



JUIZO	20ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0000328-53.1993.8.16.0001
REQUERENTE	DENISE COUTINHO BANDEIRA
DE CUJUS	ESPÓLIO DE DONAIDE BATISTA DE LIMA

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 nº 07 da Planta Daros, situado nesta capital, com a Indicação Fiscal nº 34.011.014.000-7, com a área total de 562,25m², medindo 28,00m de frente para a Rua Manoel Eufrásio nº 125, no lado ímpar, fazendo esquina com a Rua Barão dos Campos Gerais nº 856, no lado par; a 93,00m da Rua Elbe Pospissil, no lado direito de quem da Rua Barão dos Campos Gerais olha o lote mede 20,00m, com demais características no Livro 3-B, de Transcrição das Transmissões, sob o nº 3.717, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba.

1.2 – LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Contém uma casa residencial, construída a aproximadamente 65 anos, padrão simples, situada na Rua Manoel Eufrásio nº 125 (esquina com a Rua Barão dos Campos Gerais), bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

1.3 – DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	3.717	2º CRI
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
34.011.014.000-7	15.0.0021.0028.00-1	H-14
Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
ZR4	NORMAL	Existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	6 PAVIMENTOS
Bairro	Testada	Posição do lote
JUVEVÊ	28,00 X 27,90 METROS	ESQUINA
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
ASFALTO	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
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



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





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 - DEPRECIACÃO:

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 parâmetros acima, **avalio o imóvel em R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).**

Curitiba, 15 de fevereiro de 2019.

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

