



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.102 - 02/2020

AUTOS Nº 0003514-06.2001.8.16.0001

LOTE DE TERRENO Nº 6, DA QUADRA Nº 2
DA PLANTA VILA SÃO CRISTÓVÃO, PIRAQUARA/PR

Rua Martimiano Sabino da Silva nº 602



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 – INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

SOLICITANTE: Juízo da 19ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Ernesto Rodrigues.

REQUERIDO: Espólio de Luiz Rodrigues, representado por Elocy Saleti Rodrigues.

OBJETO: Lote de terreno nº 6, da quadra 2, da Planta Vila São Cristóvão, em Piraquara/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$136.000,00

Cento e trinta e seis mil reais.





2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

2.2 – NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 – OBJETO(S).

3.1 – TIPO DO BEM.

Lote de terreno.

3.2 – DESCRIÇÃO.

Lote de terreno nº 06, da quadra nº 02, da Planta Vila São Cristóvão, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Martimiano Sabino da Silva nº 602, por 36,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, tendo na linha de fundos 13,00 metros, perfazendo a área total de 468,00m². Há sobre o lote de terreno uma construção de alvenaria, não averbada na matrícula, com aproximadamente 50,00m² de baixo padrão construtivo, e com idade aparente de 10 anos, necessitando de reparos simples.

Número da Matrícula: 41.706, Registro de Imóveis de Piraquara/PR.

Cadastro Municipal: 1717-0.

Inscrição Municipal: 11.070.0329.001.





3.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Vila São Cristóvão é um bairro do Município de Piraquara/PR, Município este que pertence a Região Metropolitana de Curitiba/PR.

Localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, a aproximadamente 2 km do centro de Piraquara, próximo a igrejas, colégios e escolas, unidade de saúde, delegacia de polícia, mercado e comércio diverso.

4 – OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão – venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: apuração do valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 – MATRÍCULA.

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é descrito da seguinte forma:

Lote de terreno rural nº 06, da quadra nº 02, da Planta Vila São Cristóvão, situada no Município e Comarca de Piraquara/PR, perfazendo a área total de 468,00m².

5.2 – SITUAÇÃO.

Sobre o imóvel há uma construção em alvenaria com a área construída de aproximadamente 50,00m², de baixo padrão construtivo e idade aparente de 10 anos, necessitando de reparos simples.

5.3 – DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Piraquara/PR	41.706	Registro de Imóveis de Piraquara
CADASTRO MUNICIPAL	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	QUADRÍCULA
1717-0	11.070.0329.001	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3 - Zona Residencial 3	xxxxx	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	4
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE

www.topoleiloes.com.br





Vila São Cristóvão	13,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 – PESQUISA DE VALORES.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos localizados na mesma região e, inclusive, no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$210.000,00	592m ²	R\$354,73
PARÂMETRO 2	R\$80.000,00	360m ²	R\$222,22
PARÂMETRO 3	R\$90.000,00	356m ²	R\$252,81
PARÂMETRO 4	R\$245.000,00	693m ²	R\$353,54
PARÂMETRO 5	R\$240.000,00	1000m ²	R\$240,00
PARÂMETRO 6	R\$200.000,00	692m ²	R\$289,02
PARÂMETRO 7	R\$104.000,00	420m ²	R\$247,62

7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² do lote de terreno avaliado, somamos o valor do m² dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$1.959,93 / 7 = R\$279,99. Nessa sistemática, (R\$279,99 x 468m²), o valor do lote de terreno corresponde à R\$131.035,50.

8 – AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

No imóvel consta edificada uma construção residencial com aproximadamente 50m², de baixo padrão construtivo e idade aparente de 10 anos, avaliada em R\$20.000,00.

9 – DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

10 – VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

ITEM 7.1: R\$131.035,50.

ITEM 8: R\$20.000,00.

DEPRECIAÇÃO: (-10%).

TOTAL: R\$135.931,95.

Valor Final arredondado do imóvel é R\$136.000,00.

www.topoleiloes.com.br





11 – CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros acima apresentados, avalio o imóvel em R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).

12 – ENCERRAMENTO.

O presente laudo de avaliação está redigido em 6 (seis) páginas, e mais 19 (dezenove) páginas de anexos.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Croqui da prefeitura localizando o imóvel.

ANEXO VI - Documentos do imóvel.

Curitiba, 26 de fevereiro de 2020.

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





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ipê nº 72, Vila Santa Mariana, Piraquara/PR.

VALOR: R\$210.000,00.

ÁREA: 592m².

R\$/m²: R\$354,73/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-maria-bairros-piraquara-592m2-venda-RS210000-id-2443467002/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carmen Santander nº 216, Vila Marumbi, Piraquara/PR.

VALOR: R\$80.000,00.

ÁREA: 360m².

R\$/m²: R\$222,22/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-marumbi-bairros-piraquara-360m2-venda-RS80000-id-2456623598/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Albertina Primo Schmitz, Planta Cruzeiro, Piraquara/PR.

VALOR: R\$90.000,00.

ÁREA: 356m².

R\$/m²: R\$252,81/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planta-cruzeiro-bairros-piraquara-356m2-venda-RS90000-id-1042132083/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Vila São Cristóvão, Piraquara/PR.

VALOR: R\$245.000,00.

ÁREA: 693m².

R\$/m²: R\$353,54/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-cristovao-bairros-piraquara-693m2-venda-RS245000-id-2460556735/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Vila Fuck, Piraquara/PR.

VALOR: R\$240.000,00.

ÁREA: 1.000m².

R\$/m²: R\$240,00/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-fuck-bairros-piraquara-1000m2-venda-RS240000-id-2442481478/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Leônidas Alves Cordeiro, s/n - Centro, Piraquara/PR.

VALOR: R\$200.000,00.

ÁREA: 692m².

R\$/m²: R\$289,01/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-juliana-bairros-piraquara-692m2-venda-RS200000-id-2443317776/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Vila Fuck, Piraquara/PR.

VALOR: R\$104.000,00.

ÁREA: 420m².

R\$/m²: R\$247,60/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-fuck-bairros-piraquara-420m2-venda-RS104000-id-2470773119/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Francisco José de Souza - Vila São Cristóvão, Piraquara/PR.

VALOR: R\$140.000,00.

ÁREA: 420m².

R\$/m²: R\$333,33/m².

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-cristovao-bairros-piraquara-420m2-venda-RS140000-id-2475363680/>



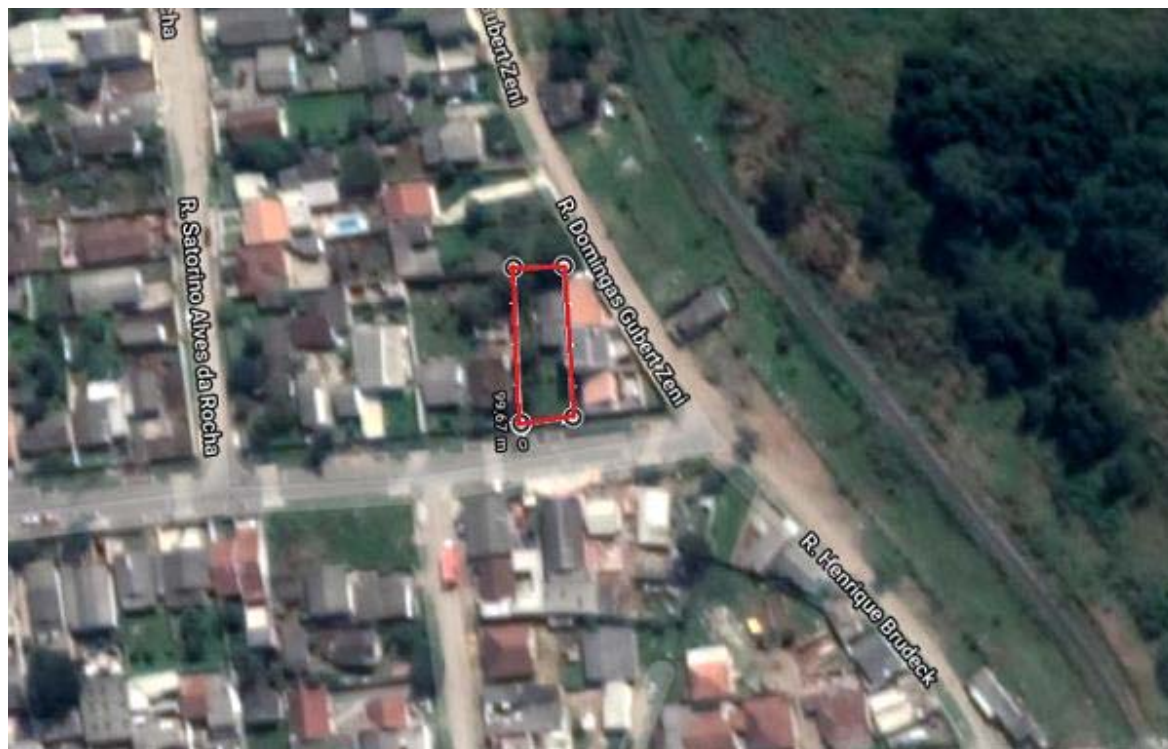


ANEXO II

Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3





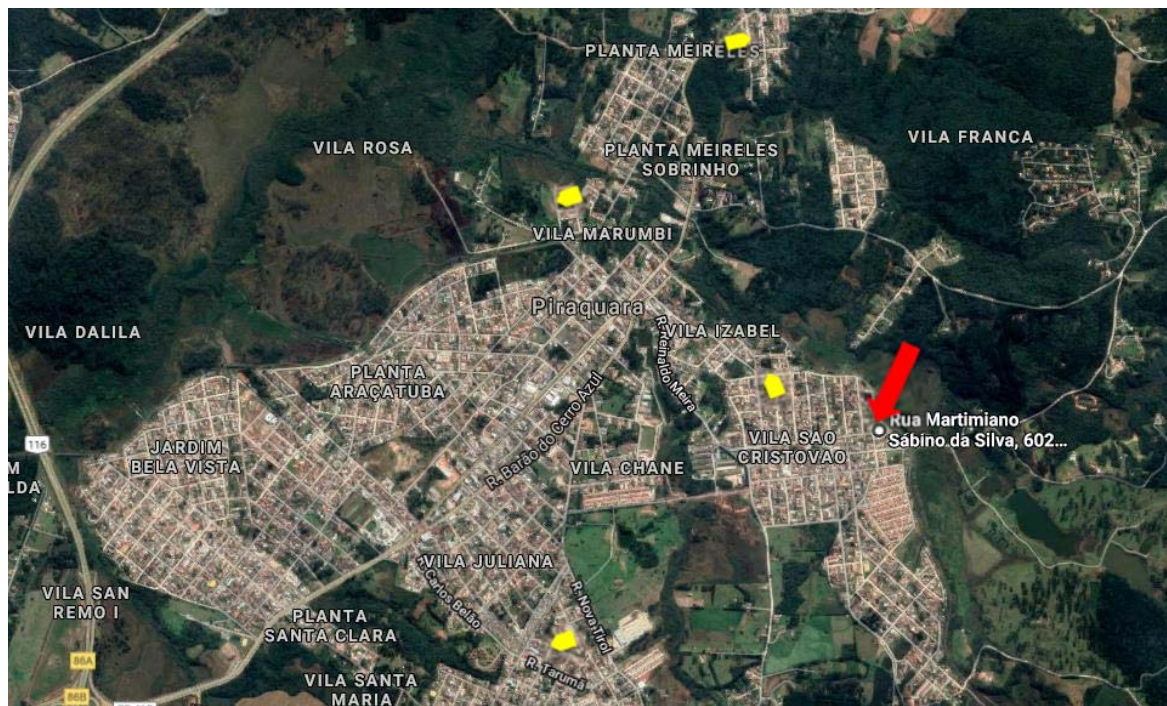


ANEXO III

Imóvel avaliado x Parâmetros utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3





