



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006494-64.2017.8.16.0194

Apartamento

Rua Thereza Lopes Skroski, 333, Santa Cândida, 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	5
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	17
9.3	ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas	18
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	19

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Condomínio Residencial Imbuia IV.

REQUERIDO: Maria Isabel Cordeiro Fogaça e Luciano Conceição Dias da Rosa.

OBJETO: Apartamento nº 22 do bloco 13, Rua Thereza Lopes Skroski, 333, Santa Cândida, 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.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$ 140.000,00
(Cento e Quarenta 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 terreno, 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

Apartamento número 22, localizado no andar 01 do bloco 13, do Condomínio Residencial Imbuia IV, com área construída exclusiva de 49,39 m². O terreno onde está localizado o prédio possui uma área de 12.089,53 m² e uma testada de 84,87m².

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 333 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Santa Cândida, localizado na região norte de Curitiba, a cerca de 11 km do Centro da cidade, e faz limite com os bairros Atuba, Barreirinha, Boa Vista, Cachoeira e Tingui. O Santa Cândida tem uma área de 10,3 quilômetros quadrados e uma população de 39.708 habitantes, conforme censo demográfico do IBGE-IPPUC/2022. É um bairro tradicional que vem desenvolvendo-se nos últimos anos, podendo ser considerado um dos bairros de Curitiba que mais crescem. O comércio no Santa Cândida é bastante variado e grande parte fica concentrada aos arredores da Avenida Paraná, uma das principais do bairro. Tem como bairros limítrofes Atuba, Barreirinha, Boa Vista, Cachoeira e Tingui.

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	94.328	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
96.154.018.197-0	53.2.0004.0084.00-0	A-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZROC-1.1	Normal	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	84,87	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\$ 81.568,08 (Oitenta e Um Mil e Quinhentos e Sessenta e Oito Reais e Oito 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	149.610,00	44,00	3.400,23	3.060,20
2	160.000,00	48,00	3.333,33	3.000,00
3	170.000,00	50,00	3.400,00	3.060,00
4	127.000,00	44,00	2.886,36	2.597,73
5	120.000,00	44,00	2.727,27	2.454,55
6	125.000,00	43,00	2.906,98	2.616,28

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	149.610,00	3.400,23	3.060,20	44,00	1,00	1,00
2	160.000,00	3.333,33	3.000,00	48,00	1,00	1,00
3	170.000,00	3.400,00	3.060,00	50,00	1,00	1,00
4	127.000,00	2.886,36	2.597,73	44,00	1,00	1,00
5	120.000,00	2.727,27	2.454,55	44,00	1,00	1,00
6	125.000,00	2.906,98	2.616,28	43,00	1,00	1,00
AP1				49,39	1,00	1,00

Homogeneização de Valores:

Amostra	Cárea	Cgar	Cqua	Ce
1	1,03	1,00	1,00	1,03
2	1,01	1,00	1,00	1,01
3	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,03	1,00	1,00	1,03
5	1,03	1,00	1,00	1,03
6	1,04	1,00	1,00	1,04

R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
3.060,20	3.149,90	3.149,90
3.000,00	3.021,49	3.021,49
3.060,00	3.050,62	3.050,62
2.597,73	2.673,87	2.673,87
2.454,55	2.526,49	2.526,49
2.616,28	2.708,49	2.708,49

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 6 (seis) amostras aceitas.

TR1	R\$
Média	2.855,14
Limite Superior	3.711,69
Limite Inferior	1.998,60
Média Saneada	2.855,14

Tratamento Estatístico:

TR1	R\$
Desvio Padrão	251,06
n	6
CV	8,79%
t	1,533
eo	157,12

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:

TR1	R\$/m ²
Valor Máximo	3.012,27
Valor Médio	2.855,14
Valor Mínimo	2.698,02

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

TR1	R\$
Valor Máximo	148.775,79
Valor Médio	141.015,52
Valor Mínimo	133.255,25

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\$ 140.000,00.

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$140.000,00 (Cento e Quarenta 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, 05 de abril de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 100 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82220-530

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS149610-id-2681767712/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 199 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS160000-id-2682260931/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 333 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2643091569/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 333 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS127000-id-2552620590/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 333 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS120000-id-2668589316/>



AMOSTRA 6

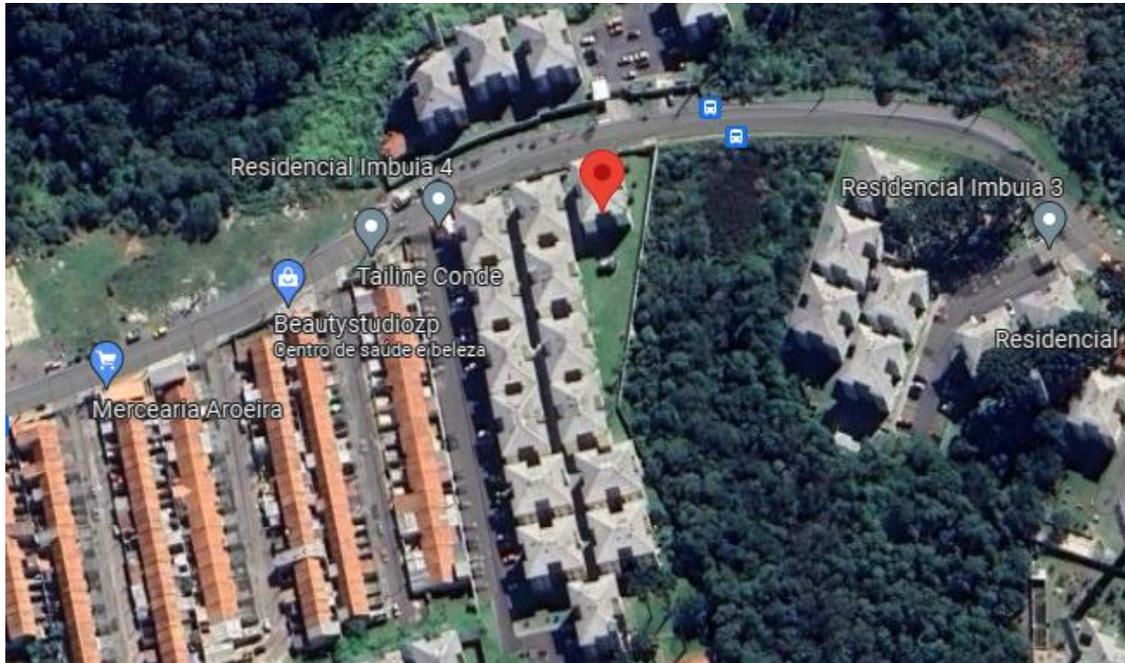
IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Thereza Lopes Skroski, 333 - Santa Cândida, Curitiba - PR, 82720-414

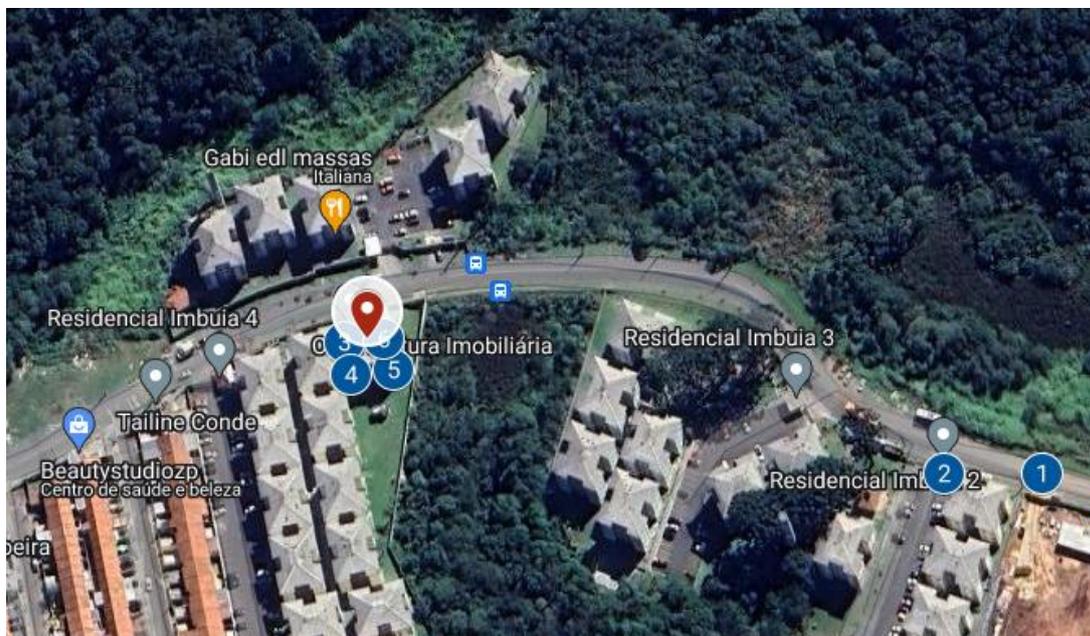
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-candida-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS125000-id-2694531737/>



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

