



JUÍZO	19ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0010208-34.2014.8.16.0001
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL OURO FINO
EXECUTADOS	ALEXANDRE HAROLDO MENDES ZANETTI MARIA JOSÉ TEIXEIRA MENDES

**GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL** matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, comparece perante Vossa Excelência para apresentar

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

#### 1 – DESCRIÇÃO:

Apartamento nº 402, do 3º andar, bloco 07, integrante do Conjunto Residencial Ouro Fino, localizado nesta Capital, na Rua João Bettega, nº 696, com a área construída privativa de 59,93m<sup>2</sup>, área construída comum de 6,7825m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 66,7125m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,0089286 e quota de terreno de 69,99107m<sup>2</sup>, com demais características na Matrícula nº 45.599, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba.

#### 1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua João Bettega nº 696, Portão, em Curitiba/PR.

#### 2 – AVALIAÇÃO:

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis similares, localizados no prédio/bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, conforme tabela abaixo:

Anúncio	Valor do Imóvel	Metragem/Área Priv.	Preço/m <sup>2</sup>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rua-joao-bettega-696-portao-curitiba.-1002848539.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rua-joao-bettega-696-portao-curitiba.-1002848539.html</a>	R\$200.000,00	60m <sup>2</sup>	3.333,33
<a href="http://dalcolimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-portao-311188">http://dalcolimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-em-curitiba-pr-no-bairro-portao-311188</a>	R\$220.000,00	57m <sup>2</sup>	3.859,64
<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-66m2-RS230000/id-1011935/?gclid=C%E2%80%A6">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-66m2-RS230000/id-1011935/?gclid=C%E2%80%A6</a>	R\$230.000,00	60m <sup>2</sup>	3.833,33
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS235000-id-1263335478/?_vt=1%E2%80%A6">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS235000-id-1263335478/?_vt=1%E2%80%A6</a>	R\$235.000,00	60m <sup>2</sup>	3.916,66
<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/lindo-apartamento-3-quartos/id-982096/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/lindo-apartamento-3-quartos/id-982096/</a>	R\$235.000,00	67,00m <sup>2</sup>	3.507,46

Valor médio do m <sup>2</sup>	3.690,08
-------------------------------	----------

Considerando que o apartamento avaliado possui a área privativa de 59,93m<sup>2</sup>, e correspondendo à R\$3.690,08, o preço médio do m<sup>2</sup>, avalio o imóvel em R\$ 221.146,73.

#### 3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Foi adotado o método comparativo de dados de mercado para a determinação da avaliação, levando em consideração a flutuação de mercado e as diversas tendências do atual momento no que concerne à comercialização de imóveis na região do imóvel objeto desta avaliação. Neste sistema procurou-se captar o maior número de informações de mercado, as quais se referem diretamente às proximidades do imóvel avaliado, tendo em vista elementos da amostra normalmente homogêneos em relação às dimensões, topografia, aproveitamento de área, localização e zoneamento, visando, a partir destes dados, obter o seu valor de mercado.



**Guilherme Toporoski**

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná  
JUCEPAR 12/049-L  
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705  
Hugo Lange - Curitiba - Paraná  
CEP 80040-252



Para a homogeneização dos valores pesquisados foram determinados vários fatores que melhor expressam em termos matemáticos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o elemento avaliado que são: o fator de oferta, o fator de localização/transposição, o fator de área, o fator de melhoramentos públicos, o fator de aproveitamento de área, o tipo de construções nas imediações, o nível sócio econômico da vizinhança, as perspectivas de valorização futura e a topografia do imóvel.

A presente avaliação considera também que o imóvel avaliado será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus que porventura lhe recaiam, uma vez que, por se tratar de venda através de leilão judicial, a aquisição do imóvel tem o caráter originário.

#### 4 – METODOLOGIA:

- Pesquisa de imóveis referenciais ao imóvel avaliado;
- Pesquisa junto às imobiliárias, comparando imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado;
- Média comparativa feita através de anúncios de imóveis similares ao avaliado em internet; e
- A dificuldade de liquidez.

#### 5 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima descritos, **avalio o imóvel em R\$221.150,00 (duzentos e vinte e um mil, cento e cinquenta reais).**

Curitiba, 14 de dezembro de 2018.

Guilherme Toporoski  
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* -

