



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012546-82.2014.8.16.0129

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM - EDIFÍCIO VILLA LOBOS

Rua Manoel Pereira, 1452/1470, Paranaguá/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Itaú Unibanco S/A.

REQUERIDO (S): Luiz Roberto Lopes e outro.

OBJETO: Apartamento nº 501, do Edifício Villa Lobos, Rua Manoel Pereira, 1452/1470, Paranaguá/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2025.

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.

IMÓVEL: Apartamento nº 501, tipo A, localizado no 6º Pavimento-Tipo ou 5º andar do Edifício Villa Lobos, situado na Rua Manoel Pereira, nº 1452, nesta cidade, com a área privativa de 96,60000m² área de uso comum de 33,40000m², nesta incluso o direito de estacionar um automóvel na garagem coletiva do Edifício, em local não determinado, área real global de 130,0000m² correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 40,238095m² ou 0,0206349%, do terreno. Demais características constantes na Matrícula nº 49.543, do Registro de Imóveis de Paranaguá/PR.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel Pereira, 1452/1470, Paranaguá/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Município de Paranaguá, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Cel. Santa Rita, Av. Gabriel de Lara, Rua dos Expedicionários.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, pontos de ônibus, igrejas, colégios e escolas, 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
Parnaguá/PR	49.543	RI de Paranaguá/PR
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
09.5.23.046.0254.017	89386	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	-----	Testada para 2 ruas
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.

O valor venal do imóvel, para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Paranaguá, corresponde à R\$153.865,37 (cento e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos 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 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\$790.000,00	193,00	R\$4.093,26	R\$3.683,94
AMOSTRA 2	R\$680.000,00	124,00	R\$5.483,87	R\$4.935,48
AMOSTRA 3	R\$650.000,00	147,00	R\$4.421,77	R\$3.979,59
AMOSTRA 4	R\$1.200.000,00	229,00	R\$5.240,17	R\$4.716,16
AMOSTRA 5	R\$660.000,00	124,00	R\$5.322,58	R\$4.790,32
AMOSTRA 6	R\$452.000,00	85,00	R\$5.317,65	R\$4.785,88

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

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 = $R\$26.891,38 / 6 = R\$4.481,90$.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.481,90) pela área do apartamento (96,60m²), obtendo o valor de R\$432.951,15.

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\$433.000,00 (quatrocentos e trinta e três 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.

Paranaguá/PR, 07 de fevereiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel Pereira, 1470, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-bockmann-bairros-paranagua-com-garagem-193m2-venda-RS790000-id-2686861915/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel Pereira, 917, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-paranagua-bockmann-147m2-RS750000/id-9168864/?origin=galleryOverlay>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Baronesa do Cerro Azul, 1152, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-costeira-bairros-paranagua-com-garagem-124m2-venda-RS680000-id-2737668689/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Xavier da Silva, 187, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-tuiuti-bairros-paranagua-com-garagem-229m2-venda-RS1200000-id-2773791836/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Júlia da Costa, 650, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-garagem-pr-paranagua-centro-historico-RS660000/id-2950462/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

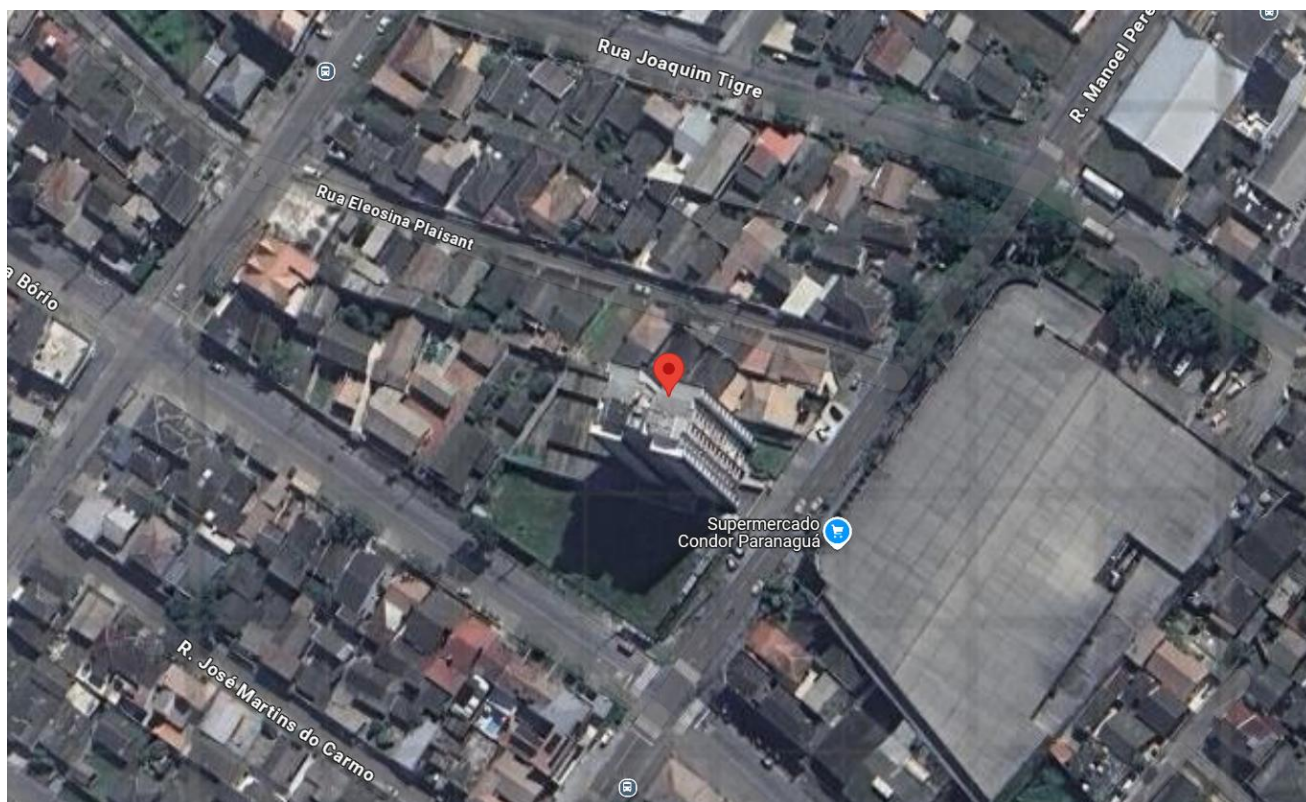
LOCALIZAÇÃO: Rua Júlia da Costa, 650, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-paranagua-centro-historico-50m2-RS452000/id-27999060/?origin=galleryOverlay>



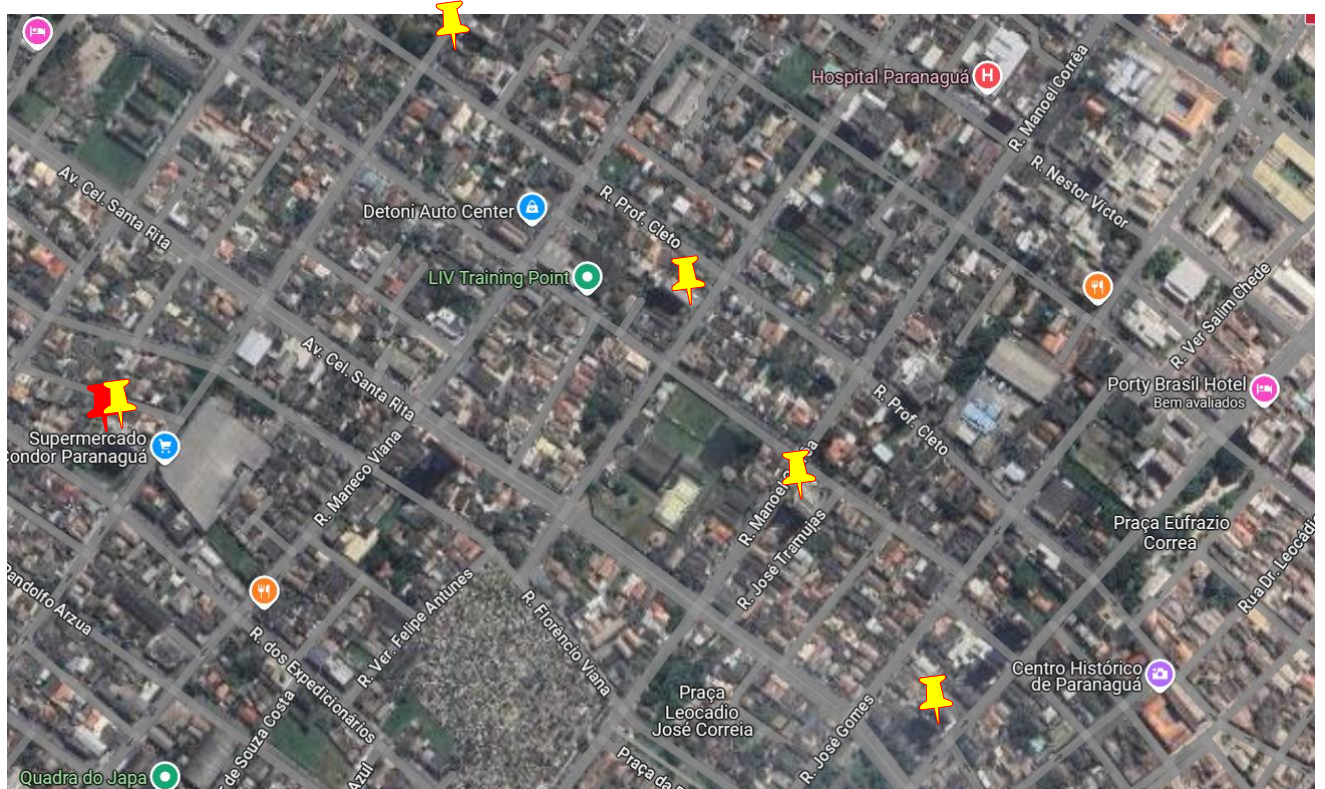
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal



IPTU 2025

Exercício: 2025

Prefeitura Municipal de
PARANAGUÁ
Secretaria Municipal da Fazenda

89386 | 09.5.23.046.0254.017
Proprietário
LUIZ ROBERTO LOPES
Responsável

ENDEREÇO: RUA MANOEL PEREIRA, Nº 1470, APTO 501
BAIRRO: BOCKMANN
CEP: 83.206-282 PARANAGUÁ - PR

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAGUÁ		IPTU 2025 E TAXAS CONEXAS				Contribuinte LUIZ ROBERTO LOPES			
						Localização do imóvel RUA MANOEL PEREIRA, 1470 BOCKMANN			
Rua Júlia da Costa, 322 - Centro CEP 83203-060 - Paranaguá - PR									
				A		B		Complemento do Endereço	
Ocupação Construído	Situação Terreno Esq. mais d 1 fr.	Área Terreno (m²) 1950	Valor do m² 414,64	Vlr. Venal do Terreno 18.352,57		Alíquota 0,60		APTO 501 BOCKMANN	
						C	D	E	F
Cadastro Imobiliário	Inscrição Imobiliária	Cadastro Econômico	Utilização	Tipo	Área (m²)	Vlr.Venal Construção	V. Parcial Terreno	V. venal total	VALOR DO IMPOSTO
89386	09.5.23.046.0254.017		Residencial	Apartamentc	130,00	135.512,80	18.352,57	153.865,37	923,19
G		H		I (G + H)		J (F + I)		K	
Taxa de lixo		Custeio Ilum. Públ.		Valor Total das taxas		IMPOSTO + Taxas		TOTAL A PAGAR	
370,50		0,00		370,50		1.293,69		1.293,69	

PREFEITURA DE
PARANAGUÁ - PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Parcela ÚNICA
Vencimento 25/03/2025
Inscrição Imobiliária 09.5.23.046.0254.017
Cadastro Imobiliário 89386
Número do Documento 20250000000483674
(=) Valor do Documento 1.293,69
(+) Multa / Juros / Acréscimos 0,00
(-) Descontos 194,06
(=) Valor Cobrado 1.099,63
Sacado LUIZ ROBERTO LOPES Via do Contribuinte Autenticação no Verso

PREFEITURA DE
PARANAGUÁ - PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

IPTU 2025

Local de Pagamento PAGÁVEL NAS CASAS LOTÉRICAS, AGÊNCIAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO ITAÚ, BANCO DO BRASIL E BANCO SANTANDER.	Parcela ÚNICA
Contribuinte LUIZ ROBERTO LOPES	Vencimento 25/03/2025
Responsável do imóvel	Número do Convênio 3121
Número do Documento 20250000000483674	(=) Valor Documento 1.293,69
Inscrição Imobiliária 09.5.23.046.0254.017	(+) Multa / Juros / Acréscimos 0,00
Cadastro Imobiliário 89386	(-) Descontos 194,06
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO	(=) Valor Cobrado 1.099,63
Cota Única - IPTU - 15% de desconto	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	

81790000010 7 99633121202 6 50325202500 5 00000483674 8

Via do Banco - Autenticação no Verso