



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001502-92.1996.8.16.0001

EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Apartamento 601 -R. Osvaldo Cruz, 603, apto 601 - Zona 7, Maringá – 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.....	5
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	5
4.1	Descrição do Imóvel	5
4.2	Características da Região	5
5	OBJETIVO	6
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.1	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta	6
7.2	Cálculos Avaliatórios	7
7.3	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.....	18
9.3	ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas.....	19
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	20
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	21

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Apartamento 601, Edifício Residencial Ilha das Palmas

REQUERENTE: LA Comercio de Materiais de Construção Ltda

REQUERIDO: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARANOÁ LTDA

OBJETO: Vagas de Garagem localizadas do Edifício Ilhas Gregas

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: março/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: Valor arredondado

R\$ 240.000,00
(Duzentos 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 imóvel, 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 imóvel 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 apartaria 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

O imóvel avaliado é o apartamento 601 do Edifício Residencial Ilha das Palmas, em Maringá, com matrícula no Registro Geral de Imóveis nº 14.692. Localizado no 6º andar, é o primeiro apartamento do lado esquerdo, no sentido na Rua Osvaldo Cruz. Propriedade da Empreendimentos Imobiliários Paranoa Ltda; pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 76.923.846/0001-65.

O edifício está localizado na R. Osvaldo Cruz, 603, apto 601 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-200. Possui uma área total de 78,71935m², e área útil de 68,285 m² e área comum de 9,53138m².

4.2 Características da Região

O imóvel está situado na Zona 7 pertencente ao Município de Maringá, Paraná. Sua população, conforme o Censo de 2022, era de 409.657 habitantes, e densidade demográfica de 841,16 habitante por quilômetro quadrado. Com uma área de 487,012 km², coloca na posição 132 de 399 entre os municípios do estado e 2505 de 5570 entre todos os municípios do país.

O imóvel, objeto dessa avaliação, está localizado R. Osvaldo Cruz, 603, apto 601 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-200, próximo à Avenida Colombo e a Universidade Estadual de Maringá.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, hospital, restaurantes, universidade 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 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
Maringá/PR	14.692	3º RI de Maringá/PR
BAIRRO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
Zona 7	Normal	Existe
TOPOGRAFIA	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Plana	15,00	Meio de Quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	
Sim	Sim	

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 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\$)
Amostra 1	R\$ 340.000,00	86,00	R\$ 3.953,49	R\$ 3.558,14
Amostra 2	R\$ 380.000,00	90,00	R\$ 4.222,22	R\$ 3.800,00
Amostra 3	R\$ 450.000,00	110,00	R\$ 4.090,91	R\$ 3.681,82
Amostra 4	R\$ 550.000,00	123,00	R\$ 4.471,54	R\$ 4.024,39
Amostra 5	R\$ 266.000,00	70,00	R\$ 3.800,00	R\$ 3.420,00
Amostra 6	R\$ 340.000,00	75,00	R\$ 4.533,33	R\$ 4.080,00
Amostra 7	R\$ 310.000,00	68,00	R\$ 4.558,82	R\$ 4.102,94

7.2 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)	Cinfr	Cgar	Núm. de Quartos
1	265.000,00	3.897,06	3.507,35	68,00	0,95	1,00	1,00
2	174.020,00	2.260,00	2.034,00	77,00	1,00	1,00	1,10
3	350.000,00	4.166,67	3.750,00	84,00	0,95	1,00	1,10
4	239.900,00	2.998,75	2.698,88	80,00	1,00	1,00	1,10
5	300.000,00	5.084,75	4.576,27	59,00	0,95	1,00	1,00
6	380.000,00	3.691,83	3.322,65	102,93	0,95	1,00	1,10
7	280.000,00	3.500,00	3.150,00	80,00	0,95	1,00	1,00
AP1				68,29	0,95	1,00	1,10

Homogeneização de Valores:

Cárea	Cinfr	Cgar	Cqua	Ce
-------	-------	------	------	----

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
---------	--------------------	----------------	------------------

0,98	0,99	1,00	0,95	0,92
1,00	1,04	1,00	1,04	1,08
1,01	0,99	1,00	1,04	1,03
1,00	1,04	1,00	1,04	1,08
0,96	0,99	1,00	0,95	0,90
1,03	0,99	1,00	1,04	1,06
1,00	0,99	1,00	0,95	0,93
0,985	0,985	1,000	1,041	1,010

1	3.507,35	3.209,43	3.209,43
3	2.034,00	2.188,85	
5	3.750,00	3.875,64	3.875,64
6	2.698,88	2.918,25	2.918,25
8	4.576,27	4.113,89	4.113,89
9	3.322,65	3.522,32	3.522,32
11	3.150,00	2.941,58	2.941,58

Limites de Confiança e Média Saneada:

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

AP1	R\$
Média	3.252,85
Limite Superior	4.228,71
Limite Inferior	2.277,00
Média Saneada	3.430,18

Tratamento Estatístico:

AP1	R\$
Desvio Padrão	494,76
n	6
CV	14,42%
t	1,533
eo	309,64

AP1	R\$/m²
Valor Máximo	3.739,82
Valor Médio	3.430,18
Valor Mínimo	3.120,55

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:

AP1	R\$/m²
Valor Máximo	3.776,99
Valor Médio	3.464,27
Valor Mínimo	3.151,56

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

AP1	R\$
Valor Máximo	257.911,86
Valor Médio	236.557,98
Valor Mínimo	215.204,10

7.3 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\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).

9 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Mercado

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do Imóvel

ANEXO IV - Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas

ANEXO V - Outros Documentos

Curitiba/PR, 13 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Osvaldo Cruz, 603, apto 304 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-200

LINK: <https://leloimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-zona-07-maringa-com-garagem-78m2-venda-rs-265000?id=79900&ref=01167.002&search=0>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Av. Mario Clapier Urbinati, 100 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-260

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-doutor-mario-clapier-urbinati-2993374952.html>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Mandaguari, 152 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-230

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-84-m-por-r\\$-350.000-00-zona-7-2970444667.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-84-m-por-r$-350.000-00-zona-7-2970444667.html)

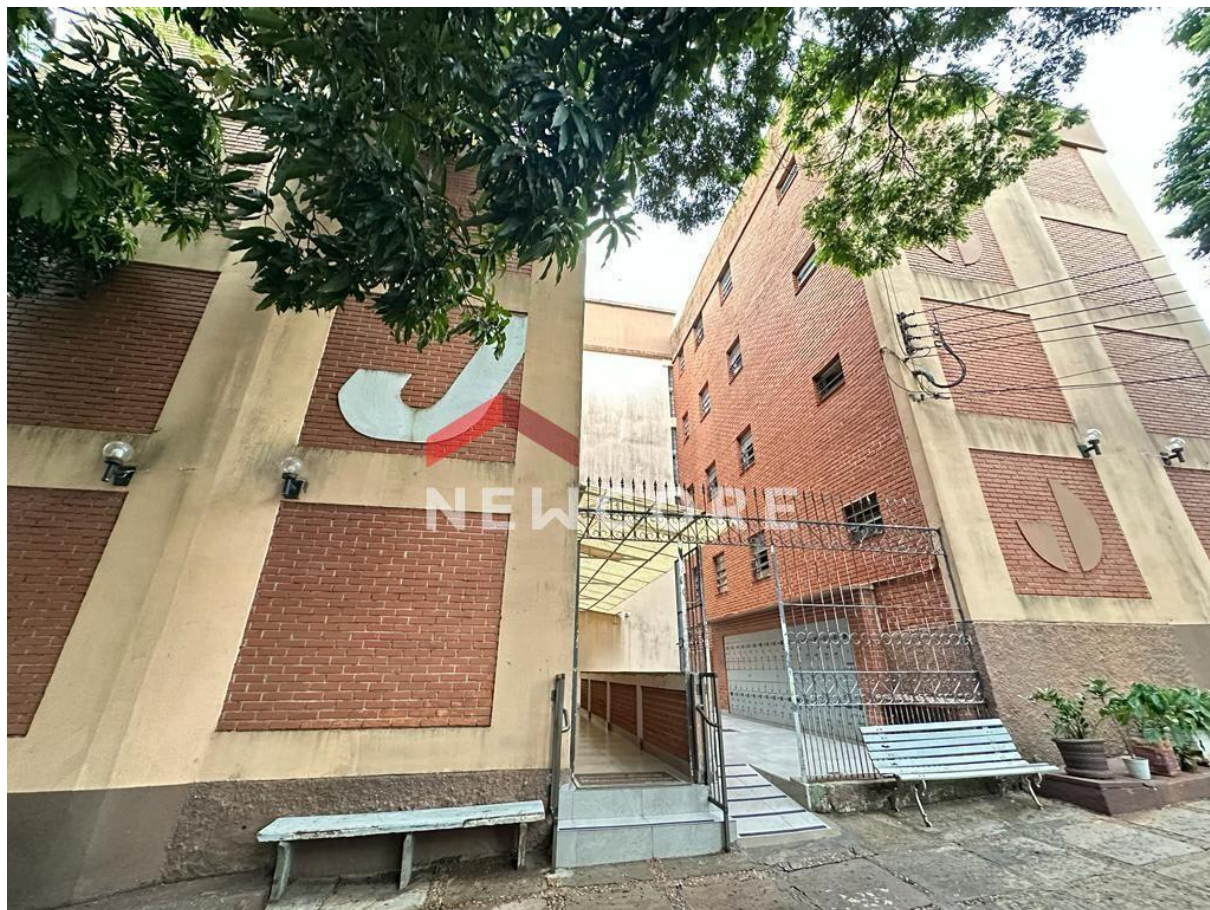


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Av. Mario Clapier Urbinati, 100 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-260

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-doutor-mario-clapier-urbinati-2991730868.html>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Osvaldo Cruz, 543 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-200

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-07-72m2-RS300000/id-18488786/#listPic&Maps>

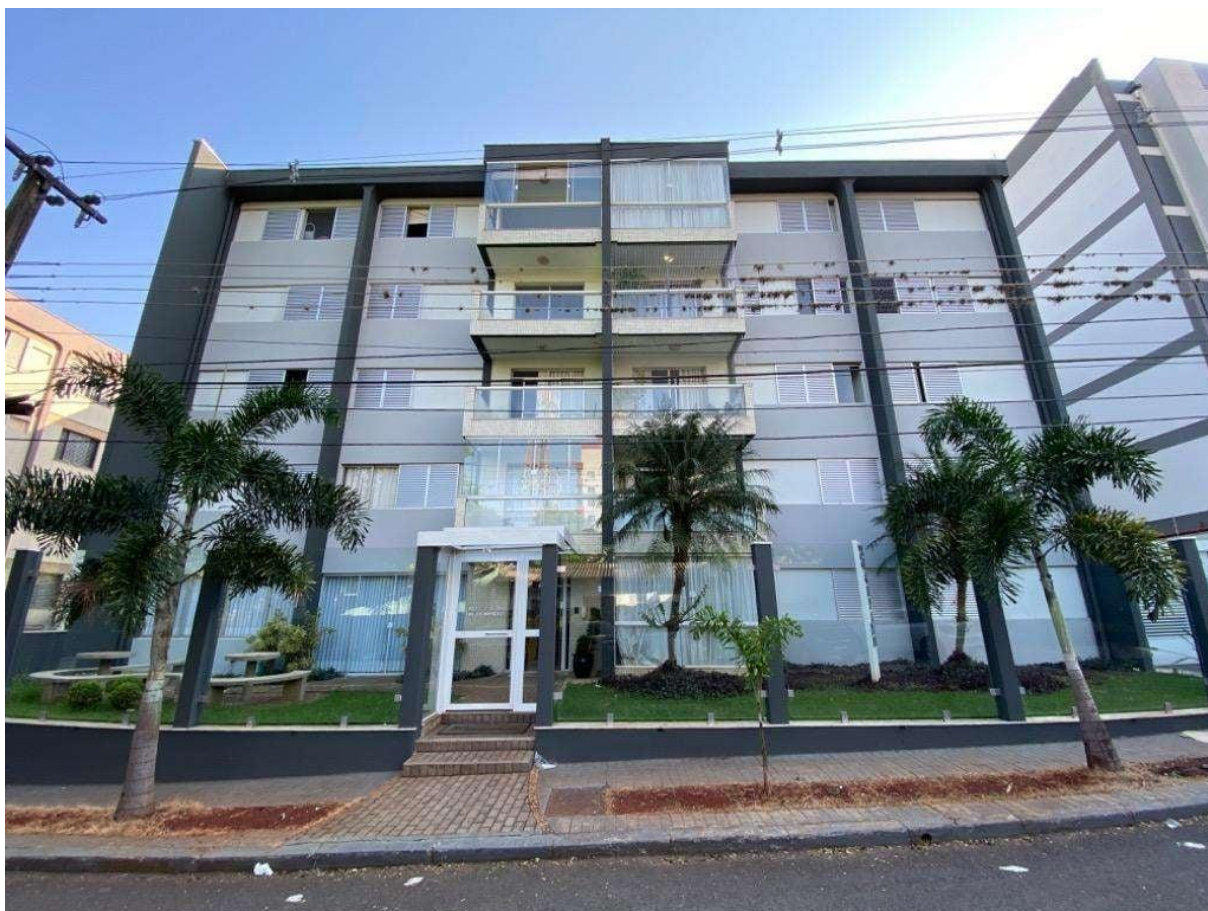


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Clementina Basseto, 384 - Zona 7, Maringá - PR, 87035-510

