JUÍZO	18ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0002355-62.2000.8.16.0001
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILA FORMOSA
EXECUTADO	IRIS COSTA DO NASCIMENTO

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 31, do 3º andar, do bloco nº 4, do Conjunto Residencial Vila Formosa, com a área construída exclusiva de 44,87m², área construída comum de 10,5469m², perfazendo a área construída global de 55,4169m², com demais características na Matrícula nº 19.830, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal 67.022.022.060-5.

1.2 - LOCALIZAÇÃO:
Rua Antonio Dalmarco nº 400, bloco 4, apto 31, bairro Fazendinha, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:
O imóvel está localizado mais à região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego e em via de mão dupla. Próximo a igrejas, mercados, unidades de saúde, parques, colégios e escolas, e diversos outros comércios.

2 - PARÂMETROS:
O aferimento do preço médio do m² para apartamentos localizados no mesmo condomínio, 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	Nº de Quartos	Nº de Vagas	Valor do m²
Parâmetro 1	R$96.000,00	44m²	2	1	R$2.181,82
Parâmetro 2	R$137.500,00	45m²	2	1	R$3.055,56
Parâmetro 3	R$149.000,00	45m²	2	1	R$3.311,11
Parâmetro 4	R$148.800,00	45 m²	2	1	R$3.306,67
Parâmetro 5	R$159.000,00	49 m²	2	1	R$3.244,90
Parâmetro 6	R$125.000,00	45 m²	2	1	R$2.777,78
Parâmetro7	R$130.000,00	38 m²	2	1	R$3.421,05

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS7Z 7KKV9 D637X 2LJQU

Parâmetro 8	R$155.000,00	45 m²	2	1	R$3.444,44
Parâmetro 9	R$135.000,00	45 m²	2	1	R$3.000,00
Parâmetro 10	R$150.000,00	41 m²	2	1	R$3.658,54
Parâmetro 11	R$129.000,00	45 m²	2	1	R$2.866,67
Parâmetro 12	R$125.000,00	48 m²	2	1	R$2.604,17
Parâmetro 13	R$149.000,00	44 m²	2	1	R$3.386,36
Parâmetro 14	R$140.000,00	45m²	2	1	R$3.111,11
Parâmetro 15	R$140.000,00	45m²	2	1	R$3.111,11

Para chegarmos ao valor médio do m², somamos o valor médio de todos os parâmetros (15), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 15 = R$46.481,28 / 15 = R$3.098,75. Nessa sistemática, (R$3.049,31 x 44,87m²), o valor do imóvel corresponde à R$139.041,00.

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, a 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 na qual se incluem comissão de corretagem (comissão legal de 6%) 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 2: homogeneização correspondente à R$139.041,00.
- ITEM 3: Liquidez forçada, depreciação de 6%.
Avalio o imóvel em R$130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Anexos: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 03 de dezembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS7Z 7KKV9 D637X 2LJQU