



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0009574-30.1998.8.16.0185
EXEQUENTES	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	OTÁSSIO PEREIRA DA SILVA

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:

Apartamento nº 1402, com a área construída exclusiva de 71,40m² e a área construída total de 92,07m², localizado no 14º andar do Edifício Bandeirantes, sito na Rua Desembargador Otávio do Amaral nº 593, nesta Capital, com demais características e confrontações na Matrícula nº 13.830, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 13.062.028.049-7.

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Desembargador Otávio do Amaral nº 593, Edifício Bandeirantes, apto 1402, Bigorriho, Curitiba/PR.

2 – AVALIAÇÃO:

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados no mesmo bairro e no mesmo edifício, 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 Privativa	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$415.000,00	97,12m ²	R\$4.510,86
Parâmetro 2	R\$340.000,00	71,00m ²	R\$4.788,73
Parâmetro 3	R\$350.000,00	71,00m ²	R\$4.929,57
Parâmetro 4	R\$373.400,00	71,00m ²	R\$5.259,15
Parâmetro 5	R\$360.000,00	71,00m ²	R\$5.070,42
		Valor médio do m ²	R\$4.911,74

Considerando que o apartamento avaliado possui a área privativa 71,40m², e correspondendo à R\$4.911,74 o preço médio do m² privativo, o valor do imóvel corresponde a R\$350.698,66.

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.

4 - 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;
- A dificuldade de liquidez.

5 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Curitiba, 11 de abril 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