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-07-134m2-RS380000/id-19342675/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Osvaldo Cruz, 508 - Zona 7, Maringá - PR, 87020-200

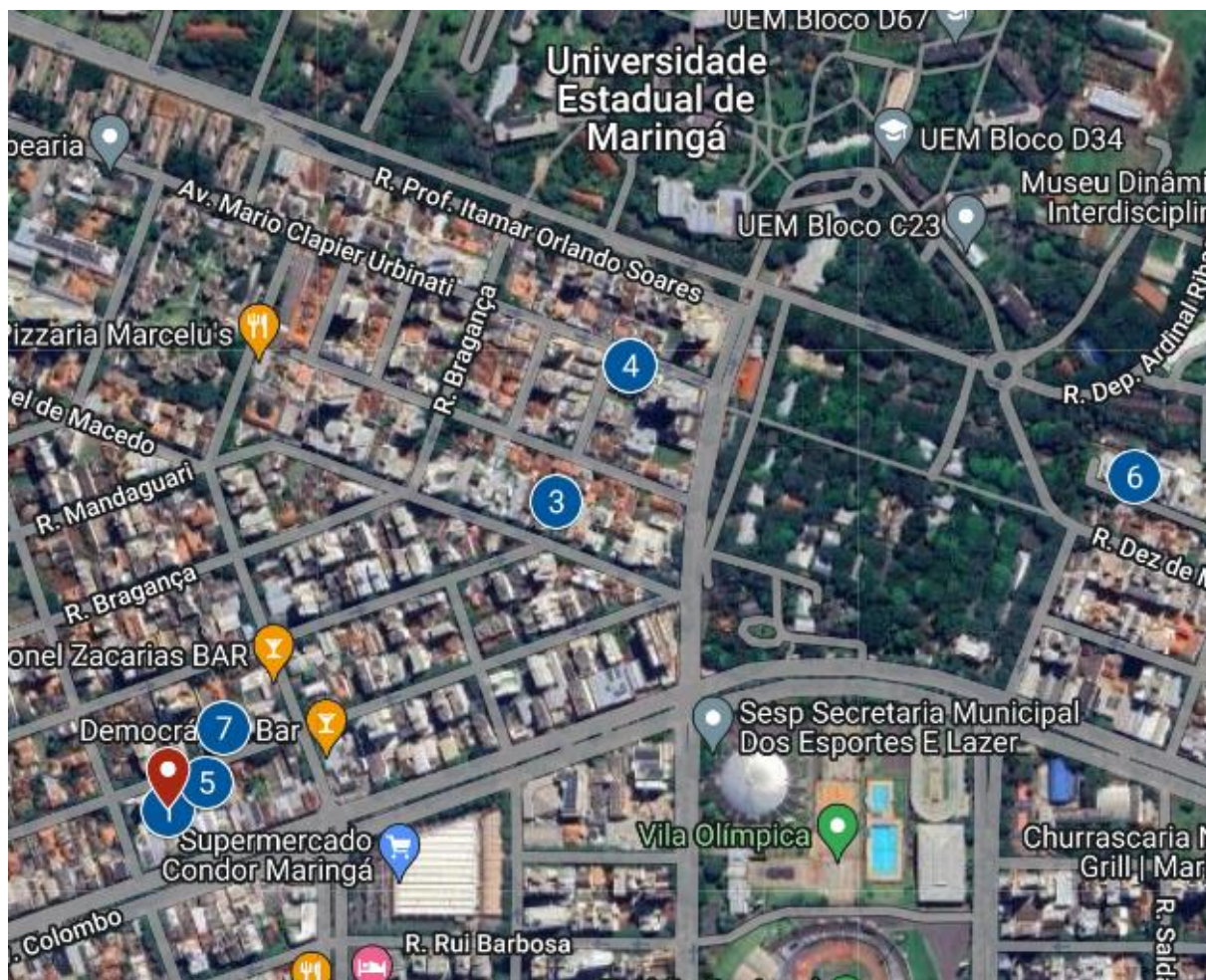
LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-maringa-zona-07-107m2-RS280000/id-18488796/#listPic&Maps>



9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



9.3 ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas



9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel



9.5 ANEXO V - Outros Documentos