



JUÍZO	4ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0019772-37.2014.8.16.0001
EXEQUENTE	CONDOMINIO TRIANON
EXECUTADO	FERNANDO BECKER OSTASZEWSKI

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - DESCRIÇÃO:

Apartamento nº 106, localizado no 4º pavimento ou 1º andar, do Edifício Trianon, com a área construída exclusiva de 56,49m², área de uso comum de 16,0286m², perfazendo a área construída total de 72,5186m², com as demais características na Matrícula nº 45.474, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba.



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Pedro Américo nº 181, Novo Mundo, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O apartamento contém 2 dormitórios, sala para dois ambientes, um banheiro, cozinha com lavanderia em anexo.

1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em via de considerável, próximo à hospitais, bancos, praças, igrejas, colégios, shoppings, postos de combustível, mercados, e diversos outros comércios.

2 - PARÂMETROS:

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos localizados no mesmo prédio e/ou similares, sito no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabelas abaixo:

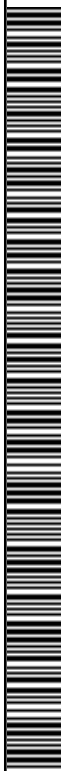
Tratamento de preços: O imóvel objeto desta avaliação trata-se apenas do apartamento (56,49m²), sem vaga de garagem. Por esta razão, foi considerado um deságio 10% (dez por cento) no valor do m² no caso dos parâmetros com vaga de garagem.

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





Anúncio	Valor do anúncio	Área Exclusiva	Nº de Quartos	Nº de Vagas	Valor do m² com vaga de garagem	Valor do m² sem vaga de garagem
Parâmetro 1	R\$175.000,00	56,20m²	2	0	-	R\$3.113,87
Parâmetro 2	R\$185.000,00	56,49m²	2	0	-	R\$3.274,91
Parâmetro 3	R\$225.000,00	56,49m²	2	1	R\$3.983,00	R\$3.584,70
Parâmetro 4	R\$230.000,00	56,49m²	2	1	R\$4.071,51	R\$3.664,36
Parâmetro 5	R\$250.000,00	56,49m²	2	1	R\$4.425,56	R\$3.983,00
Preço médio do m²					R\$4.160,02	R\$3.524,17

Para chegarmos ao valor médio do preço do m² para apartamentos similares sem considerar vaga de garagem, somamos o valor dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia, alcançando o preço médio de R\$3.524,17/m², de modo que o valor do imóvel avaliado corresponde à R\$199.080,36.

3 - 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, uma desvalorização no importe de 6% (seis por cento), em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda nas quais se incluem 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.

4 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 4: R\$199.080,36.
- ITEM 5: Liquidez forçada, depreciação de 6%.

Avalio o imóvel em R\$187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais).

Anexo: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 15 de novembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br

