



JUÍZO	17ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0019594-59.2012.8.16.0001
EXEQUENTE	DOUGLAS PRUDENCIANO DE SOUZA
EXECUTADA	LIMA ZANETTI COMÉRCIO DE ARTIGOS DE VESTIÁRIO
EXECUTADA	ZENILDA LIMA

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, comparece perante Vossa Excelência para, em atenção ao despacho mov. 57.1, item II, apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – DESCRIÇÃO:

Apartamento nº 05, tipo 01, do 1º pavimento ou andar térreo, de frente e à esquerda da entrada, do bloco C-7, tipo EPL-1, parte integrante do Conjunto Moradias Cotolengo II, com a área construída útil de 42,95m², área construída exclusiva de 47,52m², área comum de 4,42m², perfazendo a área construída total de 51,94m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,740290 ou quota ideal de 71,5908m² do terreno, com demais características e confrontações na Matrícula nº 49.159, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 47.028.054.000-9

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Almir Nelson de Almeida nº 450, Conjunto Moradias Cotolengo II, bloco C-7, apto 5, Campo Comprido, em Curitiba/PR.

2 – PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO:

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, conforme tabela abaixo:

Anúncio	Valor do Terreno	Metragem	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$159.000,00	57m ²	R\$2.789,00
Parâmetro 2	R\$145.000,00	52m ²	R\$2.788,00
Parâmetro 3	R\$149.000,00	50m ²	R\$2.980,00
Parâmetro 4	R\$155.000,00	59m ²	R\$2.627,00
Parâmetro 5	R\$135.000,00	45m ²	R\$3.000,00
Valor médio total do m ²			R\$2.836,00

Considerando que o imóvel avaliado possui a área construída de 42,95m², e correspondendo à R\$2.836,00 o preço médio do m², o seu preço de oferta no mercado seria de R\$121.840,00.

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.

Foi considerado neste laudo o desconto de 6% (seis por cento) referente à comissão de corretagem incidente os valores dos parâmetros obtidos.





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 próximos ao imóvel avaliado;
- Pesquisa junta às imobiliárias, comparando imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado;
- Média comparativa feita através de anúncios de imóveis similares ao avaliado em internet;
- Aplicação de depreciação pela venda forçada; e
- A dificuldade de liquidez.

5 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$114.530,00 (cento e quatorze mil, quinhentos e trinta reais).

Curitiba, 17 de maio de 2019.

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

