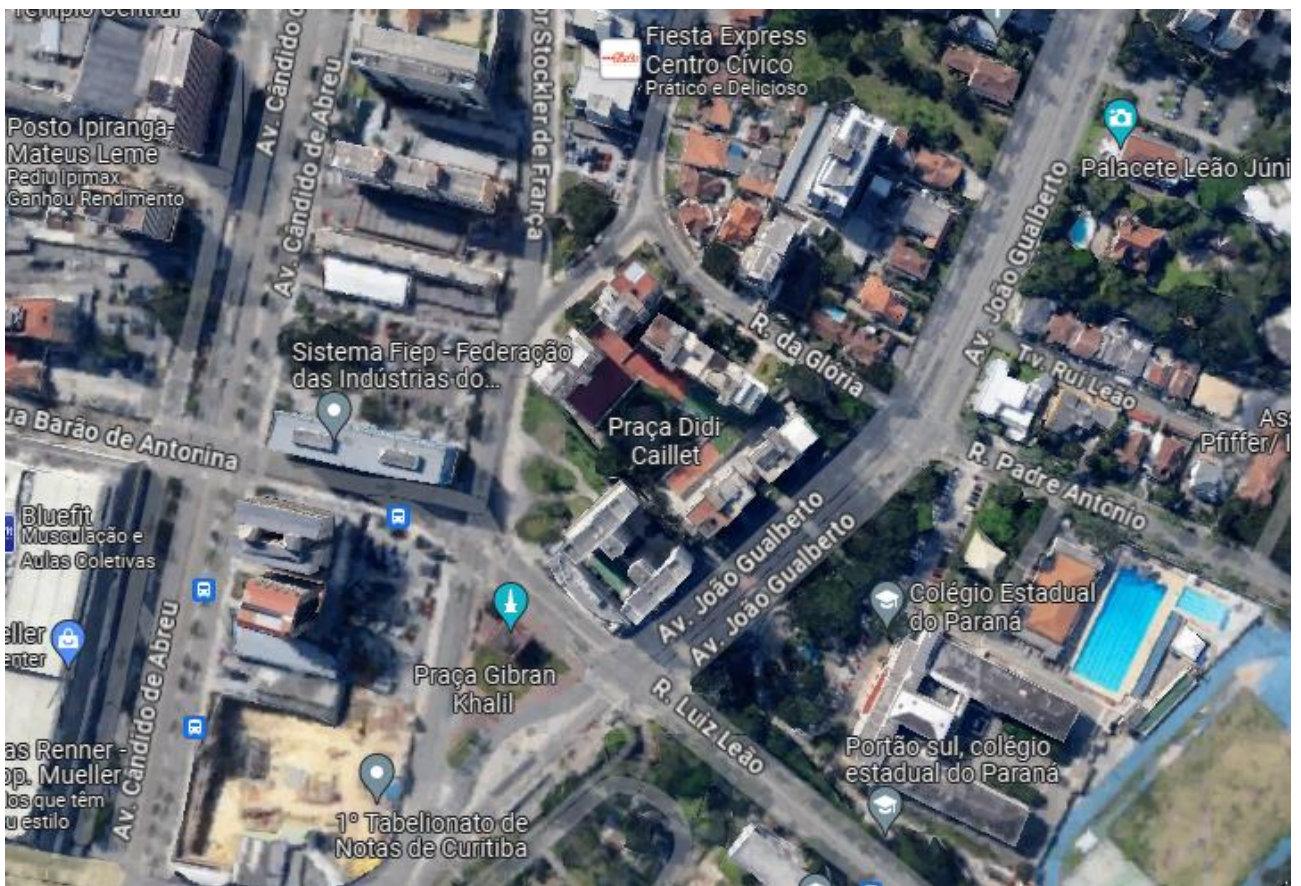
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário