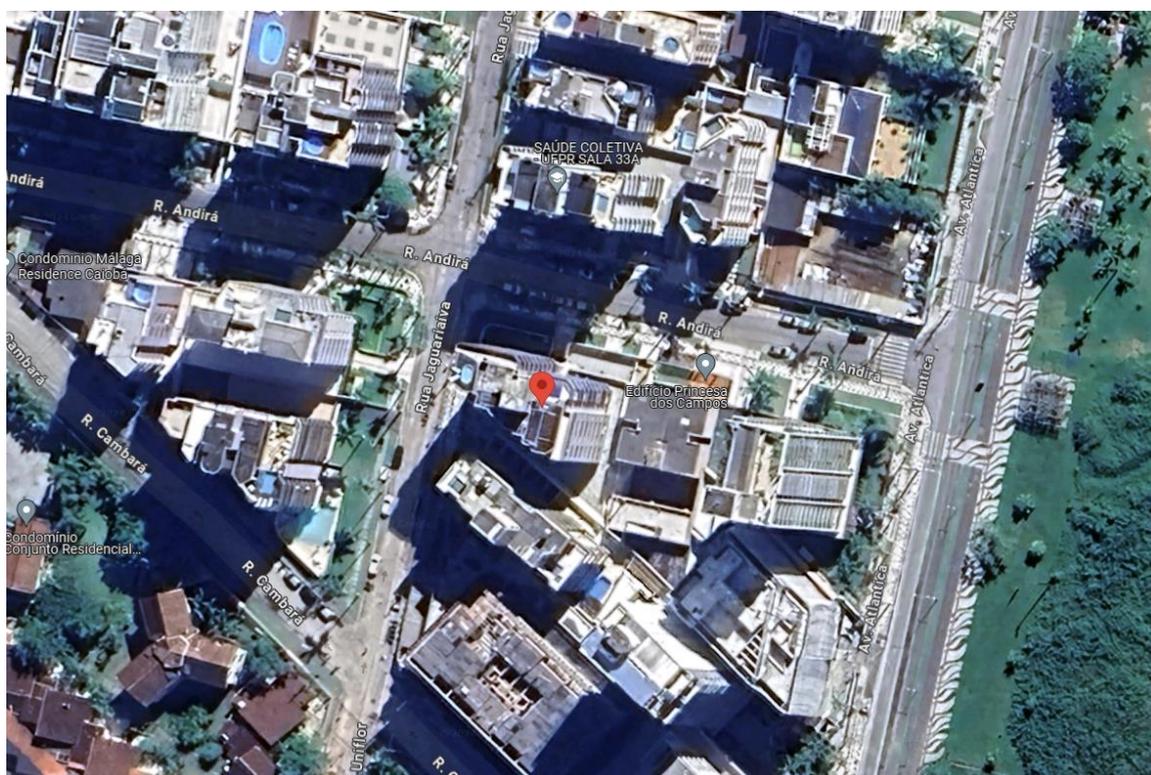


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005601-94.2009.8.16.0116

APARTAMENTO Nº 802 - EDIFÍCIO VILLA DI PARMA  
Rua Andirá, 52, esquina com a Rua Jaguaraiava, Caiobá, em Matinhos/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

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

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO (S): Marcio Albino Darin e Carla Loures Canto.

OBJETO: Apartamento nº 802, do Edifício Villa Di Parma, localizado sito a Rua Andirá, nº 52, esquina com Rua Jaguariaiva, Caiobá, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte mil reais).

## **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.**

Apartamento sob nº 802 (oitocentos e dois), do tipo “B”, localizado no 9º pavimento do Edifício Villa Di Parma, situado na Rua Jaguariaiva, esquina com a Rua Andirá, no Balneário Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos/PR, com a área construída privativa de 125,38m<sup>2</sup>, mais 14,65m<sup>2</sup> de área comum, totalizando a área construída correspondente de 140,03m<sup>2</sup>, com direito a 03 (três) vagas de garagem, cada uma tendo a área construída privativa de 12,50m<sup>2</sup>, cabendo a cada uma mais 12,04m<sup>2</sup> de área construída comum, totalizando cada vaga a área construída correspondente de 24,54m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 213,65m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0434318. Demais características constantes na Matrícula nº 12.550, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro Imobiliário 7942.

