



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0007286-84.2013.8.16.0185
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADA	IGREJA DE DEUS NO BRASIL

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 4, da quadra nº 68, da planta Vila Lindóia, situada no lugar Xaxim Cercado, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Santa Bernadethe, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 3, onde mede 33,30 metros; pelo lado esquerdo com os lotes 5 e 8, onde mede 45,70 metros, e pelos fundos confronta com o lote nº 2, onde mede 16,00 metros, com a área total de 632,00m². Matrícula nº 8.616, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 81.038.004.000-6.

1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Avenida Santa Bernadethe, nº 1.428, bairro Lindóia, Curitiba/PR.

1.3 – CARACTERÍSTICAS:

No imóvel existem 06 construções residenciais não averbadas na matrícula, sendo que conforme informado pelo advogado da Executada, tratam-se posseiros que se encontram no local a muitos anos. Nota-se também que pela Rua Oscar Wilde foi aberta uma rua aparentemente clandestina que dá acesso a parte dos fundos do imóvel avaliado.

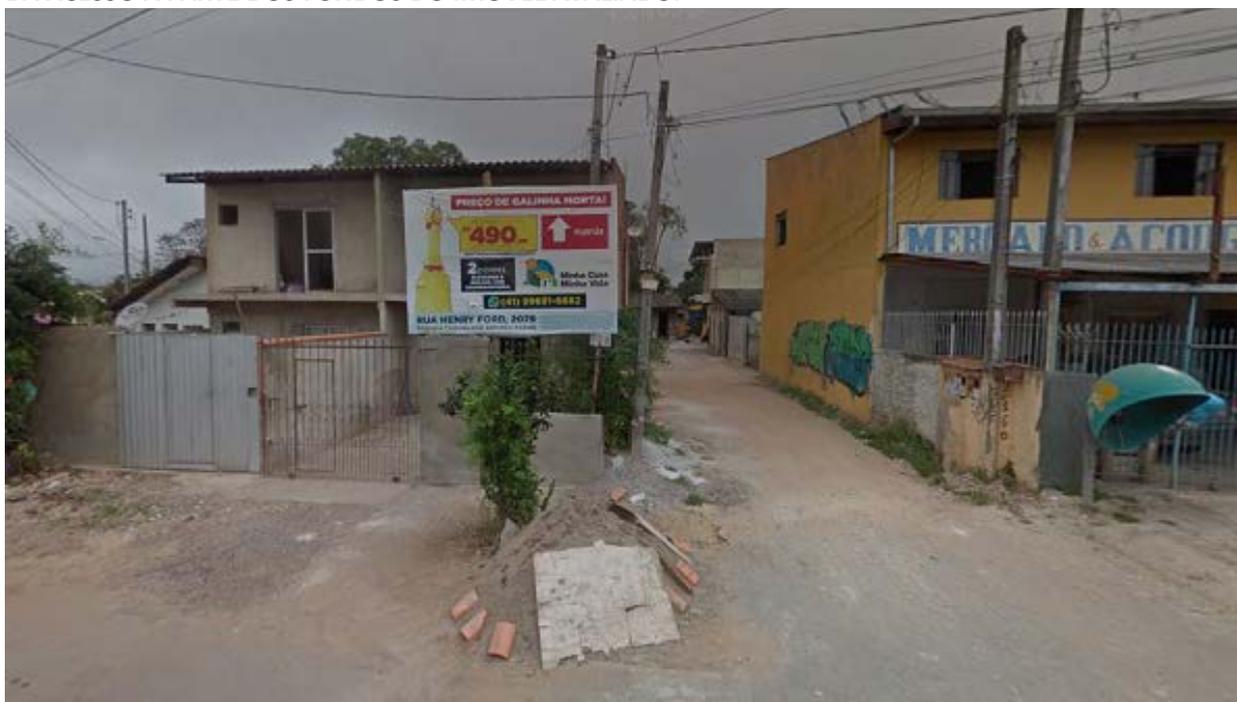




FOTO – FRENTE PARA A AVENIDA SANTA BERNADETHE.



FOTO – TIRADA DA RUA OSCAR WILDE, ONDE SE VERIFICA UMA RUA APARENTEMENTE CLANDESTINA QUE DÁ ACESSO A PARTE DOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIADO.



2 - DADOS TÉCNICOS:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	8.616	5º R.I
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
81.038.004.000-6	10.0.0060.0084.00-1	O-12

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
ZR3 – Zona Residencial 3	Setorial	Existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	3 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Lindóia	20,00 metros	Meio da quadra
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Asfalto	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	-

3 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO:

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\$520.000,00	696,00m ²	R\$747,13
Parâmetro 2	R\$520.000,00	672,00m ²	R\$773,81
Parâmetro 3	R\$550.000,00	720,00m ²	R\$763,89
Parâmetro 4	R\$550.000,00	696,00m ²	R\$790,23
		Valor médio total do m ²	R\$768,76

Considerando que o imóvel avaliado possui a área total de 632,00m², e correspondendo à R\$793,75, o preço médio do m², o valor do lote de terreno corresponde a R\$485.859,48.

4 - DA(S) BENFEITORIA(S):

O lote de terreno encontra-se todo ocupado por posseiros que edificaram construções irregulares no local, razão pela foram desconsideradas.

5 - 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 uma depreciação no importe de 50% (cinquenta por cento), em razão da venda por liquidez forçada, bem como pela existência de ocupação irregular sobre o imóvel. 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.

6 - 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.





7 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 3: Lote de terreno, com valor de R\$485.859,48;
- ITEM 5: Liquidez forçada e ocupação irregular, depreciação de 50%.

Avalio o imóvel em R\$243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais).

Curitiba, 03 de setembro de 2019.

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

