



JUÍZO:	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS:	0016195-57.2009.8.16.0185
EXEQUENTE:	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO:	MANOEL GUSTAVO SCHIER NETO

**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 DE BEM IMÓVEL

#### 1 – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 61, da Planta Vila Jacymira, sito na Rua Augusto Comte nº 97, em Santa Felicidade, nesta Capital, medindo 546,00m<sup>2</sup> de área total, de forma irregular, contendo construções residenciais não averbadas na matrícula.

#### 1.1 – DOS DADOS TÉCNICOS E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

<b>Cidade/UF</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Circunscrição</b>
Curitiba/PR	80.924	9ª CRI
<b>Indicação Fiscal</b>	<b>Inscrição Imobiliária</b>	<b>Quadrícula</b>
57.025.002.000-1	63.0.0010.0184.00-2	F-07
<b>Zoneamento</b>	<b>Sistema Viário</b>	<b>Rede de Esgoto</b>
ZRSF Zona Residencial	Normal	Não existe
<b>Taxa de Ocupação (%)</b>	<b>Taxa de Permeabilidade (%)</b>	<b>Altura Máxima</b>
50%	25%	02 Pavimentos
<b>Bairro</b>	<b>Testada</b>	<b>Posição do lote</b>
Santa Felicidade	13,00	Meio de quadra
<b>Pavimentação</b>	<b>Iluminação Pública</b>	<b>Coleta de Lixo</b>
Anti-pó	Sim	Sim
<b>Transporte Público</b>	<b>Comércio Próximo</b>	<b>Topografia</b>
Sim	Sim	Declive acentuado

#### 2 – DA(S) BENFEITORIA(S):

Constam no imóvel três (03) construções residenciais, sendo que uma delas está edificada sobre parte do lote nº 61 e também parte do lote 60 (este último não penhorado neste feito).

#### 3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

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. Para a homogeneização dos valores pesquisados foram determinados vários fatores que melhor



**Guilherme Toporoski**

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná  
JUCEPAR 12/049-L  
www.topoleiloes.com.br

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705  
Hugo Lange - Curitiba - Paraná  
CEP 80040-252





expressam em termos matemáticos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o elemento avaliado que são: o fator de oferta, o fator de localização/transposição, o fator de área, o fator de melhoramentos públicos, o fator de aproveitamento de área, o tipo de construções nas imediações, o nível sócio econômico da vizinhança, as perspectivas de valorização futura e a topografia do imóvel.

#### 4 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração parâmetros acima elencados, **o valor total da avaliação do imóvel importa em R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais).**

Curitiba, 20 de setembro de 2017.

Guilherme Toporoski  
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* –



**Guilherme Toporoski**

Leiloeiro Público Oficial no Estado do Paraná  
JUCEPAR 12/049-L  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

Fone (41) 3599-0110

Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705  
Hugo Lange - Curitiba - Paraná  
CEP 80040-252