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Caiobá, pertencente ao Município de Matinhos, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil as principais vias do bairro, como Av. Atlântica, Rod. Máximo Jamur.

O imóvel ora avaliado, está próximo a restaurantes, igrejas, mercados, escolas, CMEI, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Matinhos/PR	12.550	R.I de Matinhos/PR
<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
7642	0005.0001.000013A016	-----
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
-----	-----	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
-----	-----	-----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Caiobá	-----	Esquina
<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

#### 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 Matinhos, corresponde à R\$395.533,06 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e três reais e seis centavos).

## 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para conjuntos 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 um deságio de 5% (cinco por cento) sobre o preço do m<sup>2</sup> das amostras que possuem vaga de garagem, pois o imóvel avaliado, conforme matrícula imobiliária não possui, foi ainda aplicado 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 tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-10%)
AMOSTRA 1	R\$1.090.000,00	94,00	R\$11.595,74	R\$10.436,17
AMOSTRA 2	R\$1.020.000,00	90,00	R\$11.333,33	R\$10.200,00
AMOSTRA 3	R\$1.100.000,00	96,00	R\$11.458,33	R\$10.312,50
AMOSTRA 4	R\$1.490.000,00	140,00	R\$10.642,86	R\$9.578,57
AMOSTRA 5	R\$890.000,00	82,00	R\$10.853,66	R\$9.768,29
AMOSTRA 6	R\$850.000,00	80,00	R\$10.625,00	R\$9.562,50
AMOSTRA 7	R\$1.400.000,00	134,00	R\$10.447,76	R\$9.402,99
AMOSTRA 8	R\$875.000,00	86,00	R\$10.174,42	R\$9.156,98

## 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 8 = R\$78.174,42 / 8 = R\$9.802,25.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$9.802,25m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (125,38m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1229.006,04.

## 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\$1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte 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, 22 de maio de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

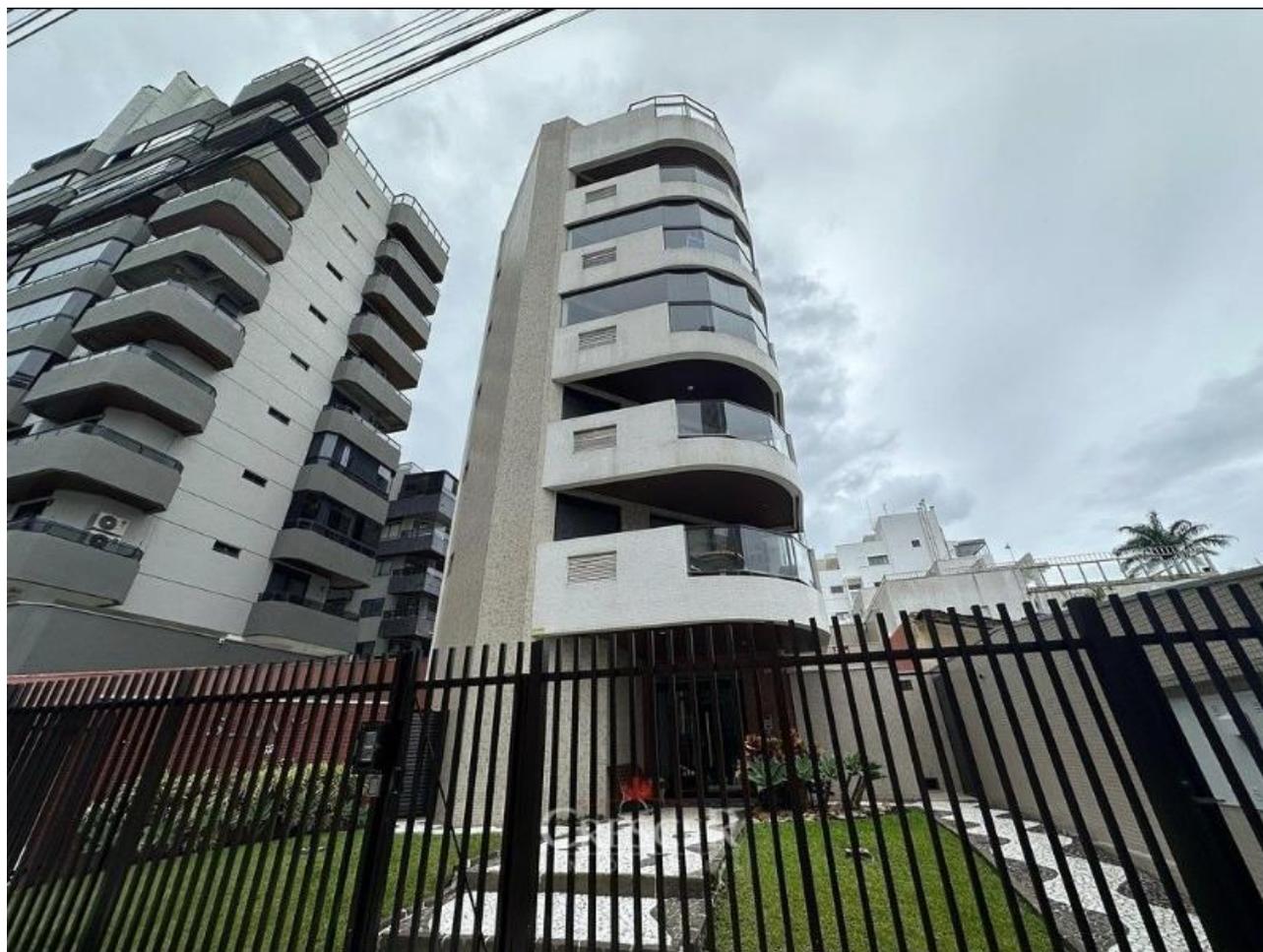
## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Andirá, 30, Caiobá, Matinhos/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-134m2-RS1090000/id-19294378/>



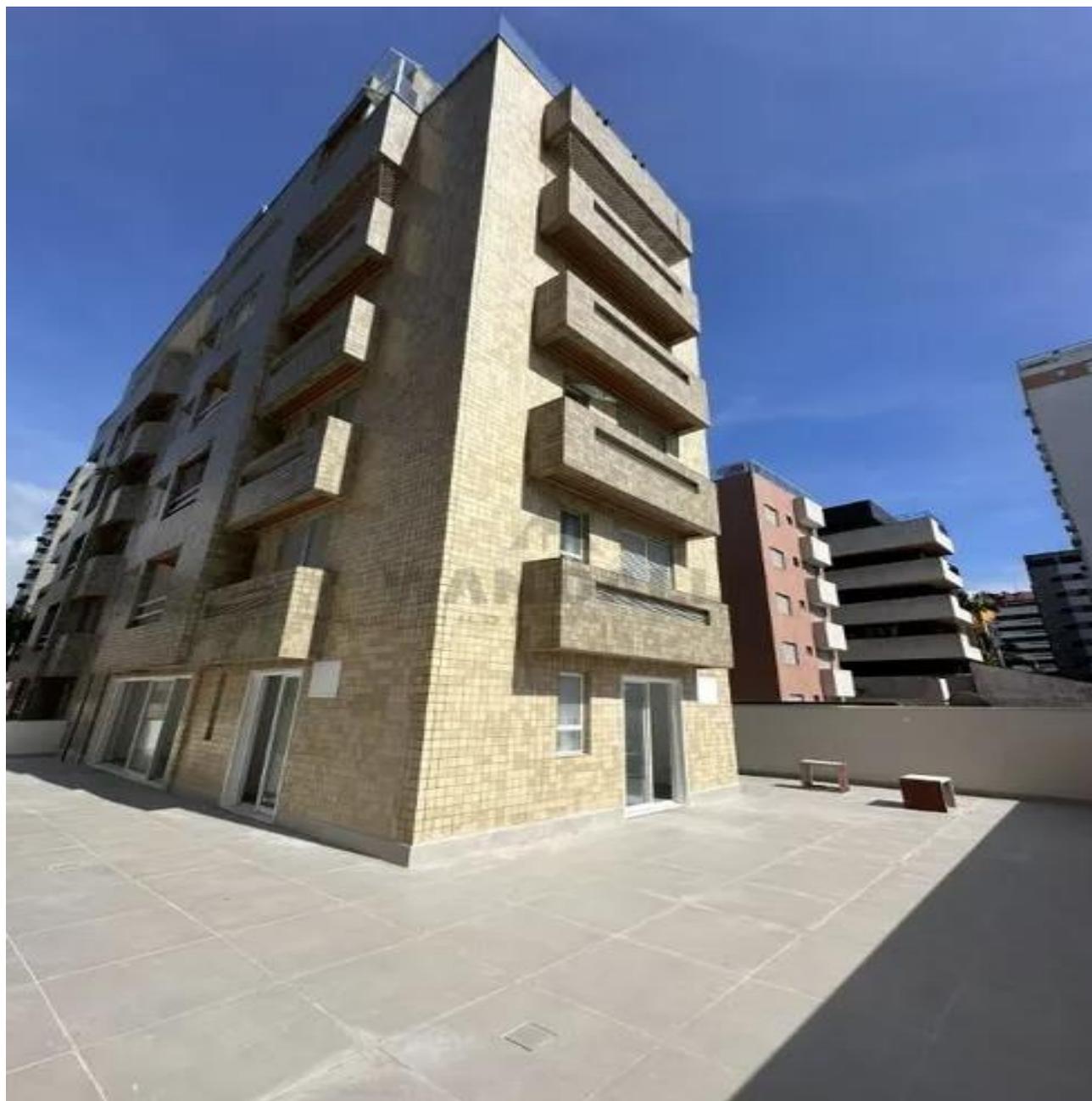
## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Uniflor, 623, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-221m2-venda-RS1020000-id-2692279111/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Uniflor, 531, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-96m2-venda-RS1100000-id-2711845420/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jacarezinho, 1407 (atual Rua Bandeirantes), Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-183m2-RS1490000/id-6538312/#listPic&Maps>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Castro, 1455, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-82m2-venda-RS890000-id-2713436501/>



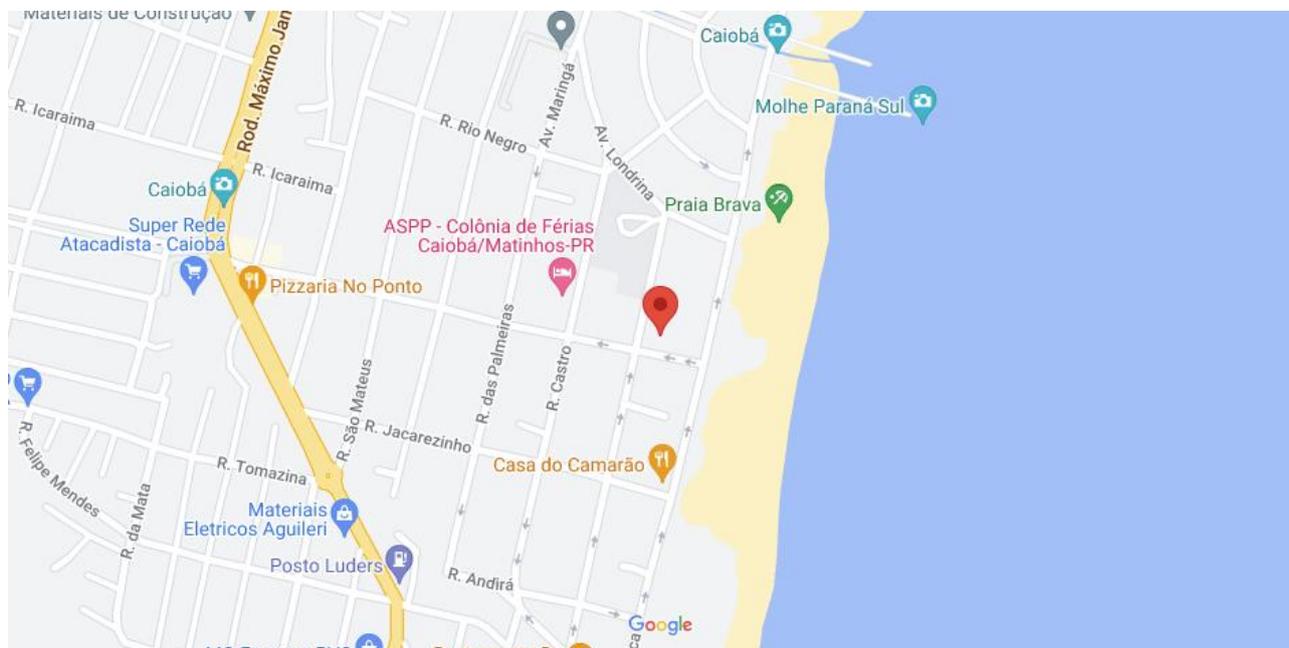
## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jaguariaiva, 105, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-80m2-venda-RS850000-id-2593829959/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Bandeirantes, 921, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-134m2-venda-RS1400000-id-2714845310/>



## AMOSTRA 8

---

**IMÓVEL:** Apartamento.

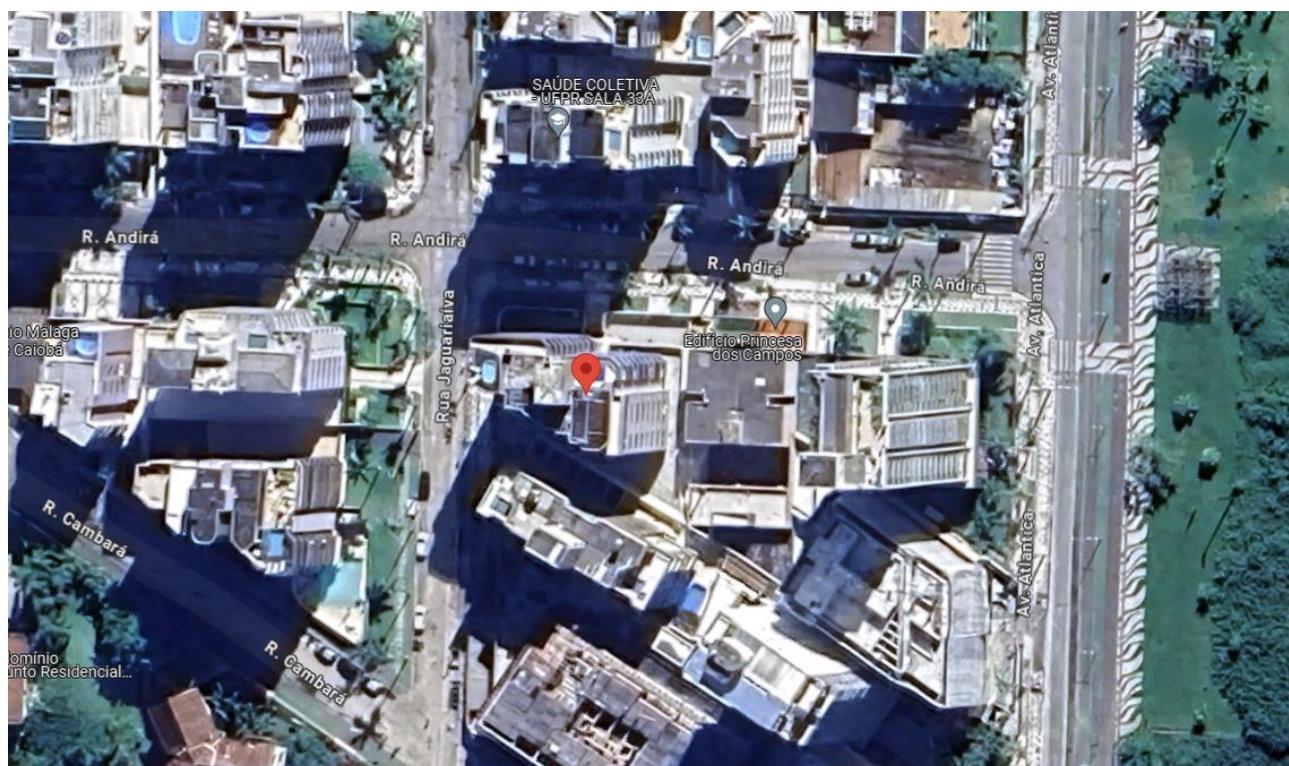
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Bandeirantes, 375, Caiobá, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-86m2-venda-RS875000-id-2706162005/>



