



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0018496-64.2011.8.16.0004
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADA	WALDECY ALVES PEREIRA

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:

Casa nº 02, predial nº 275, com frente para a Rua José Rietmeyer, sendo a casa do meio, ou seja, entre as casas 1 e 3, com a área construída de 131,40m², cuja construção ocupa do terreno a área de 62,05m², área não construída de exclusivo de 191,80m², parte da localização na frente e outra nos fundos destina-se a jardim e quintal, com a área total de 253,85m², e a fração ideal do solo e partes comuns de 0,3333245, com demais características e confrontações na Matrícula nº 27.751, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 66.104.043.001-3.

1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua José Rietmeyer nº 275, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

2 - DADOS TÉCNICOS:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	27.571	4º R.I
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadricula
66.104.043.000-5	37.0.0056.0570.00-1	O-16
Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
ZR2 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	2 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Uberaba	7,50 metros	Meio da quadra
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Asfalto	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	-

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.

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.

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;
- Aplicação de depreciação pela venda forçada; e
- A dificuldade de liquidez.

5 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Curitiba, 02 de julho de 2019.

Guilherme Toporoski
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* -

