



JUÍZO	VARA CÍVEL E ANEXOS DE MATINHOS
AUTOS	0000521-91.2005.8.16.0116
EXEQUENTE	BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL
EXECUTADOS	LYLIAN BETTY TAMPLIN VARGAS E OUTROS

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – DESCRIÇÃO:

Lote de terreno nº 76, da Planta do loteamento Carlos Ihle, em Matinhos/PR, medindo 12,50m de frente e de fundos, por 25,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo a área total de 312,50m², contendo uma residência em alvenaria com 101,46m² de área construída, e demais características na Matrícula nº 25.142, do Registro de Imóveis de Matinhos. Indicação Fiscal nº 1C.002.000.0076.0001. Benfeitoria(s): contém um sobrado residencial em alvenaria, de médio padrão construtivo, necessitando de reparos.

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Rio Branco nº 222, Caiobá, em Matinhos/PR.

2 – 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.

Anúncio	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$1.850,00
Parâmetro 2	R\$2.346,00
Parâmetro 3	R\$2.990,00
Parâmetro 4	R\$3.000,00
Parâmetro 5	R\$4.745,00
Valor médio do m ²	R\$2.986,20

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 considerada neste laudo a desvalorização no importe de 6% (seis por cento) referente a comissão corretagem incluída nos valores anúncios parâmetros.





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;
- Aplicação de depreciação de benfeitorias em relação ao seu estado de conservação; e
- A dificuldade de liquidez.

5 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima:

- ITEM 2: Imóvel - R\$933.187,50.
- ITEM 3: Depreciação 6% - R\$55.991,25.

O valor total da avaliação do imóvel importa no valor arredondado de R\$877.200,00 (oitenta e sete mil e duzentos reais).

Curitiba, 17 de junho de 2019.

Guilherme Toporoski
- Avaliador *Ad Hoc* -

