

JUÍZO	16ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0009372-42.2006.8.16.0001
EXEQUENTE	GARANTE SERVIÇOS DE APOIO S/C LTDA
EXECUTADO	WILMA DO ROCIO PADILHA DA COSTA

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 32, localizado no 2º andar, do bloco nº 1, do Conjunto Residencial Moradias Vilas Novas - Condomínio IV, sito no Prolongamento da Rua Affife Mansur (atual Rua José Torres Neto, nº 131), com a área construída exclusiva de 43,47m², área construída comum de 5,795m², área total construída de 49,265m², com demais características na Matrícula nº 57.247, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba.



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua José Torres Neto nº 131, bairro CIC, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado mais à região sudoeste da cidade, em via de baixo tráfego e de mão dupla com fácil acesso à Rua João Bettega. Próximo a hospital, igrejas, supermercados, praças, escolas e colégios, 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 m ²
Parâmetro 1	R\$122.000,00	42m ²	2	1	R\$2.904,76
Parâmetro 2	R\$135.000,00	48m ²	2	1	R\$2.812,50
Parâmetro 3	R\$130.000,00	48m ²	2	1	R\$2.708,33
Parâmetro 4	R\$119.000,00	41m ²	2	1	R\$2.902,44
Parâmetro 5	R\$115.000,00	44m ²	2	1	R\$2.613,64





Parâmetro 6	R\$115.000,00	45m ²	2	1	R\$2.555,56
Parâmetro 7	R\$130.000,00	48m ²	2	1	R\$2.708,33
Parâmetro 8	R\$138.000,00	48m ²	2	1	R\$2.875,00
Parâmetro 9	R\$154.000,00	48m ²	2	1	R\$3.208,33
Parâmetro 10	R\$155.000,00	42m ²	2	1	R\$3.690,48

Para chegarmos ao valor médio do m², somamos o valor de todos os parâmetros (10), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 10 = R\$28.979,37 / 10 = R\$2.897,94. Nessa sistemática, (R\$2.897,94 x 43,47m²), o valor do imóvel corresponde à R\$125.973,32.

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 10% (dez 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 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: Benfeitorias, avaliadas em R\$125.973,32.
- ITEM 3: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

Avalio o imóvel em R\$113.500,00 (cento e treze mil e quinhentos reais).

Anexos: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 03 de dezembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