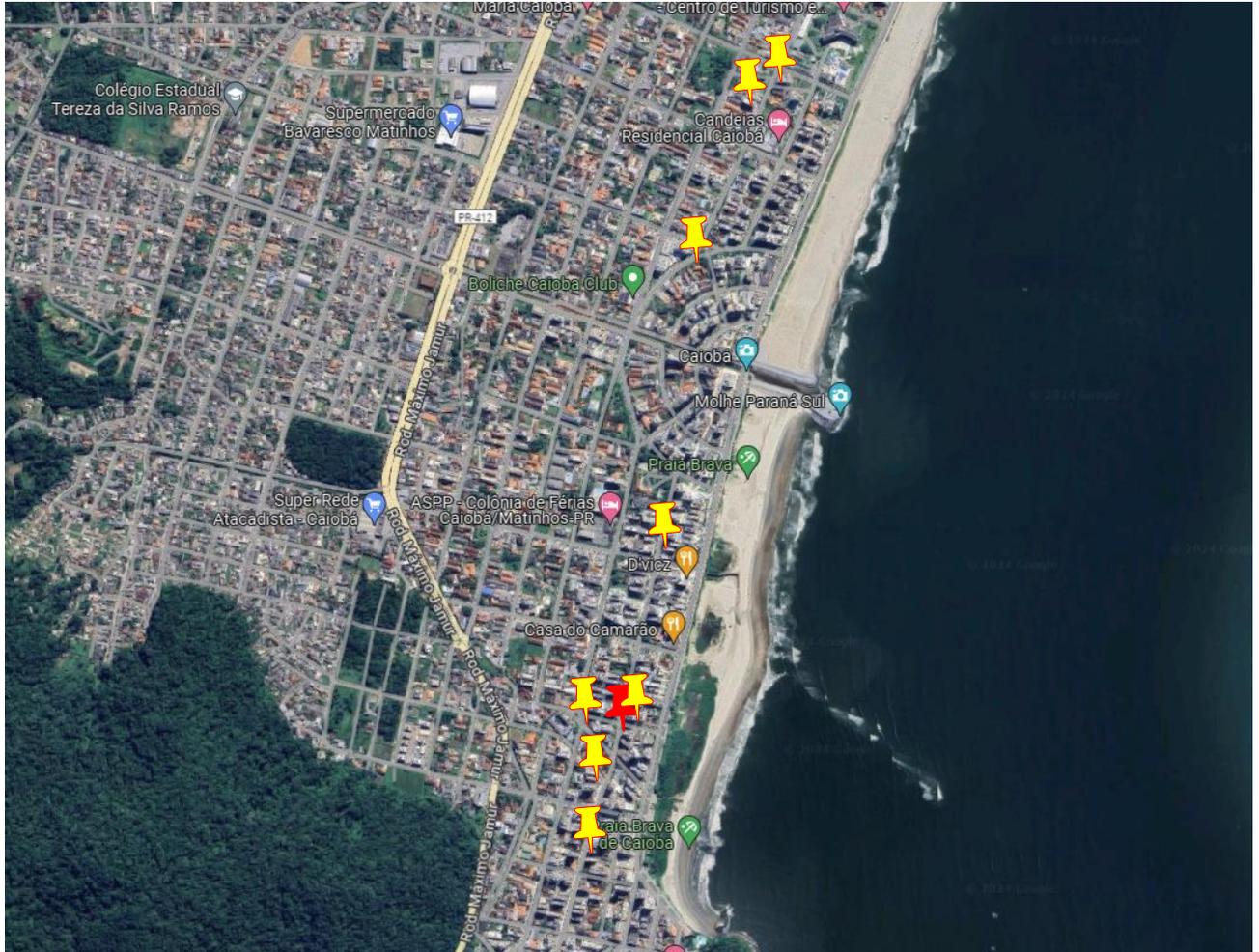
# ANEXO II

## Localização Google Earth



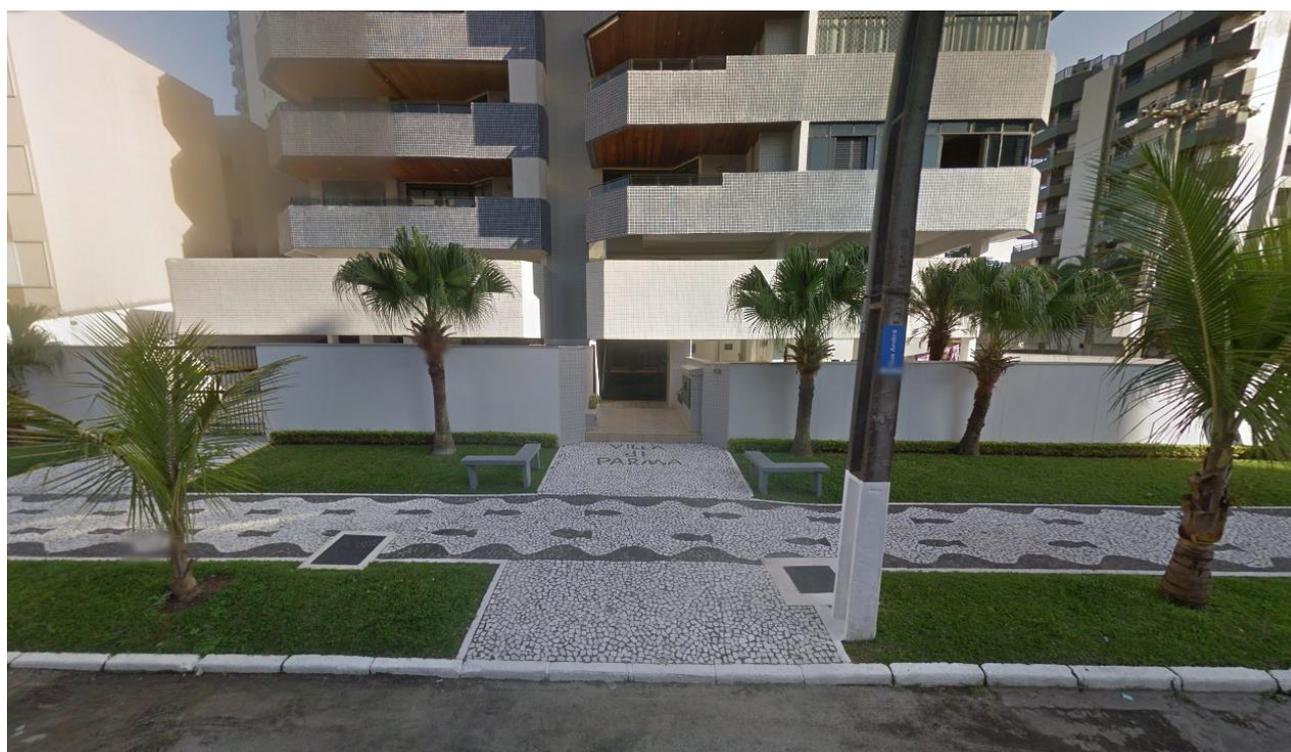
# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário / Valor Venal