



LAUDO DE VALOR ATUAL DE MERCADO

(Apartamento “duplex” + 04 vagas de garagem)

Solicitante:

Prospect Securitizadora S/A

C.N.P.J. 23.187.233/0001-40

Av. Coronel Francisco H. dos Santos, 746 - Sala 02.

Jardim das Américas - Curitiba/Pr.

Apartamento “duplex” nº 1202 + 04 Vagas de Garagem

Rua Pavão, nº 12 – Parque Veneza - Arapongas/Pr.

• Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

Abril/2024

1

Cel.: (43) 99958-0737

e-mail: denisrezende.imoveis@gmail.com / instagram: @denisrezende_imoveis

LAUDO DE VALOR ATUAL DE MERCADO

(Apartamento “duplex” + 04 Vagas de Garagem)

Solicitante:

Prospect Securitizadora S/A

C.N.P.J. 23.187.233/0001-40

O objetivo deste Laudo é de: **AVALIAÇÃO DE VALOR ATUAL DE MERCADO.**

Descrição do Imóvel:

- **UNIDADE AUTONOMA: APARTAMENTO duplex sob nº 1202, situado no 13º Pavimento ou 12º Andar do Residencial Venezia, tem a área construída de utilização exclusiva de 252,0700m², área de uso comum de 74,0621m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 326,1321m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,024004553 ou 2,4004553%, quota do terreno de 57,9857m² e ainda direito de uso comum de uma área descoberta de 78,5200m², referente ao terraço descoberto localizado no Duplex Superior, e ainda direito de uso comum de uma área descoberta de 28,1321m², localizada no Térreo, edificado na Data de Terras sob nº 02/11/12, da Quadra nº 02 (dois), situado no Parque Venezia, nesta cidade e Comarca de Arapongas/Pr., com área de 2.415,53 metros quadrados. Com as demais divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 44.891 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.**

- **UNIDADE AUTONOMA: Vaga de Estacionamento 13:** vaga simples, com capacidade para um veículo, tem a área construída de utilização exclusiva de 9.9000m², área de uso comum de 3,1767m² área de circulação de veículos de 16,5420m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 29,6187m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,001040244 ou 0,1040244% e quota do terreno de 2.5127m², localizada no 1º Subsolo, edificada na Data de Terras sob nº 02/11/12, da Quadra nº 02 (dois), situado no Parque Veneza, nesta cidade e Comarca de Arapongas/Pr., com área de 2.415,53 metros quadrados. Com as demais divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 44.959 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.

- **UNIDADE AUTONOMA: Vaga de Estacionamento 14:** vaga simples, com capacidade para um veículo, tem a área construída de utilização exclusiva de 9.9000m², área de uso comum de 3,1767m² área de circulação de veículos de 16,5420m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 29,6187m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,001040244 ou 0,1040244% e quota do terreno de 2.5127m², localizada no 1º Subsolo, edificada na Data de Terras sob nº 02/11/12, da Quadra nº 02 (dois), situado no Parque Veneza, nesta cidade e Comarca de Arapongas/Pr., com área de 2.415,53 metros quadrados. Com as demais divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 44.960 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.

- **UNIDADE AUTONOMA: Vaga de Estacionamento 31:** vaga simples, com capacidade para um veículo, tem a área construída de utilização exclusiva de 9.9000m², área de uso comum de 3,1767m² área de circulação de veículos de 16,5420m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 29,6187m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,001040244 ou 0,1040244% e quota do terreno de 2.5127m², localizada no 1º Subsolo, edificada na Data de Terras sob nº 02/11/12, da Quadra nº 02 (dois), situado no Parque Veneza, nesta cidade e Comarca de Arapongas/Pr., com área de 2.415,53 metros quadrados. Com as demais divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 44.977 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.

- **UNIDADE AUTONOMA: Vaga de Estacionamento 32:** vaga simples, com capacidade para um veículo, tem a área construída de utilização exclusiva de 9.9000m², área de uso comum de 3,1767m² área de circulação de veículos de 16,5420m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 29,6187m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,001040244 ou 0,1040244% e quota do terreno de 2.5127m², localizada no 1º Subsolo, edificada na Data de Terras sob nº 02/11/12, da Quadra nº 02 (dois), situado no Parque Veneza, nesta cidade e Comarca de Arapongas/Pr., com área de 2.415,53 metros quadrados. Com as demais divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 44.978 do Livro 2 – Registro Geral do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Arapongas/Pr.

Fachada (frontal):



Fachada (lateral / parcial):



Localização:

- Rua Pavão, nº 12 – Parque Venezia – **Residencial Venezia**, nesta cidade e Comarca de Araçongas/Pr.

Detalhes do imóvel:

- Trata-se de Apartamento Duplex (alto padrão), contando com 01 suíte máster + 02 suítes, sala (principal), sala de jantar e sala de TV, cozinha, lavabo, banheiro social e lavanderia.
- Área gourmet com churrasqueira (à carvão) integrada a sacada (toda fechada em vidro).
- Sala de banho com hidro, sauna e área de relaxamento.
- Apartamento totalmente mobiliado / com móveis planejados (alto padrão).
- 04 vagas de garagem (com Matrículas individuais do Apartamento).
- Imóvel com visão privilegiada da cidade (apartamento e cobertura).
- Condomínio possui guarita / portaria e portões de entrada e saída de moradores e também de serviço.
- Infraestrutura de lazer completa, tais como: piscina, quadra (coberta), academia, brinquedoteca, salões de festa, pista de caminhadas, etc...
- “Área de uso comum” toda mobiliada e decorada.
- Atualmente o valor médio / mensal de custo de condomínio (apartamento duplex) é de R\$ 2.206,00.

Informação documentais:

Informações extraídas de: Certidão da Matrícula nº 44.891 (Apto duplex); Certidão de Matrícula nº 44.959 ref. à Vaga de Estacionamento 13; Certidão de Matrícula nº 44.960 ref. à Vaga de Estacionamento 14; Certidão de Matrícula nº 44.977 ref. à Vaga de Estacionamento 31; e, Certidão de Matrícula nº 44.978 ref. à Vaga de Estacionamento 32, do 2º Serviço de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Arapongas/Pr., todas emitidas em data de 22/agosto/2023, bem como, Registradas em nome de Shalom Cobranças e Serviços Ltda - ME com alienação fiduciária à Prospect Securitizadora S/A.

* (certidões fornecidas pelo Solicitante).

Obs.: Laudo de Avaliação considerando o referido imóvel (apartamento duplex), devidamente quitado, sem ônus ou gravames. Certidão de Matrícula (atualizada) e Negativa de Ônus, à ser apresentada pelo Solicitante caso necessário como complemento do presente Laudo.

- Apto. Certidão “positiva” de I.P.T.U. nº 12188/2024, datada de 02 de abril de 2024. (docto. anexo).
- Vaga 13. Certidão “positiva” de I.P.T.U. nº 12193/2024, datada de 02 de abril de 2024. (docto. anexo).
- Vaga 14. Certidão “positiva” de I.P.T.U. nº 12194/2024, datada de 02 de abril de 2024. (docto. anexo).
- Vaga 31. Certidão “positiva” de I.P.T.U. nº 12195/2024, datada de 02 de abril de 2024. (docto. anexo).
- Vaga 32. Certidão “positiva” de I.P.T.U. nº 12196/2024, datada de 02 de abril de 2024. (docto. anexo).

Detalhes da região:

- Fácil acesso a todas regiões da cidade, bem como, “a saída da cidade” com destino à rodovia que dá acesso à Londrina e também acesso à Maringá e Sabáudia.
- Distância de apenas 500 metros da Av. Araongas. (Centro da cidade).
- A 50 metros do Residencial há o Parque denominado “Bosque dos Pássaros”.

Considerando a localização e características “exclusivas” do imóvel, avaliamos o referido Apartamento + 04 Vagas de Estacionamento no estado em que se encontra em:

R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

Obs. Final: Considerando o atual cenário mercadológico de imóveis no momento, e as características do imóvel, vale ressaltar que o valor de liquidez no caso de venda futura, poderá sofrer alterações de acordo com a oferta e procura no momento correspondente. Ressaltando-se que o valor da presente avaliação refere-se ao mês de Abril/2024.

Sem mais para o momento, firmamos o presente Laudo de Valor Atual de Mercado.

Araongas/Pr., 02 de abril de 2024.

Denis Rezende

Consultor Imobiliário – Creci/PR. 16886-F
Perito Avaliador Imobiliário – Cnai 01846