



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006089-28.2017.8.16.0001

Apartamento

R. Fernando de Noronha, 637 – Santa Cândida, Curitiba - PR, 82650-145



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## Índice Analítico

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | RESUMO EXECUTIVO .....                                  | 3  |
| 2   | LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS .....                    | 4  |
| 3   | BASE LEGAL.....   | 4  |
| 4   | OBJETO DA AVALIAÇÃO.....                                | 5  |
| 4.1 | Descrição do Imóvel .....                               | 5  |
| 4.2 | Características da Região .....                         | 5  |
| 5   | OBJETIVO .....  | 5  |
| 6   | DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....                           | 6  |
| 7   | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....                                | 6  |
| 7.1 | Valor Venal do Imóvel .....                             | 6  |
| 7.2 | Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta .....      | 6  |
| 7.3 | Cálculos Avaliatórios .....                             | 7  |
| 7.4 | Arredondamento de Valores.....                          | 9  |
| 8   | CONCLUSÃO.....  | 9  |
| 9   | ANEXOS.....   | 10 |
| 9.1 | ANEXO I - Pesquisa de Mercado .....                     | 11 |
| 9.2 | ANEXO II - Localização Google Earth e Geocuritiba ..... | 17 |
| 9.3 | ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas ..... | 18 |
| 9.4 | ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....                         | 19 |

## 1 <sup>1</sup>RESUMO EXECUTIVO

**ESPÉCIE:** Apartamento.

**REQUERENTE:** Condomínio Conjunto Residencial Moradias Fernando de Noronha.

**REQUERIDO:** Olga Vogt da Silva Lima.

**OBJETO:** Apartamento nº 33 do bloco 03, Rua Fernando de Noronha, 637, Santa Cândida, Curitiba/PR.

**FINALIDADE:** Determinar o valor de mercado do Imóvel para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** abril/2024.

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**R\$ 180.000,00**  
**(Cento e Oitenta Mil Reais)**

---

<sup>1</sup> Esta página não possui valor isolado, devendo estar anexada ao Laudo de Avaliação para sua efetivação legal.

## 2 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Este laudo apresenta em sua conclusão o valor de mercado do terreno, que é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade em questão, de leilão.

Este Laudo de avaliação foi produzido com base documental fornecida no processo, incluindo a documentação do terreno avaliado tais como matrícula ou escritura, as quais são admitidas como verdadeiras, atualizadas e confiáveis.

Nas alienações judiciais 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 documentais 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.

## 3 BASE LEGAL

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso deste Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos.

## 4 OBJETO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 Descrição do Imóvel

Apartamento número 33, localizado no bloco 03 do Conjunto Residencial Moradias Fernando de Noronha, com área construída exclusiva de 36,40 m<sup>2</sup>, área construída comum de 4,38 m<sup>2</sup> e área total de 40,77 m<sup>2</sup>. O terreno onde está localizado o prédio possui uma área de 3.061 m<sup>2</sup> e uma testada de 25 m<sup>2</sup>.

LOCALIZAÇÃO: R. Fernando de Noronha, 637 – Santa Cândida, Curitiba - PR, 82620-200.

### 4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Santa Cândida, localizado na região norte de Curitiba, a cerca de 11 km do Centro da cidade, e faz limite com os bairros Atuba, Barreirinha, Boa Vista, Cachoeira e Tingui. O Santa Cândida tem uma área de 10,3 quilômetros quadrados e uma população de 39.708 habitantes, conforme censo demográfico do IBGE-IPPUC/2022. É um bairro tradicional que vem desenvolvendo-se nos últimos anos, podendo ser considerado um dos bairros de Curitiba que mais crescem. O comércio no Santa Cândida é bastante variado e grande parte fica concentrada aos arredores da Avenida Paraná, uma das principais do bairro. Tem como bairros limítrofes Atuba, Barreirinha, Boa Vista, Cachoeira e Tingui.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, igrejas, farmácias, hospital, restaurantes, e comércio e serviço vicinal diverso.

## 5 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de venda judicial. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade de em questão, de leilão.

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.

## 6 DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

|                            |                              |                        |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>CIDADE/UF</b>           | <b>MATRÍCULA</b>             | <b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>   |
| Curitiba/PR                | 46.469                       | 9º R.I de Curitiba/PR  |
| <b>INDICAÇÃO FISCAL</b>    | <b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> | <b>QUADRÍCULA</b>      |
| 96.098.032.046-1           | 34.1.0050.0074.01-0          | D-16                   |
| <b>ZONEAMENTO</b>          | <b>SISTEMA VIÁRIO</b>        | <b>REDE DE ESGOTO</b>  |
| ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4 | Normal                       | Existe                 |
| <b>BAIRRO</b>              | <b>TESTADA</b>               | <b>POSIÇÃO DO LOTE</b> |
| Santa Cândida              | 25,00                        | Meio de quadra         |
| <b>PAVIMENTAÇÃO</b>        | <b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>    | <b>COLETA DE LIXO</b>  |
| Asfalto                    | Sim                          | Sim                    |
| <b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>  | <b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>      | <b>TOPOGRAFIA</b>      |
| Sim                        | Sim                          | Plana                  |

## 7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 Valor Venal do Imóvel

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde a R\$64.650,71 (Sessenta e Quatro Mil e Seiscentos e Cinquenta Reais e Setenta e Um Centavos).

### 7.2 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis 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 considerando os seguintes fatores:

- Área útil;
- Quantidade de garagens;
- Quantidade de quartos.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m<sup>2</sup>, pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

| Amostra | Valor (R\$) | Metragem (m <sup>2</sup> ) | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) | Valor do m <sup>2</sup> (-10%) (R\$) |
|---------|-------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1       | 180.000,00  | 36,00                      | 5.000,00                      | 4.500,00                             |
| 2       | 230.000,00  | 48,00                      | 4.791,67                      | 4.312,50                             |
| 3       | 400.000,00  | 74,00                      | 5.405,41                      | 4.864,86                             |
| 4       | 312.000,00  | 67,00                      | 4.656,72                      | 4.191,04                             |
| 5       | 359.000,00  | 61,00                      | 5.885,25                      | 5.296,72                             |
| 6       | 320.000,00  | 60,00                      | 5.333,33                      | 4.800,00                             |

### 7.3 Cálculos Avaliatórios

O imóvel teve seu cálculo de valor provável de realização determinado *de per se*, como fazem prova as memórias de cálculo constantes deste Laudo.

O valor final é o resultado do processo comparativo típico do método, para a data deste Laudo.

#### Dados da Amostra:

| Amostra    | Valor (R\$) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - 10% | Área (m <sup>2</sup> ) | Cgar        | Núm. de Quartos |
|------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|
| 1          | 180.000,00  | 5.000,00                   | 4.500,00                         | 36,00                  | 1,00        | 1,00            |
| 2          | 230.000,00  | 4.791,67                   | 4.312,50                         | 48,00                  | 1,00        | 1,00            |
| 3          | 400.000,00  | 5.405,41                   | 4.864,86                         | 74,00                  | 1,00        | 1,10            |
| 4          | 312.000,00  | 4.656,72                   | 4.191,04                         | 67,00                  | 1,00        | 1,00            |
| 5          | 359.000,00  | 5.885,25                   | 5.296,72                         | 61,00                  | 1,00        | 1,10            |
| 6          | 320.000,00  | 5.333,33                   | 4.800,00                         | 60,00                  | 1,00        | 1,10            |
| <b>AP1</b> |             |                            |                                  | <b>40,70</b>           | <b>1,00</b> | <b>1,00</b>     |

#### Homogeneização de Valores:

| Amostra | Cárea | Cgar | Cqua | Ce   |
|---------|-------|------|------|------|
| 1       | 1,00  | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2       | 1,00  | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 3       | 1,00  | 1,00 | 0,91 | 0,91 |
| 4       | 1,00  | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 5       | 1,00  | 1,00 | 0,91 | 0,91 |
| 6       | 1,00  | 1,00 | 0,91 | 0,91 |

| R\$/m <sup>2</sup> | Homogeneização | Amostras Aceitas |
|--------------------|----------------|------------------|
| 4.500,00           | 4.500,00       | 4.500,00         |
| 4.312,50           | 4.312,50       | 4.312,50         |
| 4.864,86           | 4.422,60       | 4.422,60         |
| 4.191,04           | 4.191,04       | 4.191,04         |
| 5.296,72           | 4.815,20       | 4.815,20         |
| 4.800,00           | 4.363,64       | 4.363,64         |

