

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0014469-38.2015.8.16.0185

APARTAMENTO Nº 82 - EDIFÍCIO PAULINA PURKOTTE SCHWANKA

Avenida Paraná, nº 1706, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Cleoni Munhoz Simas.

OBJETO: Apartamento nº 81, com vaga, do Edifício Paulina Purkotte Schwanka, localizado sito a Avenida Paraná, nº 1706, bairro Bacacheri, 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\$700.000,00

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 82, tipo B, do 10º pavimento ou 8º andar, parte integrante do Edifício Paulina Purkotte Schwanka, localizado a Avenida Paraná nº 1706, em Curitiba/PR, com a área real privativa de 101,90m², área real de uso comum de 35,1539m², área de 32,23m² correspondente a 01 vaga de garagem sob nº 82, situada no subsolo do referido Edifício, perfazendo a área real total correspondente de 169,2839m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comum de 0,036336, ou quota ideal de 18,31334m² do imóvel. Com demais características constantes na matrícula nº 27.890, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 54.014.032.016-8.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná nº 1706, apartamento 82, Edifício Paulina Purkotte Schwanka, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bacacheri, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil as principais vias do bairro, como Rua Canadá, Rua Estados Unidos, Rua México, Rua Jovino do Rosário/Rua Belém, Rua Nicarágua entre outras, estando cercado pelos bairros Boa Vista, Tingui, Bairro Alto, Tarumã, Jardim Social, Hugo Lange e Cabral.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, colégios e escolas, centros clínicos e laboratórios, cartório, igrejas, 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	27.890	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
54.014.032.016-8	35.0.0022.0404.01-6	F-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-1.2 - Eixo Estrutural Norte	Central	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bacacheri	----	Meio de quadra
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 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$395.985,45 (trezentos e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para 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.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$719.990,00	110,00	R\$6.545,36	R\$5.890,83
AMOSTRA 2	R\$720.000,00	111,00	R\$6.486,49	R\$5.837,84
AMOSTRA 3	R\$750.000,00	107,00	R\$7.009,35	R\$6.308,41
AMOSTRA 4	R\$850.000,00	107,00	R\$7.943,93	R\$7.149,53
AMOSTRA 5	R\$414.900,00	52,00	R\$7.978,85	R\$7.180,96
AMOSTRA 6	R\$400.000,00	60,00	R\$6.666,67	R\$6.000,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$38.367,57 / 6 = R\$6.394,40.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$6.394,40m²) pela área do apartamento (101,90m²), obtendo o valor de R\$702.766,00.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$700.000,00 (setecentos 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, 21 de fevereiro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná, nº 1634, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-110m2-venda-RS719990-id-2644002156/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná, nº 1634, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-111m2-venda-RS720000-id-2688058063/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná, nº 1670, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-107m2-venda-RS750000-id-2668722519/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná, nº 1670, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-107m2-venda-RS850000-id-2581895700/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Canadá, nº 1530, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS414900-id-2671472501/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paraná, nº 1758, bairro Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS400000-id-2691173390/>



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