



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001901-72.2006.8.16.0001

Casa nº 12 do Condomínio Residencial Portal Romano

Rua Luiz Tramontin, 1580, Campo Comprido, Curitiba/PR



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.....	4
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	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	20
9.3	ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas	21
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	22

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Casa.

REQUERENTE: Alfredo Lincoln Pedroso.

REQUERIDO: Claudia Aparecida Batista da Rocha e Claudia Marcia Valle.

OBJETO: Casa nº 12 do Condomínio Residencial Portal Romano, Rua Luiz Tramontin, 1580, Campo Comprido, 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.

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 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

Imóvel possui uma área total de 318,05 metros quadrados, onde a unidade principal possui uma área de 256,30 metros quadrados e a demais unidade 61,75 metros quadrados, ambas em alvenaria, localizadas de frente para a Rua Luiz Tramontin, em um terreno de 23.000 metros quadrados e com uma testada de 100,00 metros, dentro do condomínio Portal Romano.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1580 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Campo Comprido, um bairro residencial, com condomínios fechados e que cresceu nos últimos anos. Localizado na região oeste de Curitiba, a cerca de 7 km do Centro da cidade, o bairro possui uma área de 8,57 quilômetros quadrados e uma população de 38.846 habitantes, conforme censo demográfico do IBGE-IPPUC/2022. Tem como bairros limítrofes Cidade Industrial, Fazendinha, Santa Quitéria, Fazendinha, Seminário, Mossunguê e Orleans.

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

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	107.570	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
49.069.035.0115	44.3.0016.0832.00-7	M-06
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR1-44.3-0	Normal	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Campo Comprido	100 m	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 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\$ 1.482.901,24 (Um Milhão, Quatrocentos e Oitenta e Dois Mil, Novecentos e Um Reais e Vinte e Quatro Centavos).

7.2 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\$)
1	2.950.000,00	359,00	8.217,27	7.395,54
2	2.800.000,00	337,00	8.308,61	7.477,74
3	4.500.000,00	490,00	9.183,67	8.265,31
4	4.000.000,00	476,00	8.403,36	7.563,03
5	2.999.000,00	346,00	8.667,63	7.800,87
6	2.399.000,00	278,00	8.629,50	7.766,55
7	2.999.000,00	335,00	8.952,24	8.057,01
8	5.400.000,00	525,00	10.285,71	9.257,14
9	5.950.000,00	626,00	9.504,79	8.554,31

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 ² (R\$)	Valor m ² (R\$) - 10%	Área (m ²)	Cgar	Núm. de Quartos
1	2.950.000,00	8.217,27	7.395,54	359,00	1,15	1,10
2	2.800.000,00	8.308,61	7.477,74	337,00	1,15	1,15
3	4.500.000,00	9.183,67	8.265,31	490,00	1,00	1,15
4	4.000.000,00	8.403,36	7.563,03	476,00	1,15	1,15
5	2.999.000,00	8.667,63	7.800,87	346,00	1,20	1,15
6	2.399.000,00	8.629,50	7.766,55	278,00	1,10	1,15
7	2.999.000,00	8.952,24	8.057,01	335,00	1,10	1,15
8	5.400.000,00	10.285,71	9.257,14	525,00	1,20	1,15
9	5.950.000,00	9.504,79	8.554,31	626,00	1,20	1,20
Casa				318,05	1,15	1,15

Homogeneização de Valores:

Cárea	Cgar	Cqua	Ce
0,97	1,00	1,05	1,01
0,99	1,00	1,00	0,99
0,90	1,15	1,00	1,03
0,95	1,00	1,00	0,95
0,98	0,96	1,00	0,94
1,03	1,05	1,00	1,08
0,99	1,05	1,00	1,03
0,94	0,96	1,00	0,90
0,92	0,96	0,96	0,84

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
1	7.395,54	7.501,11	7.501,11
2	7.477,74	7.370,33	7.370,33
3	8.265,31	8.531,62	8.531,62
4	7.563,03	7.191,29	7.191,29
5	7.800,87	7.320,05	7.320,05
6	7.766,55	8.397,42	8.397,42
7	8.057,01	8.314,61	8.314,61
8	9.257,14	8.332,70	8.332,70
9	8.554,31	7.218,69	7.218,69

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 9 (nove) amostras aceitas.

