



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0012309-40.2015.8.16.0185
EXEQUENTES	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	MARIA APARECIDA GOLÇALVES

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

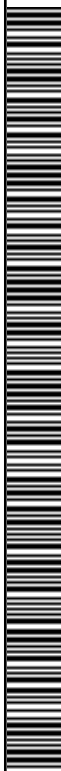
LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – DESCRIÇÃO:

Lote de terreno nº 23, da quadra nº 12, do loteamento Jardim Guabirota, nesta Capital, medindo 17,00 metros de frente para a Rua Santo Inácio de Loyola, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 33,06 metros, pelo lado esquerdo mede 37,30 metros e na linha de fundos mede 29,40 metros, com a área total de 813m². Matrícula nº 23.596, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 44.064.023.000-7. Benfeitoria(s): residência unifamiliar, com 2 pavimentos, em alvenaria, com a área de 701,00m² (Av4/23.596).

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Rua Santo Inácio de Loyola nº 61, bairro Guabirota, Curitiba/PR.





2 – DADOS TÉCNICOS:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	-----	-----
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadricula
44.064.023.000-7	23.0062.0138.00-9	M-15
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
Guabirota	17,00 Metros	Meio da quadra
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Asfalto	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	-

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados no mesmo bairro, 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	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$800.000,00	256,00m ²	R\$3.125,00
Parâmetro 2	R\$1.800.000,00	480,00m ²	R\$3.750,00
Parâmetro 3	R\$980.000,00	326,00m ²	R\$3.006,13
Parâmetro 4	R\$980.000,00	396,00m ²	R\$2.474,74
Preço médio			R\$3.088,96

Considerando que o preço médio do m² para imóveis semelhantes corresponde à R\$3.088,96, o preço do imóvel avaliado importa em R\$2.165.360,96.

4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR:

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.

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 seguintes parâmetros:

- ITEM 3: Preço do imóvel R\$2.165.360,96.
- ITEM 4: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

O valor total da avaliação do imóvel importa em R\$1.948.000,00 (um milhão novecentos e quarenta e oito mil reais).

Anexos: Matrícula atualizada, Guia Amarela e parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 11 de setembro de 2019.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*

