

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0000130-48.2019.8.16.0116

APARTAMENTO Nº 65 - COND. BALNEÁRIO SANTA CLARA

Avenida Augusto Blitzkow, nº 169, Bairro Caiobá, em Matinhos/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Condomínio Balneário Santa Clara.

REQUERIDO(S): Roseli Nogueira.

OBJETO: Apartamento nº 65, do Condomínio Balneário Santa Clara, localizado na Avenida Augusto Blitzkow nº 169, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$260.000,00

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à eventual alienação judicial o caráter de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Apartamento nº 65, localizado no 7º pavimento ou 6º andar do Condomínio Balneário Santa Clara, situado na Rua Augusto Blitzkow, neste município de Matinhos/PR, com a área construída de 33,93m², área útil de 29,33m², área de uso comum de 11,9148m², área correspondente ou global de 45,8448m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0185 do terreno, com demais características constantes na matrícula nº 8.630, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Augusto Blitzkow nº 169, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Caiobá, pertencente ao Município de Matinhos, localizado nas redondezas da região Sul da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a Rod. Máximo Jamur, Av. Atlântica, Av. Manoel Ribas, Rua Jaguariaíva, Rua Castro, entre outras.

O imóvel ora avaliado, está próximo a restaurantes, escola, mercados, praças, farmácias, e comércio vicinal diverso.

4 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Matinhos/PR	8.630	R.I de Matinhos/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
1C.002.000.0034.0041	3011	----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
----	----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
c	----	Meio da quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Calçamento	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
----	Sim	Plana

5 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

5.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, para o apartamento corresponde à R\$95.175,53 (noventa e cinco mil, cento e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos).

5.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$330.000,00	37,00	R\$8.918,92
AMOSTRA 2	R\$750.000,00	83,00	R\$9.036,14
AMOSTRA 3	R\$520.000,00	71,00	R\$7.323,94
AMOSTRA 4	R\$820.000,00	72,00	R\$11.388,89
AMOSTRA 5	R\$670.000,00	65,00	R\$10.307,69
AMOSTRA 6	R\$550.000,00	86,00	R\$6.395,35

5.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$53.370,94 / 6 = R\$8.895,15.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$8.895,15m²) pela área do apartamento (29,33m²), obtendo o valor de R\$260.894,93.

6 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

7 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras utilizadas.

ANEXO IV - Fotos do Imóvel.

ANEXO V - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Augusto Blitzkow nº 169, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-matinhos-37m2-venda-RS330000-id-2612829716/>

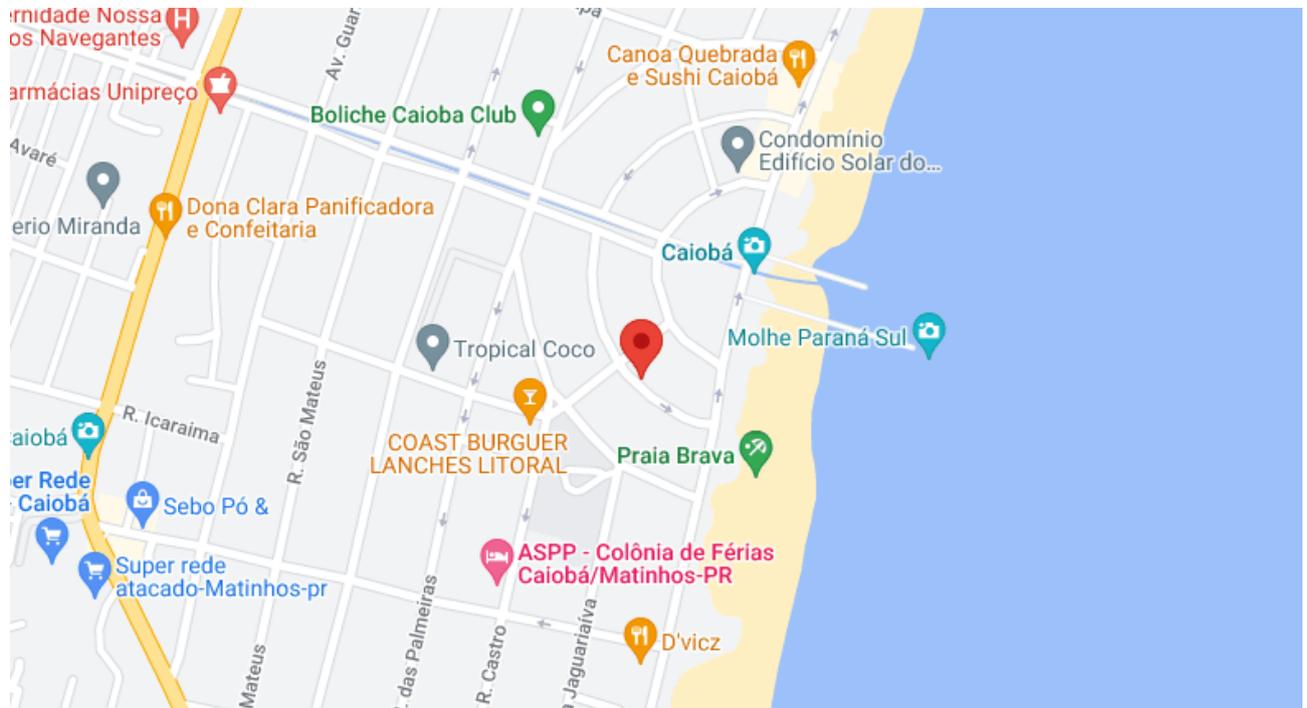


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ponta Grossa nº 415, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-83m2-venda-RS750000-id-2662272386/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jaguariaíva nº 345, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-71m2-venda-RS520000-id-2609765878/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Castro nº 100, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-72m2-venda-RS820000-id-2551938158/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rio Branco nº 243, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-65m2-venda-RS670000-id-2656730196/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Uniflor nº 549, bairro Caiobá, em Matinhos/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caioba-bairros-matinhos-com-garagem-86m2-venda-RS550000-id-2648526787/>



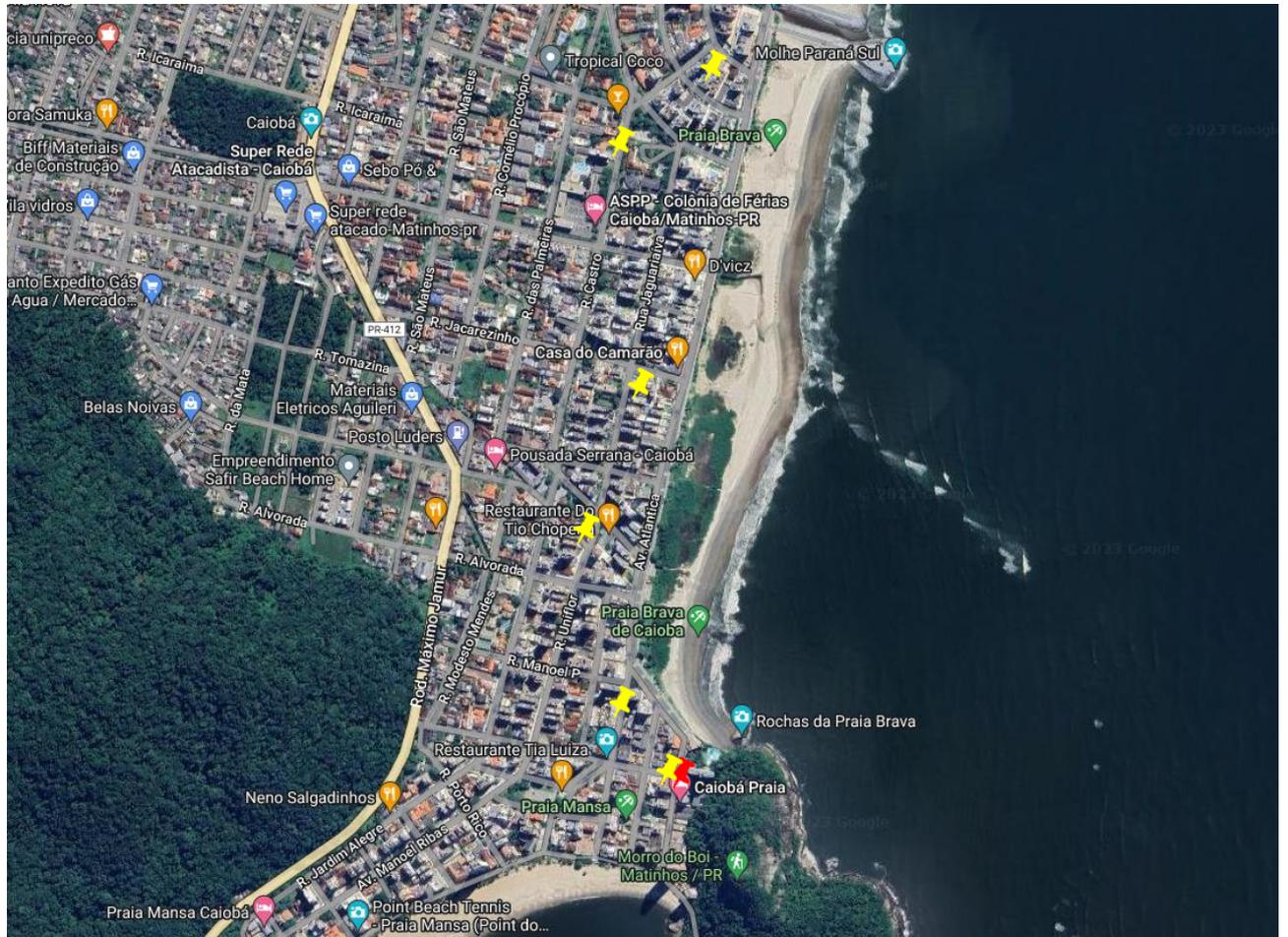
ANEXO II

Localização Google Earth



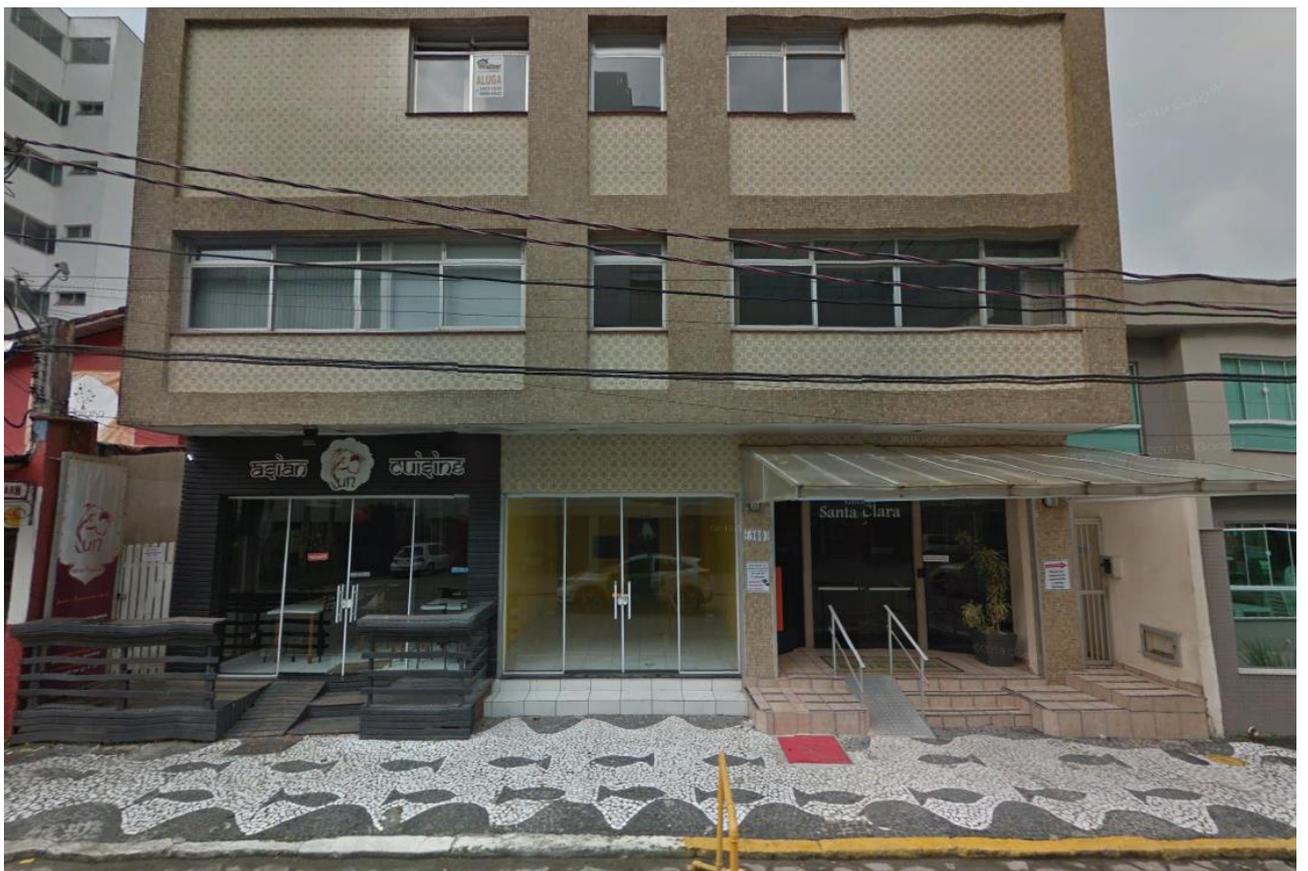
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal / Matrícula