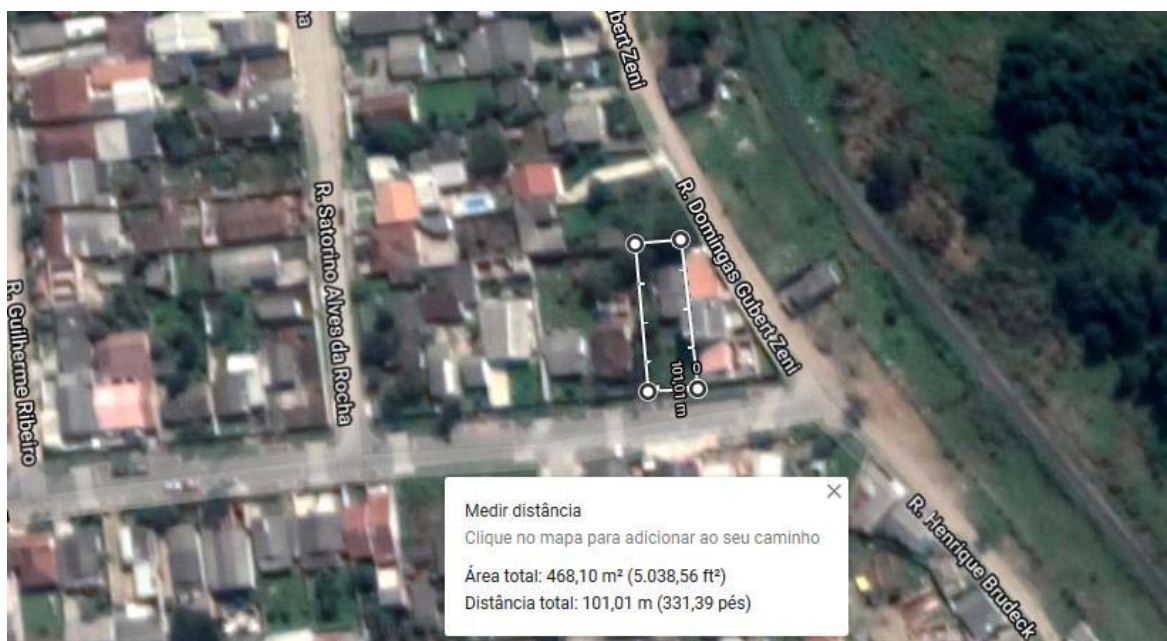
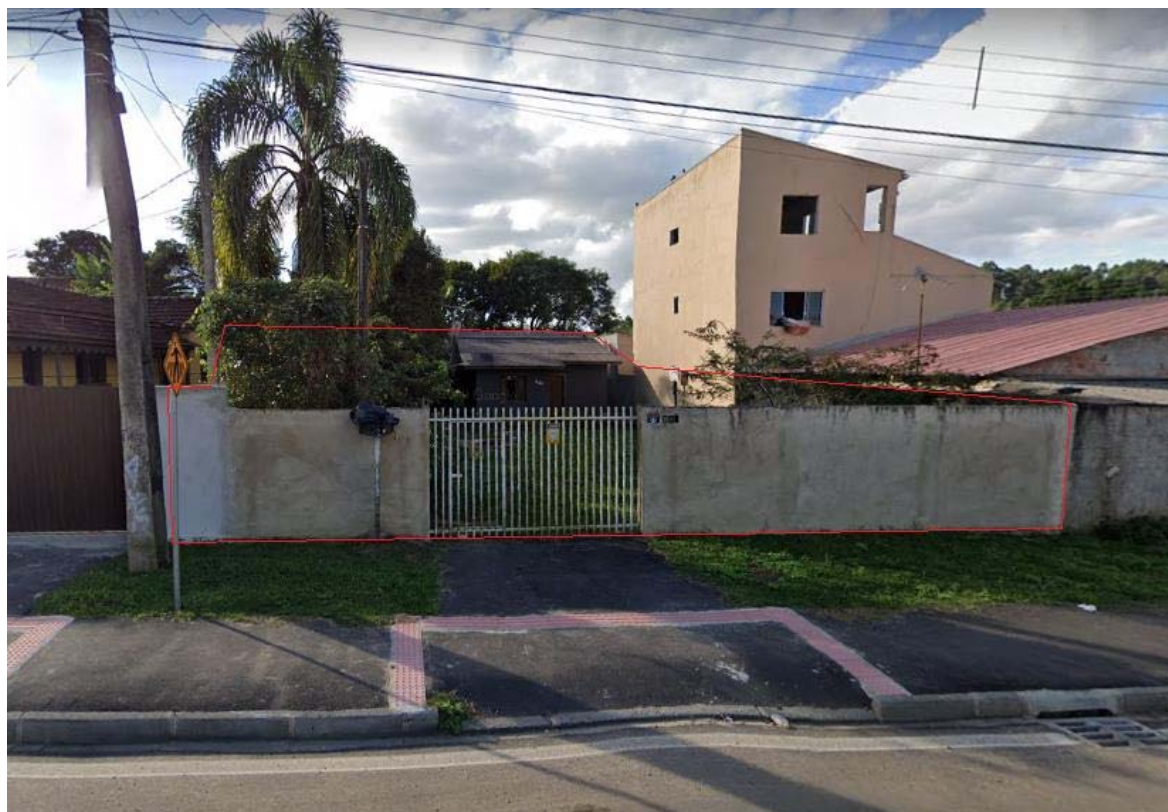


