



JUÍZO	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0005774-23.2000.8.16.0185
EXEQUENTES	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	SIOITI ONOTERA

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 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno sob nº C-1, subdivisão do lote “C”, situado no lugar denominado Capão Grande, distrito do Portão, medindo 11,00m de frete para a Rua Maria Simeão Bettega; por 38,50m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito formado por duas linhas em 27,60m e 18,50m; tendo de largura na linha de fundos 17,00m, com a área total de 710,83m². Matrícula nº 14.961, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 81.162.021.000-0.

1.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Maria Simeão Bettega nº 448, bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.

1.3 – DADOS TÉCNICOS E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	14.961	5º CRI
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadricula
81.162.021.000-0	41.0.0138.0012.00-7	P-11
Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
ZR3 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	03 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Novo Mundo	11,00	Testada para duas ruas
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Anti-pó	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	-

2 – AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO:

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, conforme tabela abaixo:

Anúncio	Valor do Terreno	Metragem	Valor do m²
Parâmetro 1	R\$390.000,00	444,00m²	R\$878,37
Parâmetro 2	R\$300.000,00	619,00m²	R\$484,65
Parâmetro 3	R\$210.000,00	283,00m²	R\$742,04

Valor médio total do m²	R\$701,68
-------------------------	-----------

Considerando que o lote de terreno avaliado possui a área total de 710,83m², e correspondendo à R\$701,68, o preço médio do m², avalio o lote de terreno em R\$498.775,19.



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



3 – DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

Considerando que as acessões prediais existentes no imóvel não estão averbadas na matrícula, além de se tratarem de obras irregulares, sem alvará de construção e com bloqueios registrados na respectiva Guia Amarela expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, as mesmas não foram consideradas nesta avaliação.

4 - 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.

Foi considerada neste laudo a desvalorização no importe de 10% (dez por cento), em razão da venda por liquidez forçada. No entanto, tratando-se de bem alienado por meio de leilão judicial, o próprio mercado se encarregará de corrigir alguma possível defasagem na avaliação, tendo em vista que, por se uma alienação pública, todos os eventuais interessados terão a oportunidade de ofertar o lance que julgarem justo e o bem será alienado pela melhor oferta, ou seja, o bem será vendido pelo valor real de mercado.

A presente avaliação considera também que o imóvel avaliado será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus que porventura lhe recaiam, uma vez que, por se tratar de venda através de leilão judicial, a aquisição do imóvel tem o caráter originário.

5 - METODOLOGIA:

- 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.

6 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 2: Lote de terreno, avaliado em R\$498.775,19.
- ITEM 4: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

O valor total da avaliação do imóvel importa em R\$449.000,00 (quatrocentos e quarenta e nove mil reais).

Curitiba, 27 de dezembro de 2018.

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

Fone (41) 3599-0110

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