



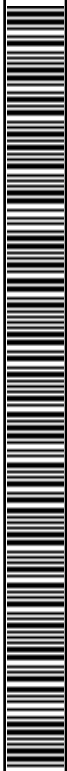
17ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
PROCESSO: 0003131-28.2001.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL BELA VISTA
EXECUTADO: MAURICIO MAXIMO RODRIGUES DE MORAIS

CERTIDÃO

GUILHERME TOPOROSKI, leiloeiro oficial e avaliador nomeado nos autos em epígrafe, comparece perante Vossa Excelência para, em atenção à determinação judicial do mov. 143.1, informar que permanece mantido o valor apurado no Laudo de Avaliação do mov. 95.2, uma vez que o mercado imobiliário se manteve estável sem a incorrência de quaisquer modificações referentes aos fatores de influência no preço do imóvel, pelo que ratifico a última avaliação no valor de R\$187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais) nesta data.

Curitiba/PR, 21 de junho de 2021.

GUILHERME TOPOROSKI
Leiloeiro Oficial e Avaliador



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL AVALIANDO: Apartamento nº 31, do Bloco 10, do Conjunto Residencial Bela Vista, situado à R. João Gbur, 283 – Boa Vista, na cidade de Curitiba/PR.

FINALIZADE DO PARECER: Determinar o valor de mercado do imóvel avaliado para fins de expropriação em leilão público judicial.

CURITIBA, 04 DE JULHO DE 2019.



AO JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE CURITIBA,

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DA FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de expropriação forçada mediante leilão judicial.

DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Enides Borba Carneiro, CPF 200.518.759-34 e Margareth Carneiro da Silva, CPF 322.278.689-53, que está localizado na R. João Gbur, 283 – Boa Vista, na cidade de Curitiba/PR, e encontra-se registrado sob Matrícula de nº 55.959, do 9º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba (cópia Anexo 01), nos seguintes termos:

“Apartamento nº 31, Bloco 10, Tipo A, situado no 3º andar, com as seguintes características: área construída de ...m², área privativa de 57,35m², área de uso comum de 8,5877m², e fração ideal do solo e partes comuns de 0,005096, do Conjunto Residencial Bela Vista, com demais características constantes na matrícula.”

DA VISTORIA

Na data de 04 de julho de 2019, foi realizada vistoria técnica ao condomínio, levantando informações quanto aos imóveis à venda nas proximidades e no próprio conjunto, bem como contato com imobiliárias da região, afim de levantar o máximo de informações e parâmetros para pautar a presente avaliação.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento comum com área privativa de 57,35m², com idade de 31 (trinta e um) anos, o qual para finalidade de avaliação, considera o imóvel em estado de conservação bom para regular, estado padrão deste tipo de imóvel.

A vizinhança do imóvel possui pavimentação asfáltica, rede elétrica, rede de esgoto, abastecimento de água, rede telefônica, linha de transporte público e amplo comércio.

DA ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa de mercado, observa a existência de imóveis com similares características à venda na região, o que determina que o mercado de compra e venda está em leve baixa ou com a comercialização reduzida.

DA METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, por serem diferentes das flutuações e tendências de outros ramos econômicos, este é o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.



Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DA PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, inclusive todos pertencem ao próprio conjunto residencial avaliando, sendo enumeradas a seguir e, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 02:

Nº	Endereço	Idade	Vida Útil	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor do m² (R\$)
01	R. João Gbur, 283 (no mesmo condomínio) https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-boa-vista-65m2-RS190000/id-1013743/?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitulaimoveis	31	60	57,35	190.000,00	3.312,99
02	R. João Gbur, 283 (no mesmo condomínio) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boa-vista-bairros-curitiba-com-garagem-57m2-venda-RS220000-id-1127255506/	31	60	57,00	220.000,00	3.859,64
03	R. João Gbur, 283 (no mesmo condomínio) https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-para-venda-em-curitiba-santa-candida-2-dormitorios-1-vaga/id-1087626/	31	60	49,00	130.000,00	2.653,06
04	R. João Gbur, 283 (no mesmo condomínio) https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+santa-candida+curitiba+pr+50m2/ID-20073919/?paginaoferta=2&_zt=c2c%3ac	31	60	57,00	189.000,00	3.315,78
05	R. João Gbur, 283 (no mesmo condomínio) https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+santa-candida+curitiba+pr+57m2/ID-17841179/?paginaoferta=4&_zt=c2c%3ac	31	60	57,00	178.000,00	3.122,80

DA EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

- Cálculo da Média Aritmética:

Somatório dos valores pesquisados
Média Aritmética = _____
Número de valores pesquisado

R\$ 16.264,27 / m²
Média Aritmética = _____
5



Valor Médio do M² =	R\$ 3.252,85 / m²
---------------------------------------	-------------------------------------

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliado X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 57,35m² X R\$ 3.252,85/m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 186.550,94

DO VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Temos, portanto, o seguinte valor de mercado do imóvel avaliando

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO R\$ 186.550,94
--

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO ARREDONDADO R\$ 187.000,00
--

DA CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais).**

Curitiba, 04 de julho de 2019.

JOÃO LUIZ DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial

