

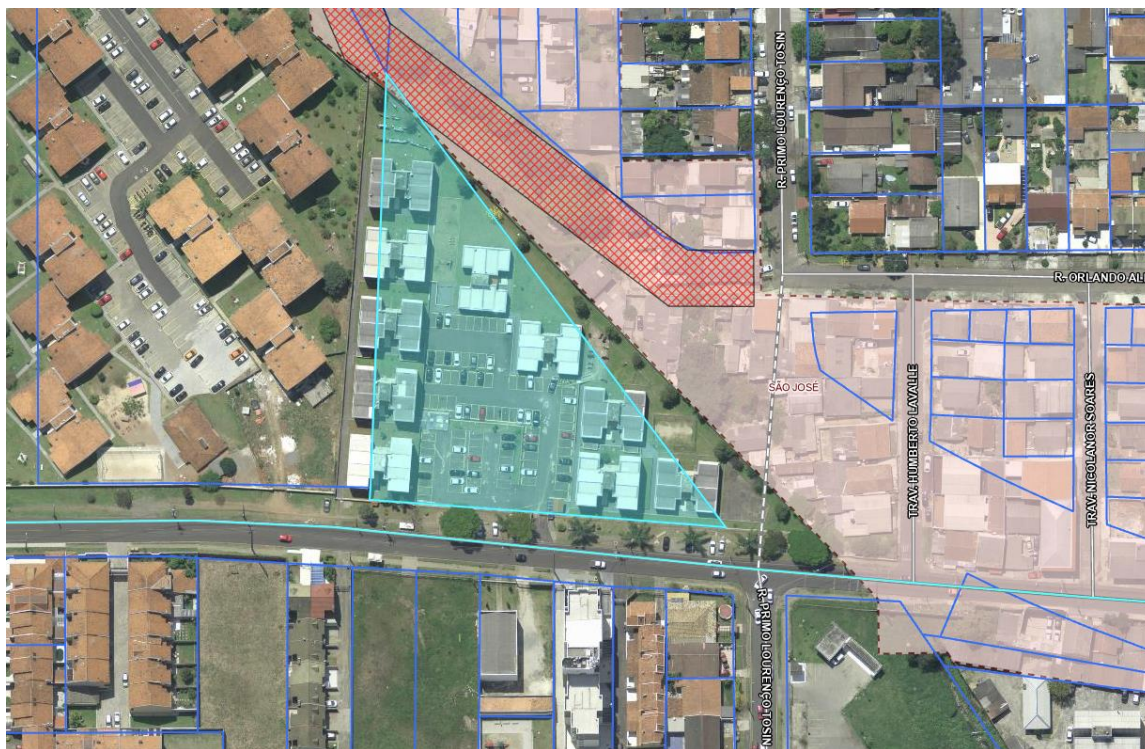


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0006879-14.2014.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 04, BLOCO 8 - CONJ. RES. JOSÉ FERRONI

Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, 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): Conjunto Residencial José Ferreni.

REQUERIDO (S): MC Construções Civis Ltda.

OBJETO: Apartamento nº 04, do bloco 08, integrante do Conjunto Residencial José Ferroni, localizado sito a Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$175.000,00

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.

O imóvel avaliado é o apartamento nº 04, do bloco 08, situado no 1º pavimento ou 1º andar, integrante do Conjunto Residencial José Ferroni, com a área privativa de 45.60920m², área de uso comum de 6,26455m², perfazendo a área total de 51,87375m², de propriedade da Executada MC Construções Civis Ltda, CNPJ 79.125.704/0001-40.

O imóvel está localizado na Rua João Bonat, 860, sem matrícula independente, estando descrito na Matrícula Mãe nº 45.979, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 85.399.010.107-8.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Novo Mundo, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região centro-sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil as principais vias do bairro, como Rua Pedro Gusso, Av. República Argentina, Rua General Potiguara, Rua Senador Accioly Filho entre outras, estando cercado pelos bairros Portão, Guaíra, Lindaia, Fanny, Xaxim, Capão Raso, Cidade Industrial e Fazendinha.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, universidade, colégios e escolas, mercados, pontos de ônibus, farmácias 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	45.979	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
85.399.010.107-8	41.1.0076.0140.00-2	Q-09
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3.1 - Zona Residencial 3	Coletora 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Novo Mundo	-----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO CONJUNTO COMERCIAL/RESIDENCIAL.

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\$109.184,56 (centro e nove mil, cento e oitenta e quatro reais e cinquenta e seis 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	VAGA DE GARAGEM (-5%)	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 205.000,00	45,6092	R\$ 4.494,71	R\$ 4.269,97	R\$ 3.842,97
AMOSTRA 2	R\$ 210.000,00	45,6092	R\$ 4.604,33	R\$ 4.604,33	R\$ 4.143,90
AMOSTRA 3	R\$ 170.000,00	45,6092	R\$ 3.727,32	R\$ 3.540,95	R\$ 3.186,86
AMOSTRA 4	R\$ 220.000,00	45,6092	R\$ 4.823,59	R\$ 4.582,41	R\$ 4.124,17

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o conjunto avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (4), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 4 = R\$15.297,90 / 4 = R\$3.824,48.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.824,48m²) pela área do conjunto (45,60920m²), obtendo o valor de R\$174.431,25.

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\$175.000,00 (cento e setenta 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, 21 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-45m2-venda-RS205000-id-2697389479/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-31m2-venda-RS108000-id-2676782114/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-novo-mundo-curitiba-pr/2988822259>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

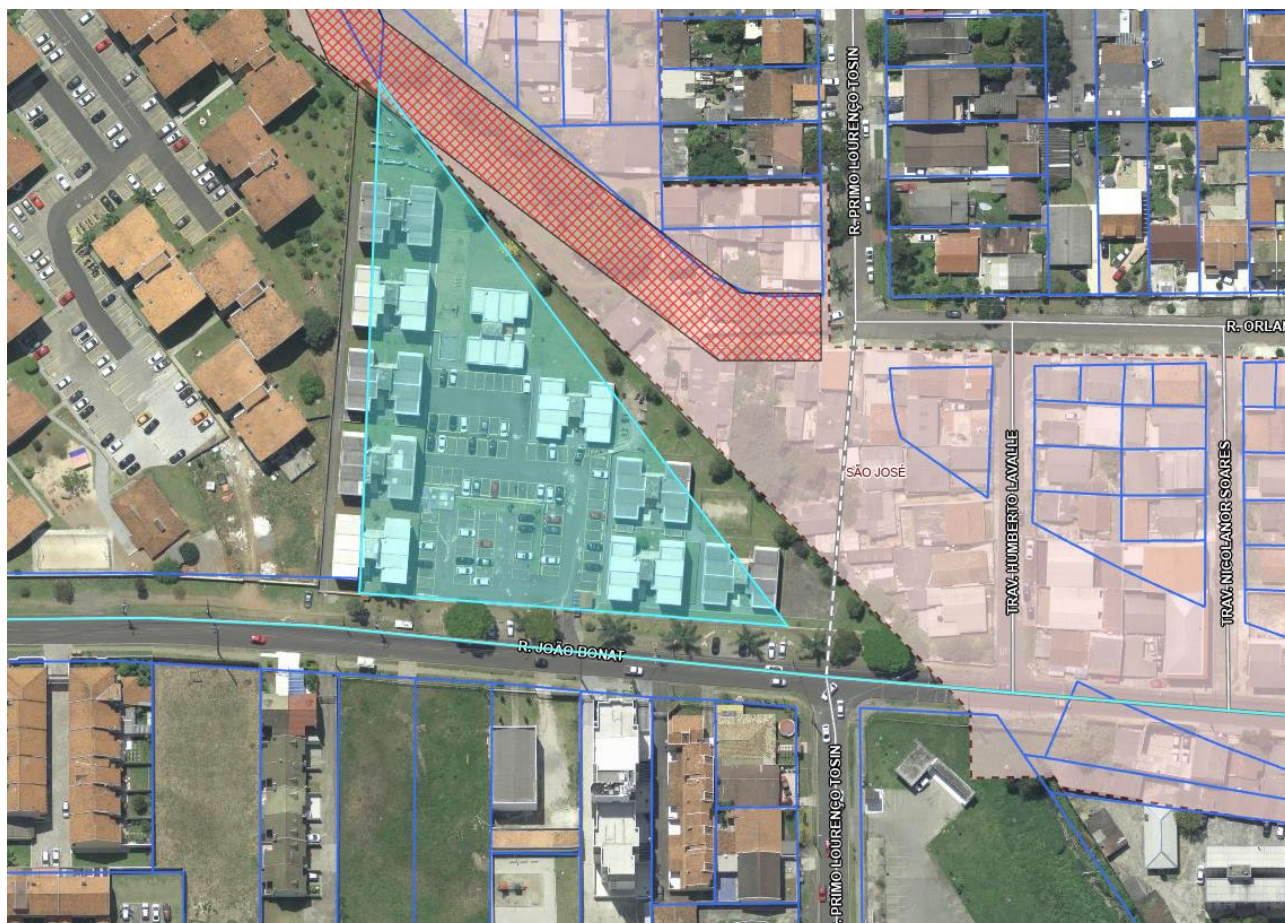
LOCALIZAÇÃO: Rua João Bonat, 860, bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.

LINK: <https://imoveisdeprimeira.com.br/imovel/15882/apartamento-2-quartos-residencial-jose-ferroni-l-novo-mundo-curitiba/>



ANEXO II

Localização Google Earth



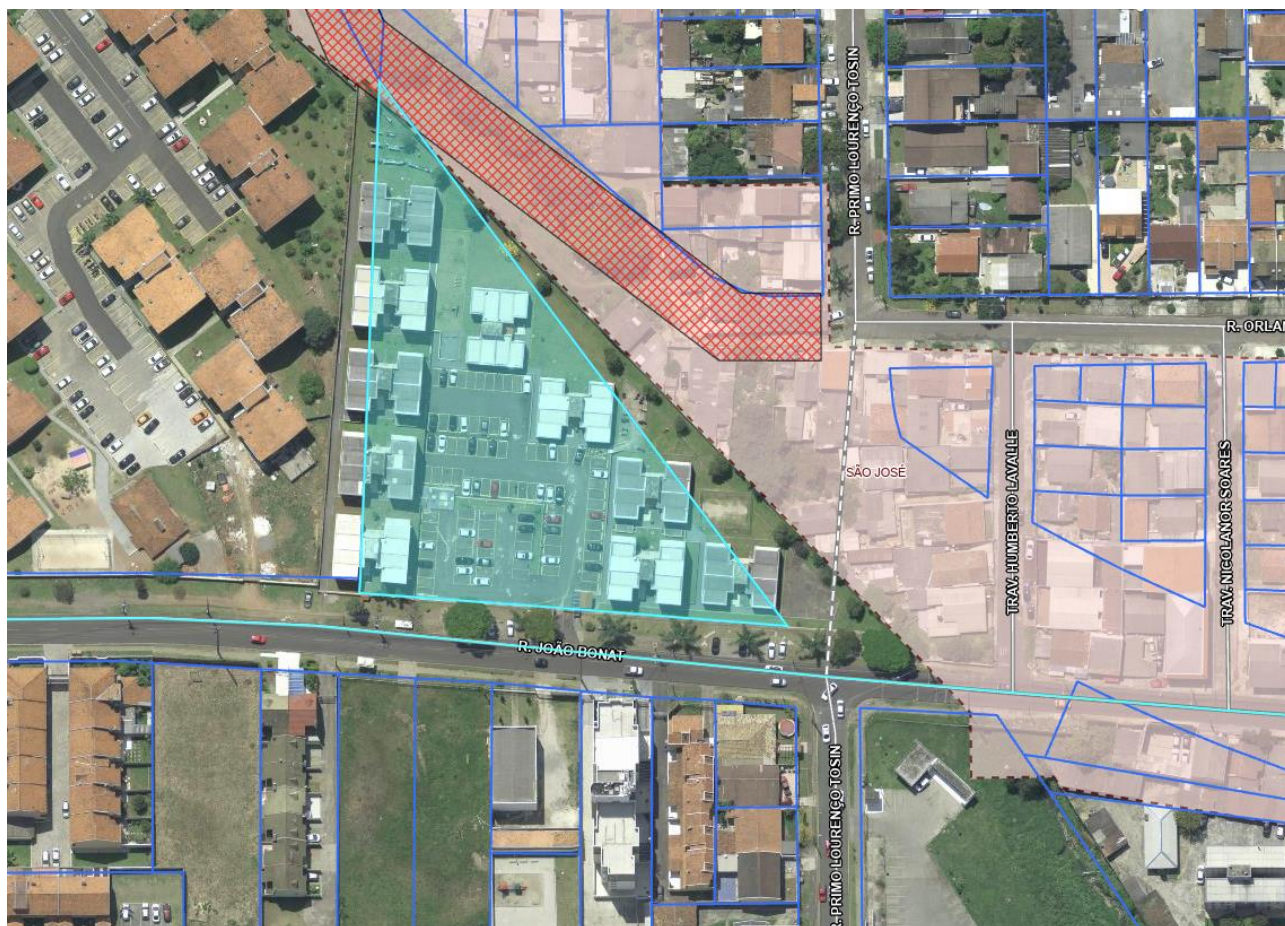
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal