



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0021930-61.2011.8.16.0004

LOTE DE TERRENO Nº 6  
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGIO RUBENS DÓRIA DE OLIVEIRA  
Rua Paulo Gorski nº 550, bairro Mossungue, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno em condomínio fechado.

SOLICITANTE: Juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: Luiz José de Oliveira Kesikowski - Engenharia e Construções Civis Ltda.

OBJETO: Casa nº 6, do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski, nº 550, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$193.000,00**

Cento e noventa e três 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 apararia 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 partes envolvidas ou no processo, 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 o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

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

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM (conforme AV6/88.268 da matrícula imobiliária).

IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,054510, que corresponderá à Residência nº 06, do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski, Colônia Santo Inácio, em Curitiba, com frente para a Rua Particular do Conjunto, e acesso pela Rua Paulo Gorski, sendo a sexta residência do lado esquerdo, de quem adentrar ao Conjunto pela Rua Particular, com dois pavimentos, construção em alvenaria, área construída privativa de 156,75m<sup>2</sup>, área construída comum de 3,122501m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 159,872501m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de 152,50m<sup>2</sup>, dos quais 76,50m<sup>2</sup> de área de implantação da unidade e 76,00m<sup>2</sup> de área livre destinada a jardim e quintal, área de uso comum de 55,845756m<sup>2</sup>, perfazendo a quota do terreno de 208,255756m<sup>2</sup>, e correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,054510 do terreno, com demais características na Matrícula nº 88.628, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 17.021.247.005-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Gorski nº 550, bairro Mossunguê, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Mossunguê, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de relevante tráfego, permitindo acesso fácil a vias como Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, Rodovia do Café (sentido Centro da cidade), entre outras vias do bairro, estando cercado pelos bairros Campina do Siqueira, Bigorrião, Santo Inácio, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, shoppings, colégios, universidades, unidades de saúde, bancos, parques, restaurantes e comércio vicinal diverso.

### 4 - OBJETIVO.

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

Liquidação forçada: 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 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de um sobrado residencial, com a área construída privativa de 156,75m<sup>2</sup> e cota de terreno privativa de 152,50m<sup>2</sup>, situado na Rua Paulo Gorski nº 550, em Curitiba/PR.

#### 5.2 - DADOS TÉCNICOS.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	88.628	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
17.021.247.005-6	45.2.0034.0440.00-1	J-07
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZT - Zona de Transição Nova Curitiba	Setorial	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Mossunguê	----	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana





## 6 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

### 6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$171.000,00.

### 6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$817.500,00	700	R\$1.167,86
PARÂMETRO 2	R\$1.200.000,00	900	R\$1.333,33
PARÂMETRO 3	R\$800.000,00	800	R\$1.000,00
PARÂMETRO 4	R\$390.000,00	360	R\$1.083,33
PARÂMETRO 5	R\$1.750.000,00	1742	R\$1.004,59
PARÂMETRO 6	R\$650.000,00	415	R\$1.566,27
PARÂMETRO 7	R\$450.000,00	350	R\$1.285,71
PARÂMETRO 8	R\$499.000,00	363	R\$1.374,66

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o imóvel avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 8 = R\$9.815,75 / 8 = R\$1.226,97.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.226,97/m<sup>2</sup>) pela área do imóvel (156,75m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$192.327,38.

### 6.4 - DA(S) BENFEITOIRA(S).

Consta edificado sobre o lote de terreno escombros de uma construção inacabada sem valor comercial.

## 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$193.000,00 (cento e noventa e três mil reais).**

Curitiba, 20 de setembro de 2020.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