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 6 (seis) amostras aceitas.

| TR1             | R\$      |
|-----------------|----------|
| Média           | 4.434,16 |
| Limite Superior | 5.764,41 |
| Limite Inferior | 3.103,92 |
| Média Saneada   | 4.434,16 |

Tratamento Estatístico:

| TR1           | R\$    |
|---------------|--------|
| Desvio Padrão | 213,79 |
| n             | 6      |
| CV            | 4,82%  |
| t             | 1,533  |
| eo            | 133,80 |

Cálculo de Valor do Objeto AP.1:

Para calcular o valor do objeto AP.1 temos que considerar as dimensões do imóvel e re-proceder a homogeneização:

| TR1          | R\$/m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------|
| Valor Máximo | 4.567,97           |
| Valor Médio  | 4.434,16           |
| Valor Mínimo | 4.300,36           |

Considerando a homogeneização dos valores então foram calculados os seguintes valores para o Objeto AP.1:

| TR1                | R\$               |
|--------------------|-------------------|
| Valor Máximo       | 185.916,24        |
| <b>Valor Médio</b> | <b>180.470,49</b> |
| Valor Mínimo       | 175.024,74        |



#### **7.4 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.

O valor arredondado do imóvel avaliado neste laudo é de R\$ 180.000,00.

## **8 CONCLUSÃO**

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).**

## 9 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, 03 de abril de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

## 9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

### AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** R. Fernando de Noronha, 637 - Boa Vista, Curitiba - PR, 82650-145

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-curitiba-com-garagem-36m2-venda-RS180000-id-2690767843/>



## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** R. Fernando de Noronha, 933 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82640-350

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS230000-id-2688910727/>



**AMOSTRA 3**

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** R. N. Sra. de Nazaré, 2343 - Boa Vista, Curitiba - PR, 82560-000

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-curitiba-com-garagem-74m2-venda-RS400000-id-2701224278/>

