



JUÍZO	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0000345-17.1996.8.16.0185
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	SERGIO VALENTE WITHERS

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, vem, perante Vossa Excelência, apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno 3-D2-1/3-C-1-B/3-C-2-B-1 (conforme Av4/4162), medindo 13 metros de frente para a Rua Carmelo Rangel, por 30 metros de extensão de frente para os fundos em ambos os lados, tendo na linha de fundos 13 metros, contendo uma casa residencial de alvenaria com a área de 310,76m², sob nº 819 da Rua Carmelo Rangel, com demais características na matrícula nº 4.162, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 23.089.031.000-0.

1.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Carmelo Rangel nº 819, bairro Batel, em Curitiba/PR.

2 – DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	4.162	6ª CRI
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
23.089.031.000-	29.0.0031.0198.01-0	K-10
Zoneamento	Sistema Viário	Coefficiente de Aproveitamento
ZR1 – Zona Residencial 1	Normal / Normal	1,0
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	02 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Batel	13,00 - 13,10	Testada para duas ruas
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Asfalto	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Data da Vistoria
Sim	Sim	00/00/2019

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;





- Aplicação de depreciação de benfeitorias em relação ao seu estado de conservação; e
- A dificuldade de liquidez.

5 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Curitiba, 20 de maio de 2019.

Guilherme Toporoski
- Avaliador *Ad Hoc* -

