



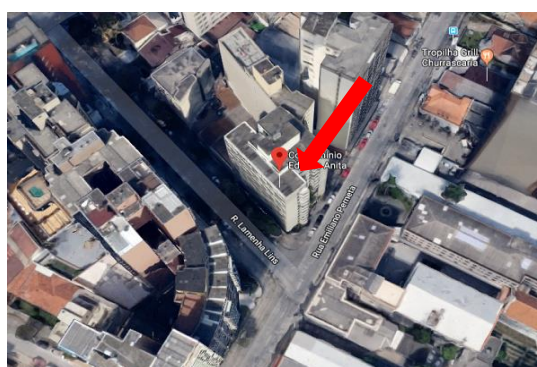
JUÍZO	5ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0030885-56.2012.8.16.0001
EXEQUENTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANITA
EXECUTADO	ESPÓLIO DE LEONORA AMASÍLIO VIERO (representado por Alfeo Viero Filho)

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 DO BEM:

Apartamento nº 43, do 4º andar, do Edifício Anita, com a área útil de 75,16m², área construída de 87,70m², área correspondente 105,31m², com a fração ideal do solo de 9,3152m² do terreno, que em seu todo mede 23,20m de frente para a Rua Emiliano Perneta, nesta cidade, fazendo esquina com a Rua Lamenha Lins, onde mede 29,40m, tendo no lado oposto a primeira rua 22,00m, onde limita com o lote nº 9-000 e do lado oposto a segunda rua mede 17,00m, onde limita com o lote nº 12-000. Matrícula nº 23.614, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 21.006.010.017-0.



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Emiliano Perneta nº 653, esquina com a Rua Lamenha Lins, bairro Centro, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região central da cidade, com entrada pela Rua Emiliano Perneta, via esta de intenso tráfego e em via de mão única que liga o Centro da Cidade ao bairro Batel, o imóvel faz ainda esquina com a Rua Lamenha Lins, sentido bairro Rebouças. Próximo a hospitais, shoppings, colégios, faculdades, bancos, praças, igrejas, postos de combustível, mercados, e diversos outros comércios.

2 - DADOS TÉCNICOS:

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	23.614	6º RI
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
21.006.010.017-0	01.0.0072.0208.00-2	K-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC - Zona Central	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





----	----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	23,220 x 29,40 metros	Esquina
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 prédio e/ou similares, sito no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

Tratamento de preços: O imóvel objeto desta avaliação trata-se apenas do apartamento (com a área útil de 75,16m²), sem vaga de garagem. Por esta razão, foi considerado um deságio 10% (dez por cento) no valor do m² por cada vaga de garagem dos parâmetros utilizados, quando cabível.

Anúncio	Valor do anúncio	Área Útil	Nº de Quartos	Nº de Vagas	Valor do m ² com vaga(s) de garagem	Valor do m ² sem vaga de garagem
Parâmetro 1	R\$349.000,00	125m ²	3	1	R\$2.792,00	R\$2.512,80
Parâmetro 2	R\$360.000,00	125m ²	3	1	R\$2.880,00	R\$2.592,00
Parâmetro 3	R\$249.000,00	92m ²	2	1	R\$2.706,52	R\$2.435,87
Parâmetro 4	R\$550.000,00	172m ²	3	2	R\$3.197,67	R\$2.558,14
Parâmetro 5	R\$598.000,00	173m ²	3	2	R\$3.456,65	R\$2.765,32
Parâmetro 6	R\$400.000,00	153m ³	3	1	R\$2.614,38	R\$2.352,94
Parâmetro 7	R\$870.000,00	195m ²	3	1	R\$4.461,54	R\$4.015,38
Parâmetro 8	R\$490.000,00	162m ²	3	1	R\$3.024,69	R\$2.722,22
Preço médio do m ²					R\$3.141,68	R\$2.744,33

Para chegarmos ao valor médio do m² para apartamentos similares sem vaga de garagem, somamos o valor dos respectivos parâmetros (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 8 = R\$21.954,68 / 8 = R\$2.744,33. Nessa sistemática, (R\$2.744,33 x 76,15m²), o valor do imóvel corresponde à R\$208.981,06.

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 o imóvel em R\$209.000,00 (duzentos e nove mil reais).

Anexos: parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 13 de dezembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