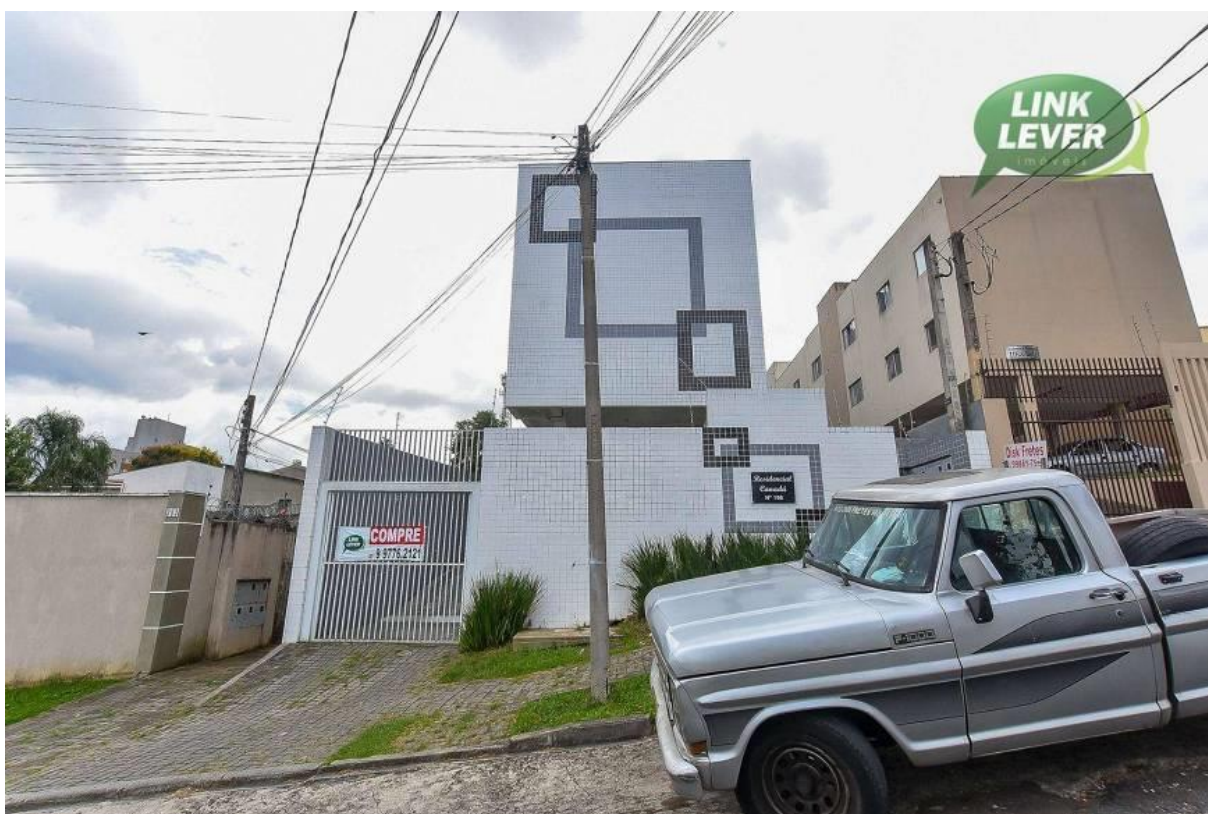


#### AMOSTRA 4

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** R. Dr. Marins Alves de Camargo - Tingui, Curitiba - PR, 82620-260

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tingui-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS312000-id-2701465629/>



## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** R. Prof. Rodolfo Belz, 988 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82640-570

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS359000-id-2701032280/>



**AMOSTRA 6**

**IMÓVEL:** Apartamento

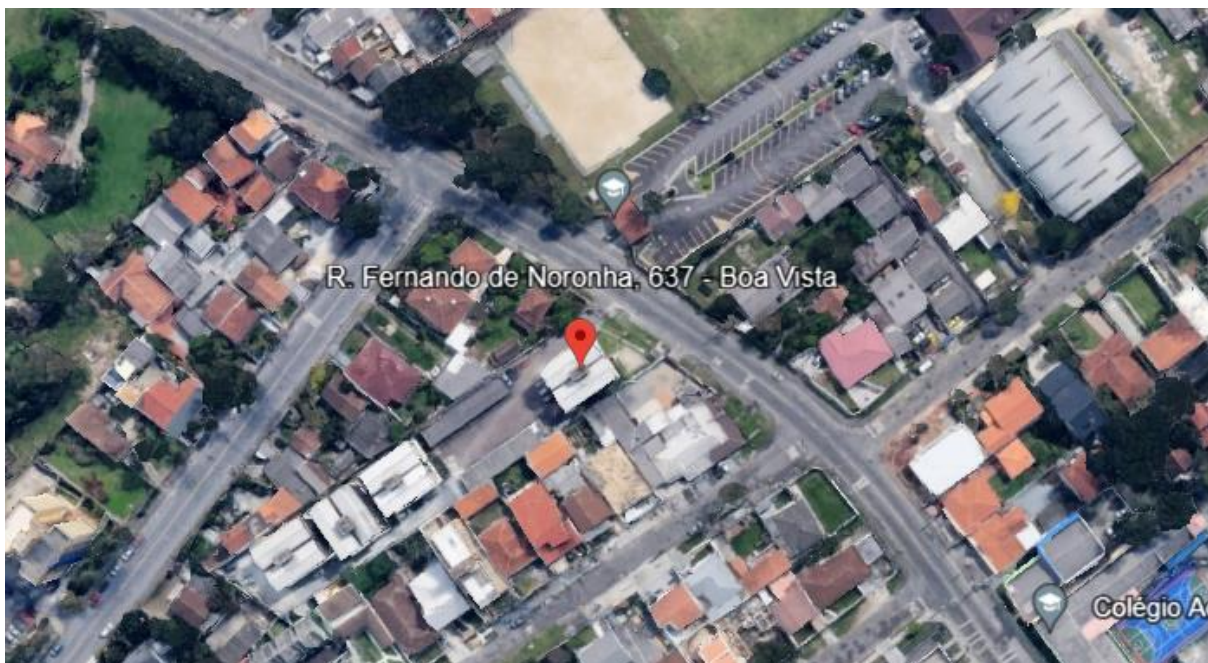
**LOCALIZAÇÃO:** R. Fernando de Noronha, 280 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82640-350