CS1	R\$
Média	7.797,54
Limite Superior	10.136,80
Limite Inferior	5.458,27
Média Saneada	7.797,54

Tratamento Estatístico:

CS1	R\$
Desvio Padrão	575,92
n	9
CV	7,39%
t	1,397
eo	268,15

Cálculo de Valor do Objeto CS.1:

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

CS1	R\$/m ²
Valor Máximo	8.065,69
Valor Médio	7.797,54
Valor Mínimo	7.529,38

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

CS1	R\$
Valor Máximo	2.565.291,66
Valor Médio	2.480.006,21
Valor Mínimo	2.394.720,77

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\$ 2.500.000,00.

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$ 2.500.000,00 (Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais) para a integralidade do imóvel.

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, 22 de abril de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1220 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-359m2-venda-RS2950000-id-2647849041/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1651 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-337m2-venda-RS2800000-id-2684697207/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1220 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-490m2-venda-RS4500000-id-2700131708/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1820 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-476m2-venda-RS4000000-id-2643858504/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1580 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-346m2-venda-RS2990000-id-2643173178/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1651 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-278m2-venda-RS2399000-id-2707361645/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1220 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-335m2-venda-RS2999000-id-2636370753/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-278m2-venda-RS2399000-id-2707361645/>



AMOSTRA 9

IMÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Tramontin, 1580 - Campo Comprido, Curitiba - PR, 81230-161

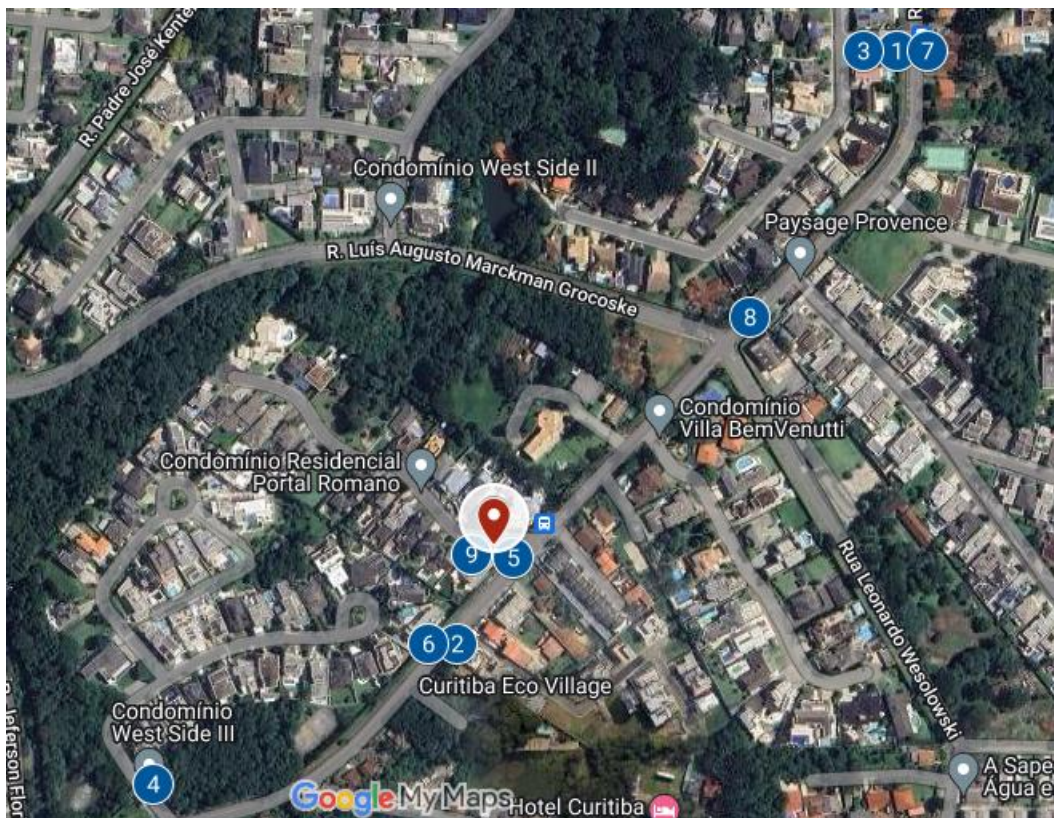
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-626m2-venda-RS5950000-id-2564829605/>



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