

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 094.22**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da Vara de Carta Precatória Cível, expedido nos Autos sob nº **7762-82/2019** de em que é requerente PETROBRAS DISTRIBUIDORA S A e requerido MARCELO DE SOUZA TEIXEIRA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

33,33 % do lote de terreno nº 65-A da planta Schmidt, situado no Rebouças, nesta Capital, medindo 11,00 m. de frente para a rua Alferes Poli nº 967, por 65,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 715 m<sup>2</sup>; contendo na terça parte pertencente ao RR. Marcelo de Souza Teixeira, uma edificação contendo duas moradias, tendo na primeira moradia, sala, dois quartos, banheiro social, cozinha, lavanderia e escritório; e na segunda, sala (utilizada como salão de beleza), sala de TV, cozinha, banheiro social, lavanderia e dois quartos (uma suite); construções com padrão construtivo simples, antigas; Matrícula nº 28.144 da 5ª Circunscrição Imobiliária; IF 22.030.040; zoneamento: ZUM.3 - Zona de Uso Misto 3; idade: 72 anos; que se avalia o IMÓVEL em:

1.- 33,33% x 715 m <sup>2</sup> x R\$ 1.732,09 .....	R\$ 412.773,50
2.- 160 m <sup>2</sup> x R\$ 1.856,27/m <sup>2</sup> x (1-0,6881) .....	<u>R\$ 92.635,30</u>
<b>T O T A L .....</b>	<b>R\$ 505.408,80</b>

(QUINHENTOS E CINCO MIL QUATROCENTOS E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS)

Curitiba, 16 de Fevereiro de 2022.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO  
- 4º Avaliador Judicial -



## DEPRECIACÃO ROSS-HEIDECKE

Idade: 72 anos

Estado das edificações: Regular

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$Va = VR - (VR - Vr) K$  siendo:

Va: valor actual

VR: valor de reposición o costo de reposición bruto.

Vr: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

A continuación se reproduce la tabla:

Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.

El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K

%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
70	59,5	59,513	60,52	62,78	66,83	72,95	80,8	89,96	100
71	60,705	60,718	61,7	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100
72	61,92	61,932	62,88	65	68,81	74,56	81,93	90,56	100
73	63,145	63,157	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,86	100
74	64,38	64,391	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17	100
75	65,625	65,636	66,49	68,4	71,85	77,04	83,71	91,47	100



## CUSTO UNITÁRIO BASICOS DE CONSTRUÇÃO - CUB/m<sup>2</sup>

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>	<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b> M.Obra com Encargos Sociais Desonerados Com variação percentual	
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2022</b>		
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de <b>Janeiro/2022</b>. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.</p> <p>*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.*</p>		
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>		
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>		
<b>PADRÃO BAIXO</b>	<b>PADRÃO NORMAL</b>	<b>PADRÃO ALTO</b>
R-1	R-1	R-1
PP-4	PP-4	R-8
R-8	R-8	R-16
PIS	R-16	
1.856,27	2.266,93	2.810,70
1.717,61	2.150,53	2.293,20
1.633,56	1.869,85	2.320,10
1.285,85	1.808,00	
0,49%	0,57%	1,02%
0,24%	0,25%	0,64%
0,05%	0,22%	0,05%
0,40%	0,23%	



<b>PESQUISA - OFERTAS DE VENDAS</b>	
Elemento 1	Anunciante: Apolar Xaxim
	Endereço: Rua Brasília Itibere, 1317
	Bairro: Rebouças
	Município: Curitiba
	Área (m²): 310
	Valor pedido (R\$): 500.000,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-310m2-venda-RS500000-id-2550031500/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-310m2-venda-RS500000-id-2550031500/</a>	
Elemento 2	Anunciante: VYP Imóveis
	Endereço: Rua Brasília Itibere
	Bairro: Rebouças
	Município: Curitiba
	Área (m²): 413
	Valor pedido (R\$): 749.000,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-413m2-venda-RS749000-id-2538512585/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-413m2-venda-RS749000-id-2538512585/</a>	
Elemento 3	Anunciante: Curitiba Imóveis
	Endereço: Rua Baltazar Carrasco dos Reis, 843
	Bairro: Rebouças
	Município: Curitiba
	Área (m²): 407
	Valor pedido (R\$): 750.000,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-407m2-venda-RS750000-id-2528805881/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-407m2-venda-RS750000-id-2528805881/</a>	
Elemento 4	Anunciante: Imobiliária Invicta
	Endereço: Rua Lamenha Lins, 1270
	Bairro: Rebouças
	Município: Curitiba
	Área (m²): 420
	Valor pedido (R\$): 850.000,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-420m2-venda-RS850000-id-2532174242/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-420m2-venda-RS850000-id-2532174242/</a>	

<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios: Ofertas de vendas; mesmo bairro
Classificação quanto à liquidez: média
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR, Art.872, I, do CPC e NBR 14653-2, respeitando-se os limites e a competência desta serventia.



**CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Preço unitário: R\$ 1.732,09

Área do terreno: 715 m<sup>2</sup>

Fator de Oferta: 5%

	valor	área	PU		
1	500.000,00	310	1.612,90		
2	749.000,00	413	1.813,56		
3	750.000,00	407	1.842,75		
4	850.000,00	420	2.023,81		
	Soma		7.293,02		
	Unitário	Pu(R\$/m <sup>2</sup> )	1.823,26		
	Oferta	0,95	1.732,09		
	área	m <sup>2</sup>	715,00		
	valor	R\$	<b>1.303.628,02</b>		





## Lote/Terreno à Venda, 310 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000

CDD: 936599

Rua Brasília Itiberê, 1317 - Rebouças, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

310m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Lote/Terreno para venda possui 310 metros quadrados em Rebouças - Curitiba - PR  
TERRENO COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO COM 14,00 M DE TESTADA PELO LADO ESQUERDO COM 21,36 E LADO  
DIRETO COM 23,16 TOTAL DE 310 M<sup>2</sup> SEM BENFEITÓRIAS NÃO ACEITAM PERMUTA POR SE TRATAR DE PESSOA  
JURÍDICA IND. FISCAL 22.039.004





## Lote/Terreno à Venda, 413 m<sup>2</sup> por R\$ 749.000

COD. TE0039

Rua Brasília Itiberê - Rebouças, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

413m<sup>2</sup>

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Terreno em Curitiba

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente terreno em local privilegiado no bairro Rebouças! Perfeito para você construir sobrados, apartamentos residencial ou comercial (já existe até um lindo projeto aprovado que você pode aproveitar)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Lote com 11m de frente por 37m de profundidade do lado esquerdo, por 38m de profundidade do lado direito, totalizando 313m<sup>2</sup>.

Indicação Fiscal: 22.045.007

LOCALIZAÇÃO:

4 minutos do Shopping Estação, Jardim Botânico, das universidades PUC e UNICURITIBA, Hospital Pequeno Príncipe, bancos, concessionárias de carros e vários outros comércios importantes. -





## Lote/Terreno à Venda, 407 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000

COD. 0233

Rua Baltazar Carrasco dos Reis, 843 - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

407m<sup>2</sup>

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

TERRENO à venda com 407m<sup>2</sup> por R\$ 750.000,00 no bairro Rebouças - CURITIBA / PR

Terreno com 407m<sup>2</sup> sendo 11,00 x 37,00 com uma casa e uma edícula que necessitam de reforma. Ideal para construir um prédio de 4 andares com apartamentos tipo studio para locação a estudantes, principalmente para alunos da PUC pela proximidade.







## Lote/Terreno à Venda, 420 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000

COD. AA 1759

Rua Lamenha Lins, 1270 - Rebouças, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

420m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

TERRENO à venda com 420m<sup>2</sup> por R\$ 850.000,00 no bairro Rebouças - CURITIBA / PR  
Terreno com 420m<sup>2</sup>, no bairro Rebouças.  
Uma localização excelente para seu projeto comercial ou residencial.  
Zoneamento ZUM-3, com 10m de testada.  
Um belo espaço para você usar sua criatividade, próxima a Praça Ouvidor Pardinho.



## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA