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS320000-id-2498351500/>

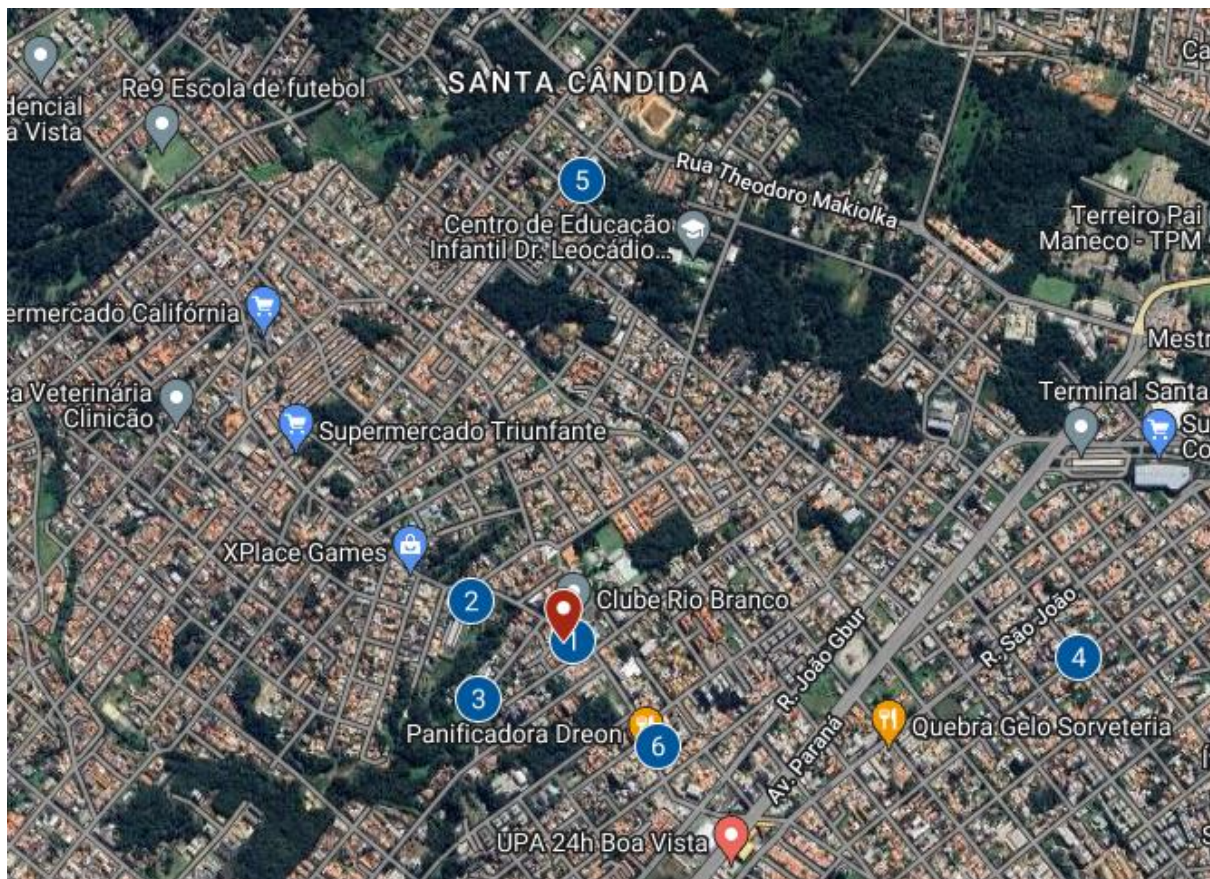




## 9.2 ANEXO II - Localização Google Earth e Geocuritiba



### 9.3 ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas



#### 9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel



## 9.5 ANEXO V - Outros Documentos