



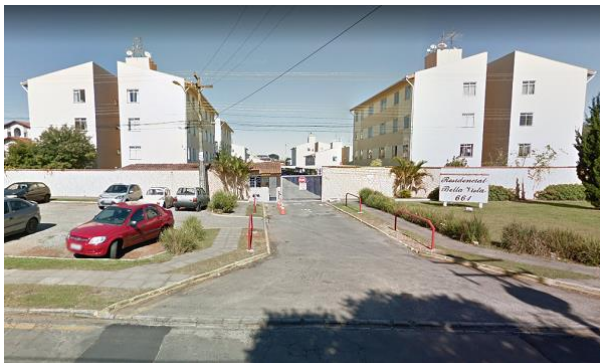
JUÍZO	15ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0005233-47.2006.8.16.0001
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BELLA VISTA
EXECUTADO	M C CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

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 02 (dois), localizado no pavimento térreo ou andar térreo do bloco 11 (onze), do Residencial Bella Vista, situado à Rua Senador Accioly Filho, 159 (atual nº 661), em Curitiba/PR, com a área total de 72,19147m², sendo área privativa de 54,7673m², área de uso comum de 5,46584m², área de estacionamento de 11,95833m², correspondendo-lhe a fração ideal de 84,131m² do terreno onde está construído o conjunto, com demais características na Matrícula nº 89.021, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Senador Accioly Filho nº 661, CIC, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado mais à região sudoeste da cidade, em via de médio tráfego e em via de mão dupla, próximo à hospitais, faculdades, colégios, bancos, praças, igrejas, postos de combustível, mercados, e diversos outros comércios.

2 - DADOS TÉCNICOS:

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	89.021	8º RI
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
85.532.032	75.4.0010.0840.01-0	Q-08
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZUM - Zona de Uso Misto	Colateral 1 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bigorrião	-----	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





3 - 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:

Homogeneização 1: Geral.

Anúncio	Valor do anúncio	Metragem	Nº de Quartos	Nº de Vagas	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$143.000,00	55,00m ²	3	1	R\$2.600,00
Parâmetro 2	R\$180.000,00	55,00m ²	3	1	R\$3.272,73
Parâmetro 3	R\$165.000,00	55,00m ²	3	1	R\$3.000,00
Parâmetro 4	R\$155.000,00	54,00m ²	3	1	R\$2.870,37
Parâmetro 5	R\$165.000,00	55,00m ²	3	1	R\$3.000,00
					R\$14.743,10

Para chegarmos ao valor médio do m², somamos o valor dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$14.743,10 / 5 = R\$2.948,62. Nessa sistemática, preço médio x área (R\$2.948,62 x 54,7673m²), o valor do imóvel corresponde à R\$161.487,96.

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, 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.

5 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 4: R\$161.487,96.
- ITEM 5: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

Avalio o imóvel em R\$145.340,00 (cento e quarenta e cinco mil, trezentos e quarenta reais).

Anexos: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 04 de novembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
15ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Mateus Leme, 1142 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010

Autos nº. 0005233-47.2006.8.16.0001

Processo: 0005233-47.2006.8.16.0001
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Espécies de Contratos
Valor da Causa: R\$5.376,34
Exequente(s): • CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BELLA VISTA
Executado(s): • M C Construcoes Civis Ltda

1. Com relação à impugnação apresentada à sequência 167, aponto que não há qualquer elemento concreto a autorizar seu acolhimento, mantendo-se escorreita a avaliação realizada à sequência 159.

Todavia, há que se considerar o afastamento, para fins da realização do leilão judicial, do item '5' da avaliação. Isso porque a circunstância atinente a liquidez forçada será devidamente considerada quando da realização da segunda hasta pública, momento no qual será autorizada a apresentação de propostas abaixo do montante original. Dessa forma, incidir tal circunstância imediatamente no valor da avaliação acarretaria, em última análise, em subverter a ordem das diligências, ensejando em potencial prejuízo à parte devedora.

Assim, afasto a impugnação à avaliação, mas determino a utilização do item '4' como marco para a realização do leilão judicial (R\$ 161.487,96).

2. No mais, ao Sr. Leiloeiro para início dos trabalhos.

Int.

THALITA BIZERRIL DULEBA MENDES

JUÍZA DE DIREITO SUBSTITUTA

