



JUÍZO	VARA DE PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA
AUTOS	0004514-79.2017.8.16.0001
EXEQUENTE	REVELINO URNAU E OUTRO
EXECUTADO	JURGEN WOLFGANG FLEISCHER JUNIOR E OUTROS

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:

APARTAMENTO nº 501 do Edifício Harmony Palace, do tipo I, localizado no 5º andar ou 8º pavimento, de frente, à direita de quem da Rua Campos Sales olhar o edifício, com a área construída privativa coberta de 110,51m², área construída de uso comum coberta de 30,9036m², área construída total de 141,4136m², quota ideal do terreno de 17,69153m², com as demais características na Matrícula nº 40.210, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba.

VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA Nº 09 do Edifício Harmony Palace, do tipo simples (capacidade para estacionamento de um veículo de passeio até tamanho médio), localizada no térreo ou 2º pavimento, com a área construída privativa coberta de 10,00m², área construída de uso comum coberta de 12,4876m², área construída total de 22,4876m², com as demais características na Matrícula 40.211, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal da garagem nº 32.054.026.048-3



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Campos Sales nº 104, Condomínio Edifício Harmony Palace, apartamento nº 501 e vaga de garagem nº 09, bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

www.topoleiloes.com.br





O imóvel está localizado mais à região central da cidade, em via de intenso tráfego que dá acesso ao Centro Cívico, próximo à igrejas, mercados, colégios, restaurantes, shoppings e diversos outros comércios.

2 - PARÂMETROS:

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

Anúncio	Valor do anúncio	Metragem Privativa	Nº de Quartos	Nº de Vagas	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$599.000,00	120,51m ²	4	1	R\$4.970,54
Parâmetro 2	R\$630.000,00	120,51m ²	4	1	R\$5.227,78
Parâmetro 3	R\$670.000,00	120,51m ²	4	1	R\$5.559,70
Parâmetro 4	R\$680.000,00	120,51m ²	4	1	R\$5.642,68
Parâmetro 5	R\$750.000,00	120,51m ²	4	1	R\$6.223,54
					R\$5.524,85

Para chegarmos ao valor médio do m², somamos o valor de todos os parâmetros (5), e dividimos pela mesma quantia, resultando em R\$5.524,85 o preço médio do m² privativo de imóveis situados no mesmo prédio.

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.

- 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:

- Apartamento (110,51m² x R\$5.524,85): R\$610.551,17
- Vaga de garagem (10m² x R\$5.524,85): R\$55.248,50
- Total da avaliação: R\$665.799,67

Anexos: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 20 de novembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br

