

JUÍZO:	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS:	0009679-20.2009.8.16.0185
EXEQUENTE:	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO:	ZENO DE JESUS VIEIRA DE LARA

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 sob nº 09 da quadra nº 13, do loteamento denominado Moradias Belém, sito no bairro Boqueirão, nesta Capital, medindo 10,50m de frente para Rua Laurindo Abelardo de Brito, por 19,00m da frente aos fundos em ambos os lados, fechando na linha de fundos com 10,50m, com a área total de 199,50m<sup>2</sup> de área total, contendo duas construções residenciais, sendo uma não averbada na matrícula. Matrícula nº 23.191, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

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

<b>Cidade/UF</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Circunscrição</b>
Curitiba/PR	23.191	4ª CRI
<b>Indicação Fiscal</b>	<b>Inscrição Imobiliária</b>	<b>Quadrícula</b>
88.356.009.000-8	56.3.0083.0336.00-1	R-18
<b>Zoneamento</b>	<b>Sistema Viário</b>	<b>Rede de Esgoto</b>
ZS2. Zona de Serviço 2	Normal	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>
Boqueirão	10,50	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	-

#### 2 - 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 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 desta avaliação importa em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

Curitiba, 24 de novembro 2017.

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