



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0011475-08.2013.8.16.0185

APARTAMENTO RESIDENCIAL

Rua José de Almeida Garrett, 90 - Portão, Curitiba - PR, 80610-164



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

Índice Analítico

1	RESUMO EXECUTIVO	3
2	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS	4
3	BASE LEGAL.....	5
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	5
4.1	Descrição do Imóvel	5
4.2	Características da Região	5
5	OBJETIVO	6
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.1	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta	6
7.2	Cálculos Avaliatórios	7
7.3	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.....	19
9.3	ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas.....	20
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	21
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	22

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Apartamento Residencial

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Curitiba/PR.

REQUERIDO: José Almeida dos Santos Filho

OBJETO: Apartamento Residencial localizado Rua José de Almeida Garrett, 90.

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: março/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: Valor arredondado

R\$ 415.00,00
(Quatrocentos e Quinze Mil Reais)

¹ 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 imóvel, 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 imóvel 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

O imóvel avaliado é o apartamento 12, localizado no 1º andar, do tipo E, do Edifício Dijon. O apartamento possui uma área total de 91,8466 m², com uma área de utilização exclusiva de 77,0200 m² e área de uso comum de 14,826 m². É propriedade de José Almeida dos Santos Filho; pessoa física de CPF 444.313.259-72.

O edifício está localizado na Rua José de Almeida Garrett, 90 - Portão, Curitiba - PR, 80610-164, com matrícula de número 51.320 do Registro de Imóveis. Possui indicação fiscal 83.006.003, Inscrição Imobiliária 27.0.0039.0088.00-6, sublote 0004. Possui uma área de lote de 2.135 m², na posição de meia quadra, com uma testada de 87,90m².

4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Portão pertencente ao Município de Curitiba Paraná. O bairro está localizado na zona oeste de Curitiba, possui uma área de cerca de 5,7 km², com uma população de cerca de 45.355 habitantes, conforme censo do IBGE/2022. Suas principais vias são a Avenida República Argentina, Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes, Avenida Presidente Kennedy e Avenida Presidente Wenceslau Braz. O bairro faz divisa com Água Verde, Fazendinha, Guaíra, Novo Mundo, Santa Quitéria e Vila Izabel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, 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 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

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	51.320	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
83.006.003	27.0.0039.0088.00-6	O-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ECL-3	Normal	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Portão	87,90	Meio de Quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m² 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 m², 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 ²)	Valor do m ² (R\$)	Valor do m ² (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 550.000,00	77,00	R\$ 7.142,86	R\$ 6.428,57
Amostra 2	R\$ 400.000,00	78,00	R\$ 5.128,21	R\$ 4.615,38
Amostra 3	R\$ 478.000,00	76,00	R\$ 6.289,47	R\$ 5.660,53
Amostra 4	R\$ 459.801,00	78,00	R\$ 5.894,88	R\$ 5.305,40
Amostra 5	R\$ 430.000,00	77,00	R\$ 5.584,42	R\$ 5.025,97
Amostra 6	R\$ 499.000,00	79,00	R\$ 6.316,46	R\$ 5.684,81
Amostra 7	R\$ 460.000,00	77,00	R\$ 5.974,03	R\$ 5.376,62
Amostra 8	R\$ 490.000,00	77,00	R\$ 6.363,64	R\$ 5.727,27

7.2 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 ² (R\$)	Valor m ² (R\$) - 10%	Área (m ²)	Cgar	Núm. de Quartos
1	550.000,00	7.142,86	6.428,57	77,00	1,00	1,10
2	400.000,00	5.128,21	4.615,38	78,00	1,00	1,10
3	478.000,00	6.289,47	5.660,53	76,00	1,00	1,10
4	459.801,00	5.894,88	5.305,40	78,00	1,00	1,10
5	430.000,00	5.584,42	5.025,97	77,00	1,00	1,10
6	499.000,00	6.316,46	5.684,81	79,00	1,00	1,10
7	460.000,00	5.974,03	5.376,62	77,00	1,00	1,10
8	490.000,00	6.363,64	5.727,27	77,00	1,10	1,10
AP1				77,00	1,00	1,10

Homogeneização de Valores:

Cárea	Cgar	Cqua	Ce
1,00	0,99	1,00	0,99
1,00	0,99	1,00	0,99
1,00	0,99	1,00	0,98
1,00	0,99	1,00	0,99
1,00	0,99	1,00	0,99
1,01	0,99	1,00	0,99
1,00	0,99	1,00	0,99
1,00	1,09	1,00	1,09
0,995	0,988	1,000	0,983

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
1	6.428,57	6.341,50	6.341,50
2	4.615,38	4.567,58	4.567,58
3	5.660,53	5.565,64	5.565,64
4	5.305,40	5.250,45	5.250,45
5	5.025,97	4.957,90	4.957,90
6	5.684,81	5.643,88	5.643,88
7	5.376,62	5.303,80	5.303,80
8	5.727,27	6.214,67	6.214,67

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 8 (oito) amostras aceitas.

AP1	R\$
Média	5.480,68
Limite Superior	7.124,88
Limite Inferior	3.836,47
Média Saneada	5.480,68

Tratamento Estatístico:

AP1	R\$
Desvio Padrão	598,20
n	8
CV	10,91%
t	1,533
eo	324,23

AP1	R\$/m ²
Valor Máximo	5.804,90
Valor Médio	5.480,68
Valor Mínimo	5.156,45

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:

AP1	R\$/m ²
Valor Máximo	5.705,45
Valor Médio	5.386,78
Valor Mínimo	5.068,11

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

AP1	R\$
Valor Máximo	439.319,67
Valor Médio	414.782,03
Valor Mínimo	390.244,39

7.3 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\$415.000,00 (Quatrocentos e Quinze Mil Reais)

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$415.000,00 (Quatrocentos e Quinze Mil Reais).

9 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Mercado

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do Imóvel

ANEXO IV – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas

ANEXO V - Outros Documentos

Curitiba/PR, 13 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: Rua José de Almeida Garrett, 90 - Portão, Curitiba - PR, 80610-164

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS550000-id-77921904/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor Thomaz Wartelsteiner, 196 - Portão, Curitiba - PR, 80330-070

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-78m2-venda-RS400000-id-2638123971/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Lauro Wolff Valente, 155 - Portão, Curitiba - PR, 81070-010

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-76m2-venda-RS478000-id-2658729615/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: R. Augusto de Mari, 3558 - Guaíra, Curitiba - PR, 80610-270

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-78m2-venda-RS459801-id-2645165856/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: Av. da República, 7651 - Portão, Curitiba - PR, 80610-220

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-77m2-venda-RS430000-id-2653744448/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: R. Augusto de Mari, 3692 - Portão, Curitiba - PR, 80610-180

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-79m2-venda-RS499000-id-2634246512/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: R. João Bettega, 644 - Portão, Curitiba - PR, 81070-000

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS460000-id-2614983313/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento Residencial

LOCALIZAÇÃO: R. João Bettega, 644 - Portão, Curitiba - PR, 81070-000

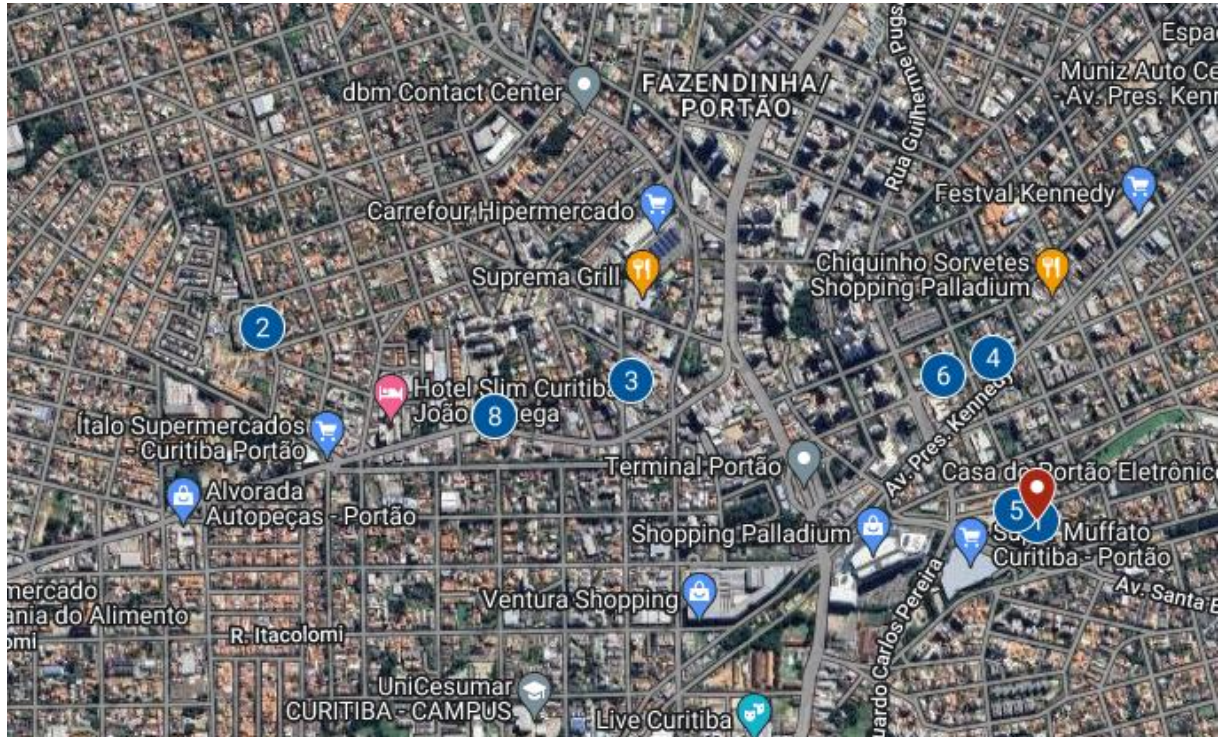
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS490000-id-2694396848/>



9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



9.3 ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas



9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel



9.5 ANEXO V - Outros Documentos