

JUÍZO	1ª VARA CÍVEL DE PARANAGUÁ
AUTOS	0007521-64.2009.8.16.0129
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO BELL MAR I
EXECUTADO	ELIEZIO RODRIGODOS SANTOS

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 apresentar

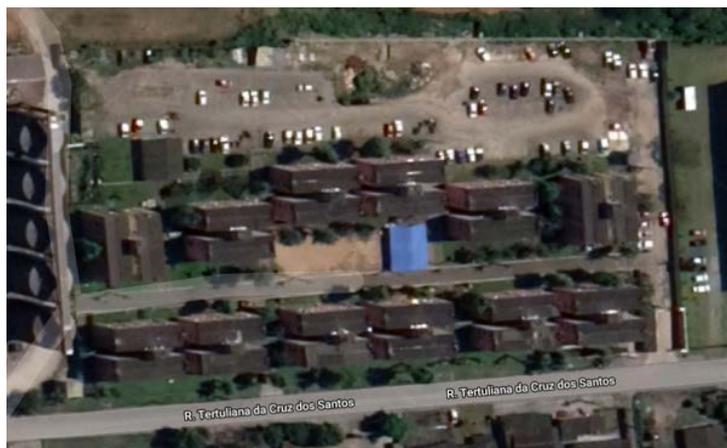
LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - DESCRIÇÃO:

IMÓVEL: Apartamento nº 33, do tipo A-3, localizado no 3º pavimento do Bloco B-7, do Conjunto Residencial Bell Mar, situado na Rua 04 nº 574 (atual Rua Tertuliana da Cruz dos Santos), nesta Cidade, com a área construída de 55,85m², área comum de 4,41m², área de uso exclusivo de 51,44m², área útil exclusiva de 46,28m², área total útil de 48,69m², com demais características na Matrícula nº 46.361, do Registro de Imóveis de Paranaguá.

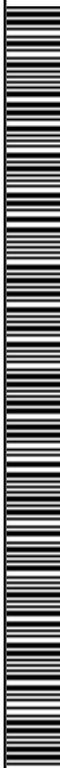
1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Tertuliana da Cruz dos Santos nº 574, bairro Parque São João, em Paranaguá/PR.



2 - CARACTERÍSTICAS:

Localizado em via de baixo tráfego, próximo restaurantes, igrejas, mercados, escolas, condomínios, e diversos outros comércios.





3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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\$100.000,00	57m ²	R\$1.754,39
Parâmetro 2	R\$115.000,00	55m ²	R\$2.090,91
Parâmetro 3	R\$120.000,00	60m ²	R\$2.000,00
Parâmetro 4	R\$120.000,00	65m ²	R\$1.846,15
Parâmetro 5	R\$115.000,00	55m ²	R\$2.090,91
Parâmetro 6	R\$72.750,00	56m ²	R\$1.299,11
Parâmetro 7	R\$68.400,00	56m ²	R\$1.221,43

Para chegarmos ao valor médio total do m², somamos o valor médio de todos os parâmetros (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$12.302,90 / 7 = R\$1.757,56.

Considerando que o apartamento avaliado possui a área útil total de 48,69m², e correspondendo à R\$1.757,56 o preço médio do m², o valor do imóvel importa em R\$85.575,59.

4 - METODOLOGIA:

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 a desvalorização no importe de 10% (dez por cento), em razão da liquidez forçada e dos parâmetros das ofertas de venda incluírem comissão de corretagem e margem de negociação.

- 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 seguintes parâmetros:

- ITEM 3: Lote de terreno, avaliado em R\$85.575,59.
- ITEM 4: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

Avalio o imóvel em R\$77.000,00 (setenta e sete mil reais).

Anexos: Amostras dos imóveis utilizados como parâmetros.

Curitiba, 20 de setembro de 2019.

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

www.topoleiloes.com.br