ANEXO IV

Fotos do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3







ANEXO V

Croqui da Prefeitura

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3







ANEXO VI

Consulta Amarela

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDF5 95AJY HG7J7 WUBK3





MUNICÍPIO DE
PIRAQUARA

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

CONSULTA PARA CONSTRUIR

N.º da Consulta		Data e Hora da Emissão		Inscrição Municipal	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX		12 de fevereiro de 2020 às 14:36:50		11.070.0329.001	
Proprietário			Endereço		
ANA BEATRIZ RODRIGUES			RUA MARTIMIANO SABINO DASILVA, Nº 658		
Lote	Quadra	Planta			
06	02	VILA SÃO CRISTÓVÃO			
Finalidade					
O QUE PODE CONSTRUIR?					
Consulta Amarela					
1. PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO					
Zona		Coeficiente Máximo		Taxa de Permeabilidade %	
ZR3 – Zona Residencial 3		1		25	
Área mínima do lote m²:		Testada mínima		N.º máximo de pavimentos	
360,00		12,00 (9)		4	
2. RECUOS MÍNIMOS (1) (3)		Reco lateral / Posterior (11)		Taxa de Ocupação %	
Frente (7)		5,00 metros		2,00 metros	
3. USO DO SOLO : LEI MUNICIPAL N.º 911/07					
Usos Permitidos		Usos Permissíveis		Usos Proibidos	
Habitação unifamiliar, geminada ou em série, habitação institucional, multifamiliar, coletiva, Comércio e Serviços vicinais, de bairro e Usos comunitários 1 e 2		Industria tipo A (12) Comércio e serviço geral Uso comunitário 3		Todos os demais usos	
(1) Atendidas as exigências mínimas de iluminação e ventilação (2) Atendidas as legislações estadual e federal (3) Os lotes de esquina, para efeito desta lei, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos (4) Parâmetros válidos para novos parcelamentos, para os existentes deverá ser elaborado plano urbanístico para cada caso específico com a participação de Conselho Municipal (5) Não será exigido recuo frontal mínimo para lotes com frente para a via existente ou projetada (6) Recuo frontal 0,00m válido somente para usos comerciais. Para uso residencial obedecer recuo frontal mínimo de 5,00m (7) Para lotes com testada voltada para as Rodovias PR-415 e PR-506, obedecer faixa não edificável de DER. (8) Sendo recuo mínimo de 2,00m (9) Para lotes de esquina, aumentar testada mínima em 5m. (10) Taxa de ocupação válida somente para os pavimentos térreo e 2º pavimento. Para os demais observar taxa máxima de ocupação de 66,66% (11) Em edificações com mais de 03 pavimentos, obrigatório obedecer recuo lateral e de fundo mínimo, mesmo com a inexistência de abertura nestas faces. (12) Mediante parecer técnico do departamento do meio ambiente (13) PARA USOS COMERCIAIS É OBRIGATÓRIO ESTACIONAMENTO (DECRETO 1006/91)					
Respeitar faixa não edificável: preservação permanente de rios, área verde e alargamento de via.					
Atender a Leis: Lei Municipal n.º 911/07; Código de Obras n.º 966/08; Lei Municipal de Condomínios n.º 1198/2012; Decreto Est. 745/2015 Atenção: Falsas informações prestadas pelo requerente, deturpação do uso concedido assim como incômodos causados à vizinhança, acarretam cancelamento do Alvará de Construção. Este informativo não dá o direito de construir; Para construir somente após a concessão do Alvará de Construção.					
4. PRAZO DE VALIDADE		90 (NOVENTA DIAS) A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO			
Responsável pela emissão		Autenticidade		Assinatura	
Estela Maris Ribas Viana		6BD096221BA8C363F63E21318C55		[Assinatura]	

Estela Maris Ribas Viana
Mat. 290921
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano

Departamento de Urbanismo - Mat. 502881
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano