

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012022-42.2018.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 3, BLOCO B - COND. EDIFÍCIO MUYARA
Rua Marechal Mallet, 377/397, Ahú, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Condomínio Edifício Muyara.

REQUERIDO (S): Elias Augusto de Jesus Ortega e Iolanda Ortega.

OBJETO: Apartamento nº 3, do bloco B, do Condomínio Edifício Muyara, Rua Marechal Mallet, 377/397, Ahú, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

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 nº 03, localizado no andar térreo do Condomínio Edifício Muyara, Bloco B, com 104,429m² de área privativa, 11,582655m² de área comum, 116,01165m² de área total e fração ideal de solo de 0,0170235, situado a Rua Marechal Mallet, nºs 377 e 397, nesta Capital, Curitiba/PR.

Matrícula nº 28.1900, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 52.052.040.025-9.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Ahú, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Campos Sales, Av. João Gualberto, Rua Marechal Hermes, Rua Marechal Hermes, Rua Guarda Mor-Lustosa, Rua Alberto Folloni, entre outras, estando cercado pelos bairros São Lourenço, Boa Vista, Cabral, Juvevê, Centro Cívico e Bom Retiro.

O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios e escolas, hospitais, mercados, farmácias, igrejas, 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 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	28.190	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
52.052.040.025-9	14.0.0068.0366.02-3	G-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Ahú	-----	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\$373.489,84 (trezentos e setenta e três mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e oitenta e quatro centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² 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 m² 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 m², 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 ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$599.000,00	104,00	R\$5.759,62	R\$5.183,65
AMOSTRA 2	R\$480.000,00	83,00	R\$5.783,13	R\$5.204,82
AMOSTRA 3	R\$620.000,00	125,00	R\$4.960,00	R\$4.464,00
AMOSTRA 4	R\$565.000,00	108,00	R\$5.231,48	R\$4.708,33
AMOSTRA 5	R\$449.900,00	83,00	R\$5.420,48	R\$4.878,43
AMOSTRA 6	R\$620.000,00	121,00	R\$5.123,97	R\$4.611,57

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

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\$29.050,81 / 6 = R\$4.841,80.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.841,80m²) pela área do apartamento (104,429m²), obtendo o valor de R\$505.624,51.

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\$505.000,00 (quinhentos e cinco 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, 10 de junho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 377/397, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-RS599000-id-2642969602/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 334, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS480000-id-2692091489/>

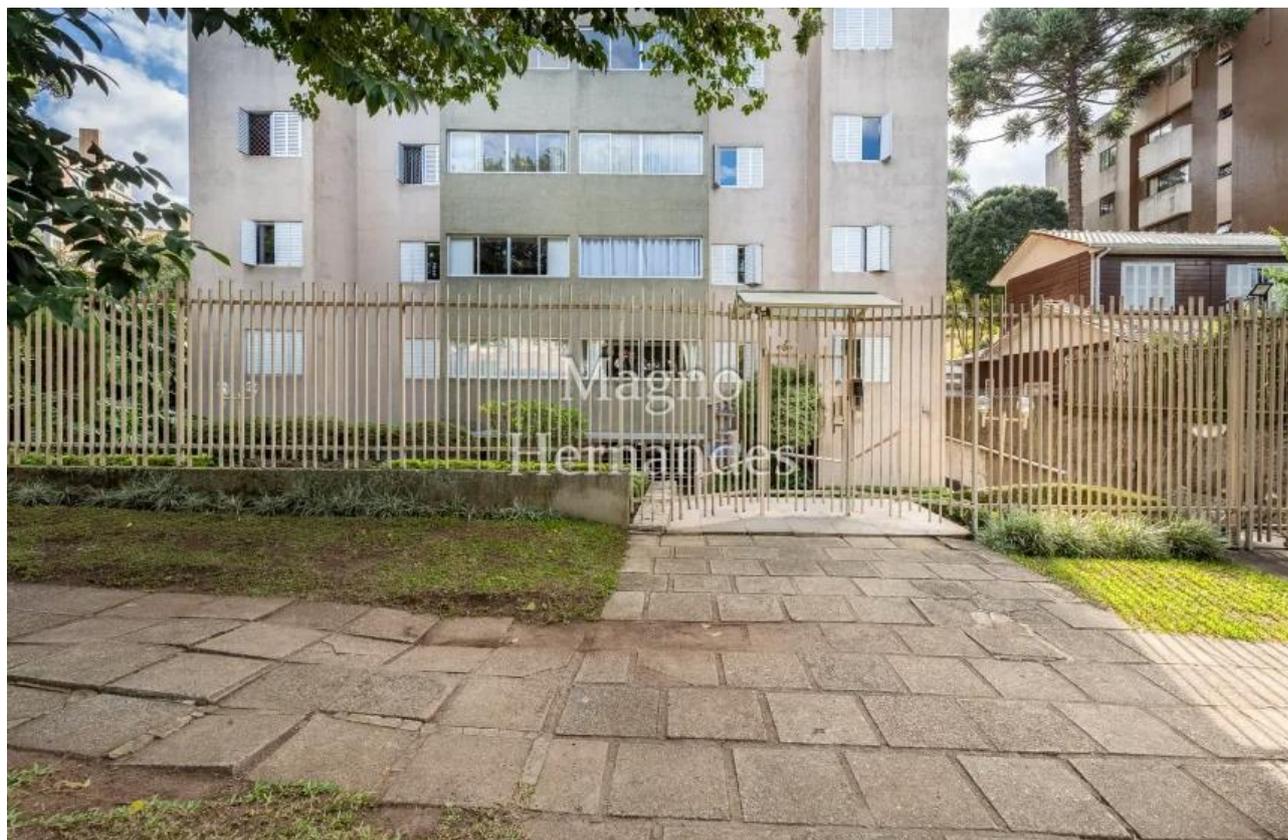


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 182, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-125m2-venda-RS620000-id-2710553294/>

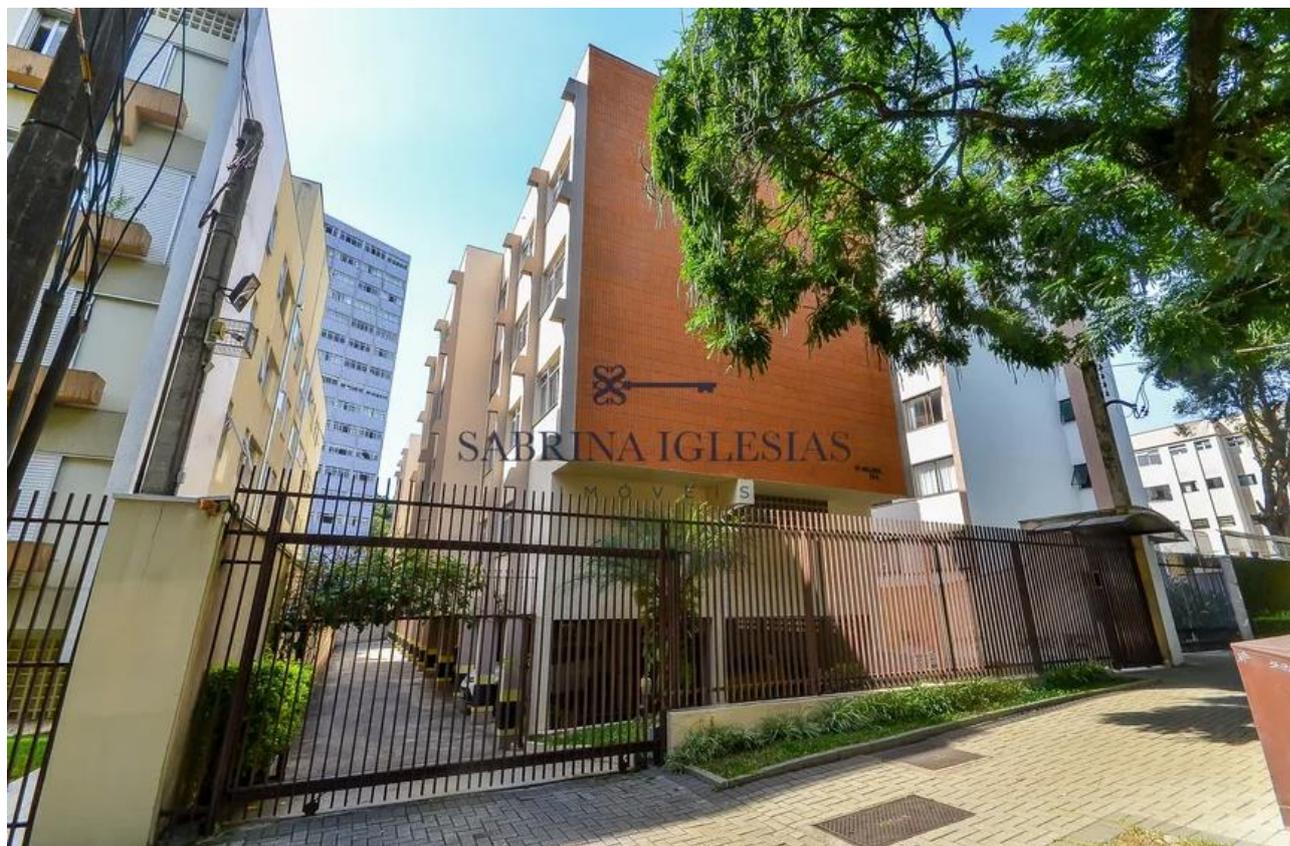


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 388, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-108m2-venda-RS565000-id-2707360866/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 100, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ahu-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS449900-id-2721566491/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Mallet, 185, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-juveve-157m2-RS620000/id-21693883/>



ANEXO II

Localização Google Earth

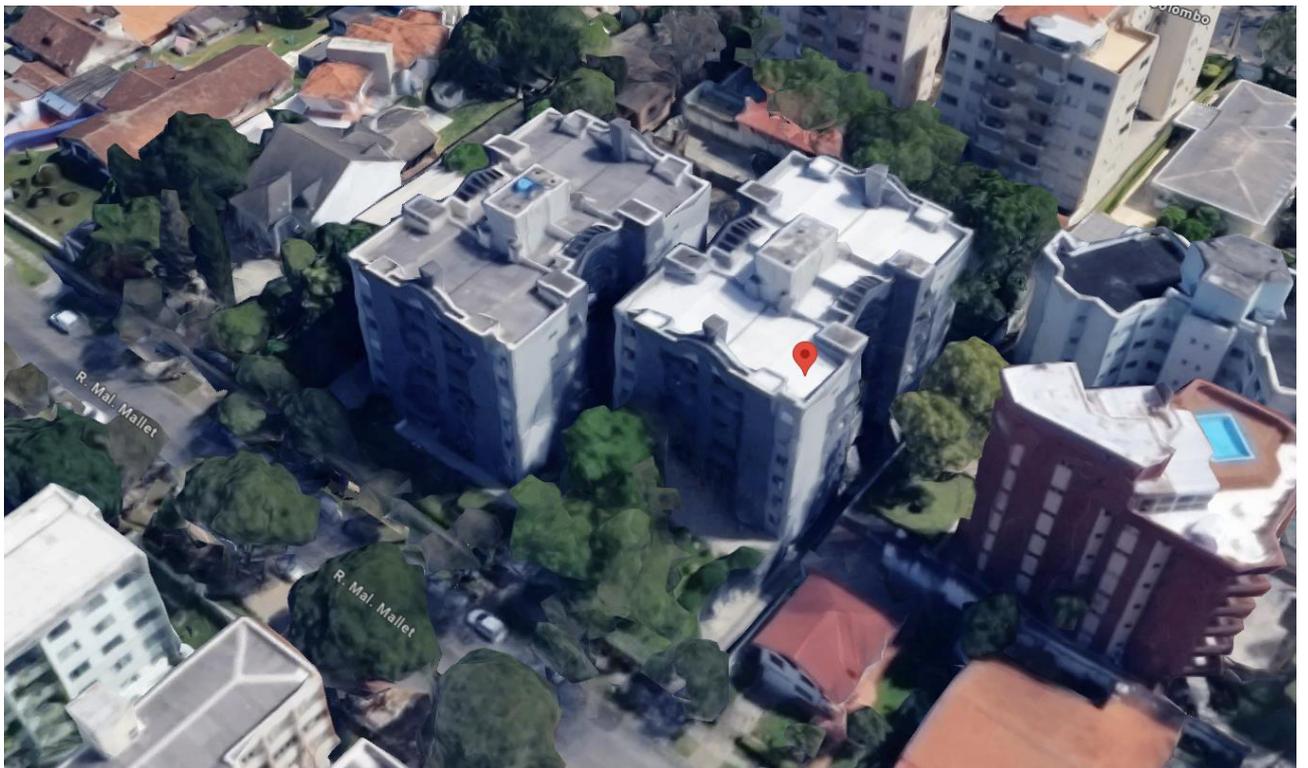


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal