



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005831-18.2017.8.16.0194

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABRANCHES

Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Carlos Alberto de Matos Calmon Filho.

REQUERIDO (S): Campina Construção Civil Ltda e Outros.

OBJETO: Apartamento nº 34, bloco 3, e vaga de garagem nº 28, Condomínio Residencial Abranches, Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/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 n.º 34 (trinta e quatro), do Bloco 03, do Condomínio Residencial Abranches, localizado no 3.º Pavimento do edifício, sendo o primeiro do lado direito de quem pelo corredor de acesso adentra ao hall de entrada e sobe por escada até o referido pavimento, em alvenaria, com a área construída privativa de 66,26m², área construída de uso comum de 3,727063m² (sendo 0,9317657m² em cada um dos pavimentos), área de terreno de uso comum de 68,205375m² (sendo 13,512625m² de área não edificável, 6,414375m² de área de recreação, 13,15625m² de área de acesso de veículos e pedestres e calçadas e 35,122125m² de área dos gramados e bosque), área construída global de 69,987063m², perfazendo a quota do terreno de 97,36986076m², fração ideal do solo de 0,012491868 e vaga de estacionamento descoberta n.º 28 com 11,58m², com demais características na Matrícula nº 13.996, do Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR. Código do Imóvel nº 29.194 e Cadastro Imobiliário nº 01.07.142.2946.003.16.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Lamenha Grande, pertencente ao Município de Almirante Tamandaré, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rodovia dos Minérios, Rua José Bajerski, Rua Vereador Wadislau Bugalski, Rodovia do Contorno Norte de Curitiba, entre outras, estando cercado pelos bairros Botiatuba, Varova, Bonfim, Taboão, Colônia Santa Gabriela e São Miguel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégios e escolas, mercados, academias, postos de comustíveis, 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
Almirante Tamandaré/PR	13.996	R.I de Almirante Tamandaré/PR
CÓDIGO DO IMÓVEL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
26194	01.07.142.2946.003.16	----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
----	----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Lamenha Grande	----	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 - 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\$250.000,00	68,00	R\$3.676,47	R\$3.308,82
AMOSTRA 2	R\$225.000,00	66,00	R\$3.409,09	R\$3.068,18
AMOSTRA 3	R\$230.000,00	63,00	R\$3.650,79	R\$3.285,71
AMOSTRA 4	R\$249.000,00	66,00	R\$3.772,73	R\$3.395,45
AMOSTRA 5	R\$225.000,00	66,00	R\$3.409,09	R\$3.068,18

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 (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R\$16.126,36 / 5 = R\$3.225,27.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.225,27) pela área do apartamento (66,26m²), obtendo o valor de R\$213.706,47.

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\$214.000,00 (duzentos e quatorze 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, 30 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-lamenha-grande-bairros-almirante-tamandare-com-garagem-68m2-venda-RS250000-id-2760943976/>

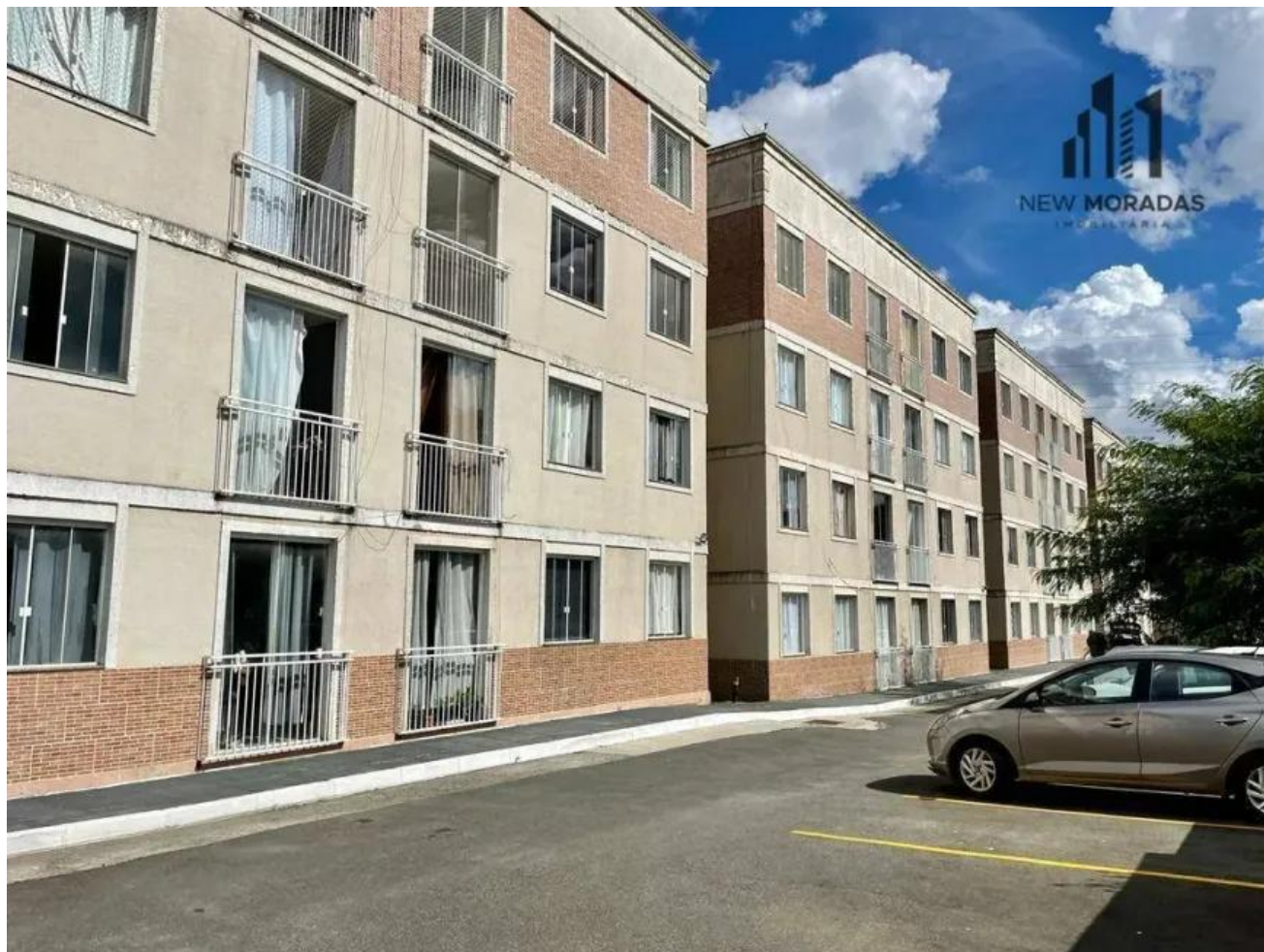


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-lamenha-grande-bairros-almirante-tamandare-com-garagem-66m2-venda-RS225000-id-2771459231/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-almirante-tamandare-lamenha-grande-68m2-RS230000/id-27556647/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-almirante-tamandare-lamenha-grande-66m2-RS249000/id-27844488/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Bugalski, 99, Lamenha Grande, Almirante Tamandaré/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-marize-almirante-tamandare-pr-66m2-id-2757614119/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Informações Cadastrais



Paraná
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 26194

Dados do Imóvel

Bloco: 003

Apto: 034

Complemento: VAGA DE ESTACIONAMENTO 028

Seção: 1656332

Lote: B-2

Matrícula: ATT-7471

Bairro: LAMENHA GRANDE

Rural: Não

Inscrição anterior: 99.09.00.105.0470.048.001

Nome do contribuinte: CARLOS ALBERTO DE MATOS CALMON FILHO

Código do contribuinte: 107949

Código do corresponsável: 38554

CPF/CNPJ do corresponsável: 82.072.232/0001-10

Responsáveis: 107949-CARLOS ALBERTO DE MATOS CALMON FILHO - CPF: 011.532.215-94

Inscrição imobiliária: 01.07.142.2946.003.16

Nome do corresponsável: CAMPINA CONSTRUCAO CIVIL EIRELI

Condomínio: CONDOMINIO RESIDENCIAL ABRANCHES

Logradouro: Rua - LUIZ BUGALSKI

CEP: 83.507-590

Número: 00099

Código do imóvel: 26194

Características do Imóvel

VALOR VENAL TERRITORIAL (Vlter): 2.289,4261

ASFALTO: SIM

ALÍQUOTA (Aliq): 1,0000

OCUPAÇÃO: CONSTRUIDO

PATRIMÔNIO: PARTICULAR

UTILIZAÇÃO TERRITORIAL: RESIDENCIAL

MUROS: SIM

USO: SIM

IPTU: NORMAL/NÃO

TSU: SIM

SITUAÇÃO: ESQ. MAIS DE 1 FRENTE

TOPOGRAFIA: PLANO

Almirante Tamandaré (PR), 30 de Janeiro de 2025



Paraná
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMIRANTE TAMANDARE
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

PEDOLOGIA: FIRME

ÁREA DO TERRENO (ArTer): 15.588,6800

TESTADA PRINCIPAL (M): 99,0000

QUOTA DO TERRENO (Migr): 194,8585

ÁREA DA ECONOMIA (DEM): 69,9900

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (ArCon): 5.599,2500

NÚMEROS DE PAVIMENTOS (NPav): 4

UTILIZAÇÃO: APARTAMENTO

ALINHAMENTO: RECUADA

POSICIONAMENTO: GEMINADA

ESTRUTURA: ALVENARIA

COBERTURA: ESPECIAL

PAREDES: ALVENARIA

FORRO: LAJE

REV. FACHADA: ESPECIAL

INST. SANITÁRIA: INTERNA SIMPLES

INST. ELÉTRICA: EMBUTIDA

PISO: CERÂMICA/MOSAICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: NOVA/ÓTIMA

ALVARA: 089/2011

VALOR VENAL PREDIAL (Vlpre): 7.588,1766

Almirante Tamandaré (PR), 30 de Janeiro de 2025