



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0004110-89.2021.8.16.0194

APARTAMENTO Nº 19 - ED. SPRINGFIELD

Alameda Dom Pedro II, 835, Batel, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Antônio Turman de Paula Junior e Lourildo Franklin Aust Neto.

REQUERIDO (S): **Espólio de** Hermínio Brunatto Filho e Neyd Torres Brunatto.

OBJETO: Apartamento nº 19, do Edifício Springfield, localizado sito a Alameda Dom Pedro II, 835, Batel, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2024.

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 residencial nº 19 do 19º andar, com a área exclusiva de 448,66m², uso comum de 52,99m², área global de 501,65m², e garagem nº 19, localizada no subsolo, com a área exclusiva de 49,00m², área global de 67,86m², do Edifício Springfield, e respectivas frações ideias do solo de 4,390% e 0,594% do lote de terreno, com demais características constantes na Matrícula nº 13660, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 23.036.069.018-2.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Batel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego e permitindo acesso fácil a vias como a Av. Sete de Setembro, Rua Francisco Rocha, Av. Visconde de Guarapuava, Rua Dr. Alexandre Gutierrez, Av. do Batel, Av. Silva Jardim, entre outras, estando cercado pelos bairros Bigorrilho, Centro, Água Verde, Seminário e Campina do Siqueira.

O imóvel ora avaliado, está próximo a shoppings, farmácias, igrejas, hospital, clínicas médicas, colégios, 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 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	13.660	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
23.036.069.018-2	10.0.0030.0277.00-5	K-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Batel	-----	Esquina
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\$2.066.095,07 (dois milhões, sessenta e seis mil, noventa e cinco reais e sete 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 10% (dez 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\$3.300.000,00	388,00	R\$8.505,15	R\$7.654,64
AMOSTRA 2	R\$3.890.000,00	420,00	R\$9.261,90	R\$8.335,71
AMOSTRA 3	R\$3.180.000,00	352,00	R\$9.034,09	R\$8.130,68
AMOSTRA 4	R\$3.899.000,00	444,00	R\$8.781,53	R\$7.903,38
AMOSTRA 5	R\$3.900.000,00	444,00	R\$8.783,78	R\$7.905,41
AMOSTRA 6	R\$3.500.000,00	434,00	R\$8.064,52	R\$7.258,06
AMOSTRA 7	R\$3.000.000,00	354,00	R\$8.474,58	R\$7.627,12

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 (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$54815,00 / 7 = R\$7.830,71.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.830,71m²) pela área do apartamento (448,66m²), obtendo o valor de R\$3.513.328,41.

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.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$3.510.000,00 (um milhão, quinhentos e dez 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, 08 de julho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gutemberg, 99, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-388m2-venda-RS3300000-id-2634165958/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Av. Visconde de Guarapuava, 5087, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-420m2-venda-RS3890000-id-2704395595/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carneiro Lobo, 649, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-352m2-venda-RS3180000-id-2719271040/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Av. Visconde de Guarapuava, 5045, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-444m2-venda-RS3899000-id-2720616338/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dom Pedro II, 571, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-444m2-venda-RS3900000-id-2719866540/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Dulcídio, 1060, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-434m2-venda-RS3500000-id-2717079301/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

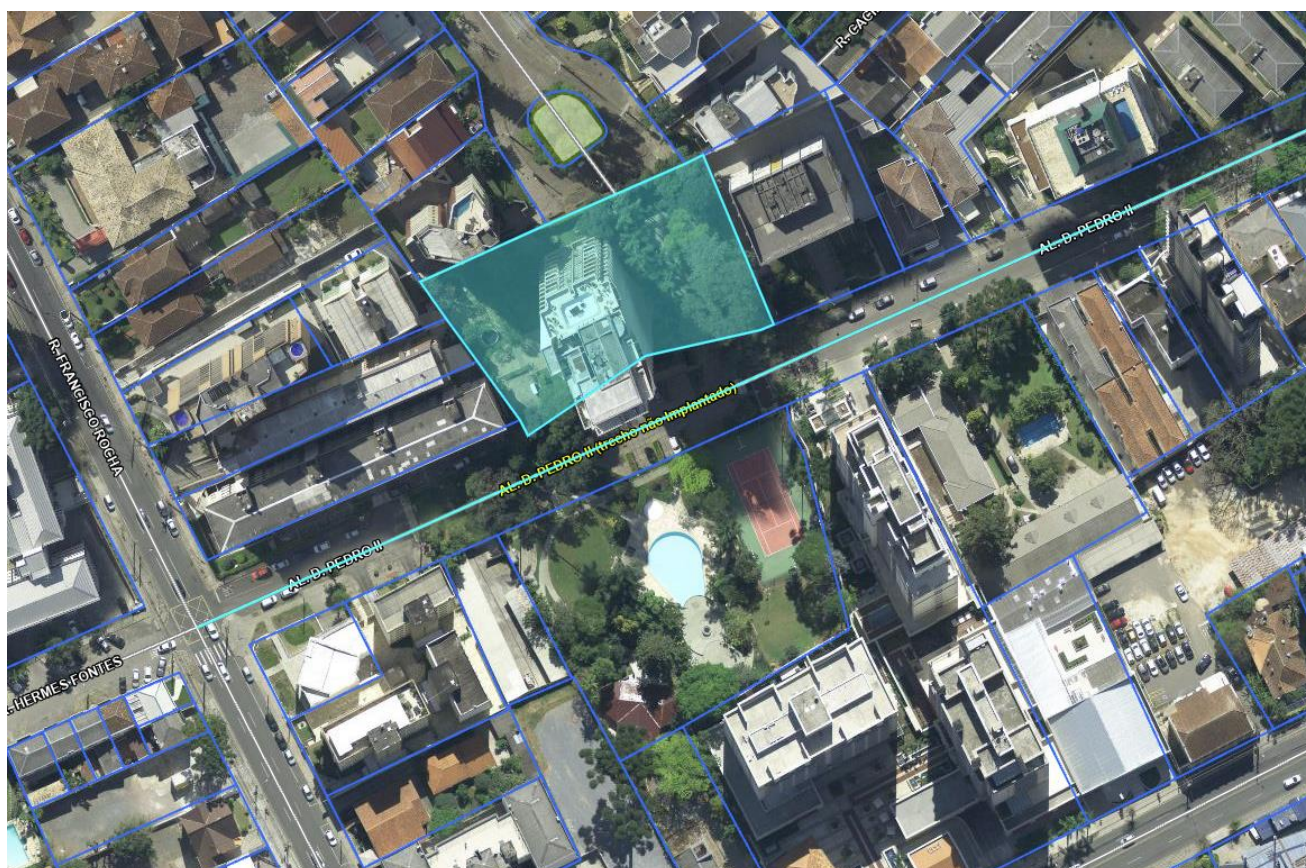
LOCALIZAÇÃO: Rua Gutemberg, 49, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-354m2-venda-RS3000000-id-2694884221/>



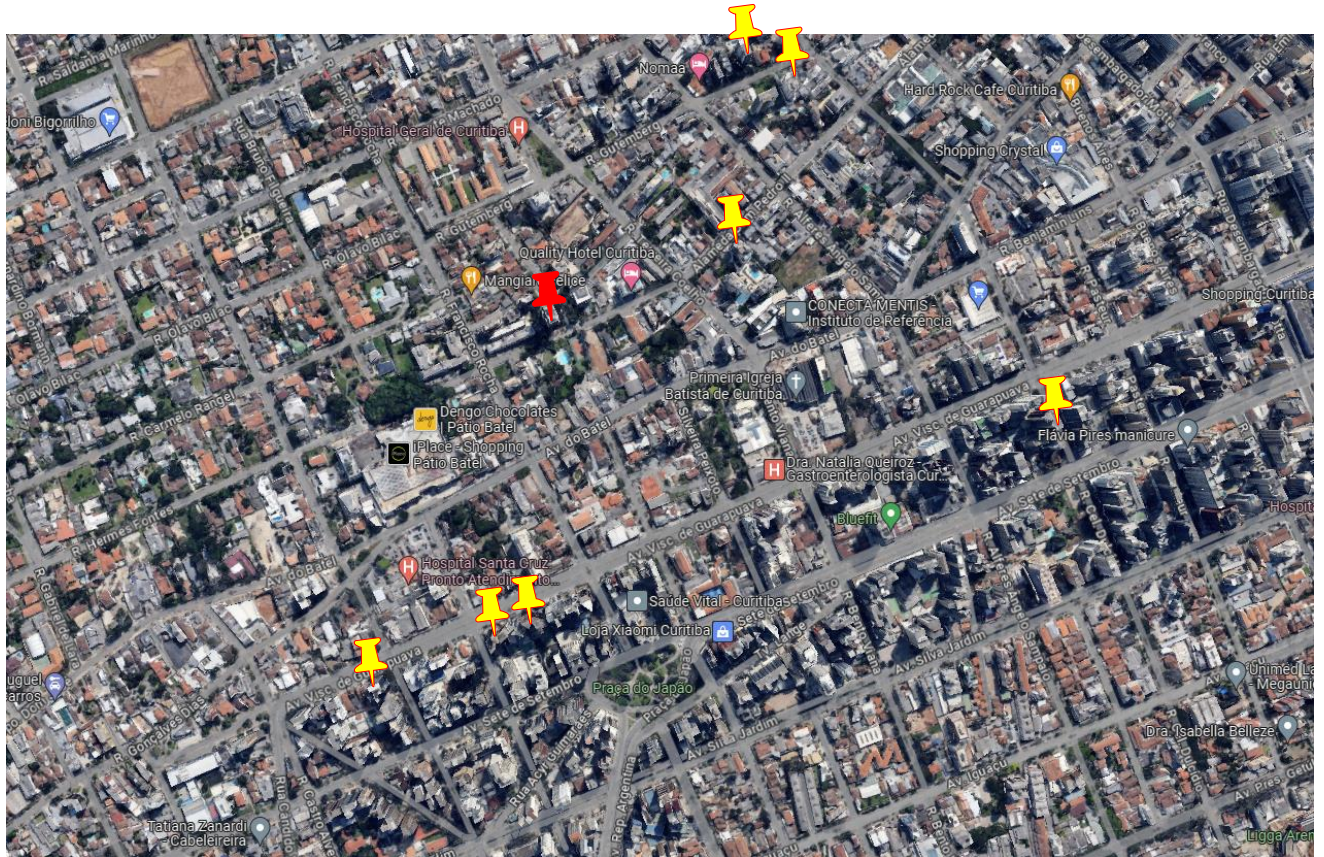
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

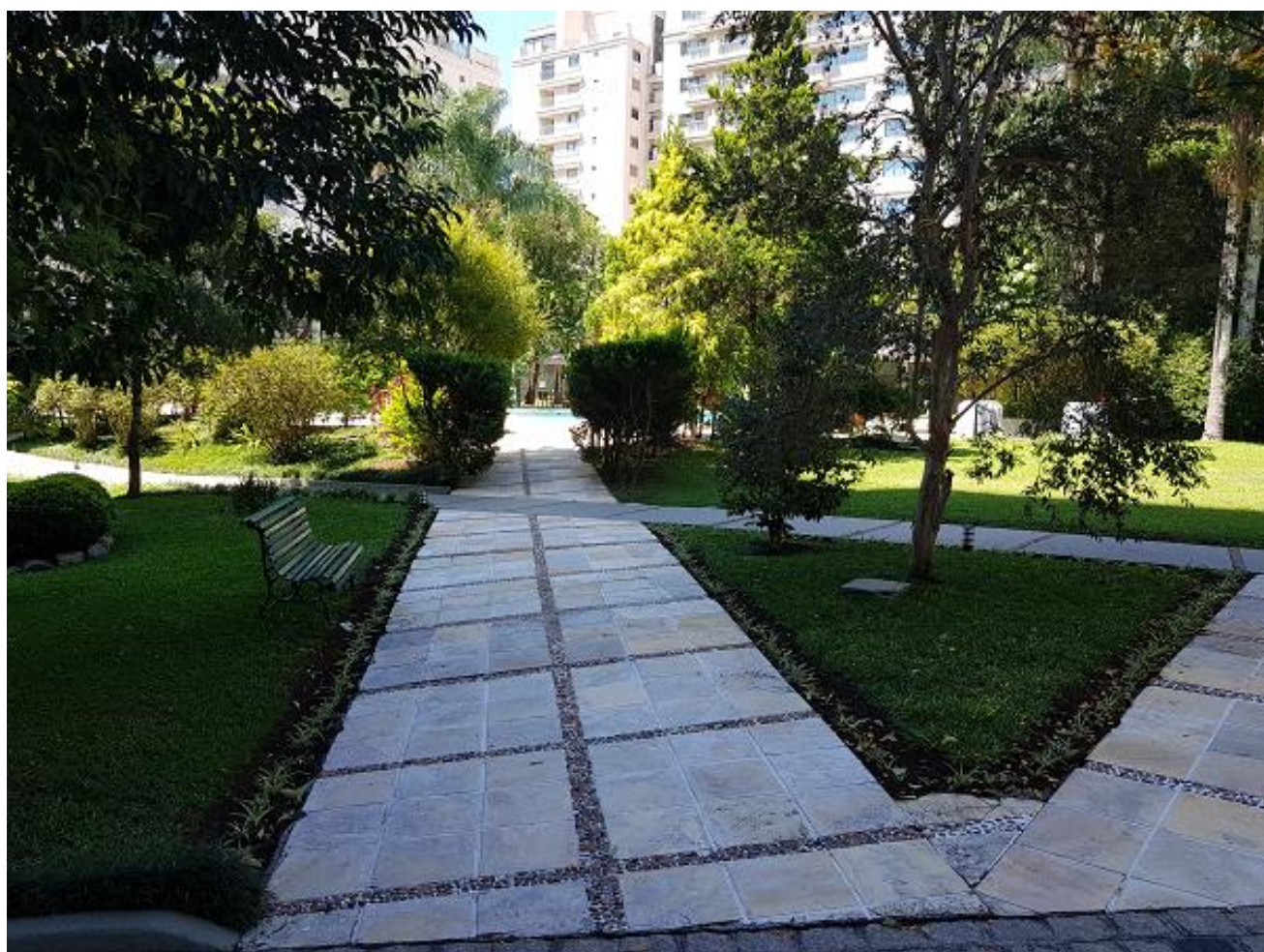












ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal