



| | |
|------------|---|
| JUÍZO | 1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA |
| AUTOS | 0017447-32.2008.8.16.0185 |
| EXEQUENTES | MUNICÍPIO DE CURITIBA |
| EXECUTADO | RUBENS CASSIMIRO |

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

1 – DESCRIÇÃO:

Lote de terreno sob nº 28 da planta denominada Villa Verde, sita no distrito de Santa Felicidade, deste município, medindo 39,50 metros de frente para a atual Rua Enrico Caruso, por 42,46 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, medindo no lado direito 26,00 metros, tendo na linha de fundos 41,10 metros, de forma irregular, com a área total de 1.299m². Matrícula nº 2.867, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 39.205.028.000-3. Benfeitoria(s): uma residência em alvenaria, com um pavimento, bom padrão construtivo, em regular estado de conservação, com área construída de 353,81m², averbada na matrícula do imóvel (Av2/2.867).

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Enrico Caruso nº 112, Santa Felicidade, Curitiba/PR.

1.3 – DADOS TÉCNICOS E CARACTERÍSTICAS:

| Cidade/UF | Matrícula | Circunscrição |
|----------------------|----------------------------|-----------------|
| Curitiba/PR | 2.867 | 9º RI |
| Indicação Fiscal | Inscrição Imobiliária | Quadricula |
| 39.205.028.000-3 | 60.1.0095.0606.00-0 | H-04 |
| Zoneamento | Sistema Viário | Rede de Esgoto |
| ZUC-II | Normal | Existe |
| Taxa de Ocupação (%) | Taxa de Permeabilidade (%) | Altura Máxima |
| 50% | 25% | 2 Pavimentos |
| Bairro | Testada | Posição do lote |
| SANTA FELICIDADE | 39,50 Metros | MEIO DA QUADRA |
| Pavimentação | Iluminação Pública | Coleta de Lixo |
| Asfalto | Sim | Sim |
| Transporte Público | Comércio Próximo | Topografia |
| Sim | Sim | - |

2 – AVALIAÇÃO:

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. 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.

4 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais).

Curitiba, 10 abril de 2019.



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