



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0009041-27.2005.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Nicolau Salomão nº 333, esquina com a Rua Diógenes do Brasil Lobato,
Tingui, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Walter Beckert.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, com frente para a Rua Nicolau Salomão nº 319, e para a Rua Diógenes do Brasil Lobato nº 459, bairro Tingui, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$4.040.000,00

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos 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.

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 155/156/157/158/159 da Planta Bacacheri, resultante da unificação dos lotes nº 155, 156, 157, 158 e 159 da mesma planta, situado no arrabalde do Bacacheri, nesta Cidade de Curitiba/PR, cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a Indicação Fiscal nº 76.006.026.000, medindo em sua totalidade 60,00 metros de frente para a Rua Diógenes do Brasil Lobato, pelo lado direito confronta com o lote nº 160, onde mede 50,00 metros, pelo lado esquerdo confronta com a Rua Nicolau Salomão, onde mede 44,00 metros, e na linha de fundos com a distância de 12,00 metros, confronta com o lote nº 147, daí deflete a esquerda com a distância de 6,00 metros e novamente deflete a direita com a distância e 48,00 metros, onde confronta com o lote nº 154, totalizando uma área de 2.712,00m². Demais características constantes na Matrícula nº 32.500, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 76.006.026.000-2.

BENFEITORIAS: A) Uma construção em alvenaria com aproximadamente 2.007,00m², idade aparente de 45 anos, de padrão construtivo comercial simples, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

B) Uma construção do tipo galpão/telheiro com aproximadamente 444,00m², idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Salomão nº 319, esquina com a Rua Diógenes do Brasil Lobato, Tingui, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Tingui, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Canadá, Av. Paraná, Av. Monteiro Tourinho, Rua Fernando de Noronha, Rua João Gbur, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Cândida, Atuba, Bairro Alto, Bacacheri e Boa vista.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas, UPA 24h, Rua da Cidadania, pontos de ônibus, farmácias, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/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 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	32.500	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
76.006.026.000-2	54.0.0053.0162.01-2	E-17
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Tingui	44,00 x 60,00 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$580.000,00	480,00	R\$1.208,33
AMOSTRA 2	R\$860.000,00	740,00	R\$1.162,16
AMOSTRA 3	R\$1.500.000,00	959,00	R\$1.564,13
AMOSTRA 4	R\$700.000,00	570,00	R\$1.228,07
AMOSTRA 5	R\$2.350.000,00	1495,00	R\$1.571,91
AMOSTRA 6	R\$485.000,00	354,00	R\$1.370,06
AMOSTRA 7	R\$750.000,00	675,00	R\$1.111,11
AMOSTRA 8	R\$2.600.000,00	1889,00	R\$1.376,39

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$10.592,16 / 8 = R\$1.324,02.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.324,02²) pela área do lote de terreno (2.712,00m²), obtendo o valor de R\$3.590.471,75.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: A) Uma construção em alvenaria com aproximadamente 2.007,00m², idade aparente de 45 anos, de padrão construtivo comercial simples, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

B) Uma construção do tipo galpão/telheiro com aproximadamente 444,00m², idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em maio de 2024, é de R\$2.095,52/m² para a benfeitoria A e R\$1.160,74 para a benfeitoria B.

7.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA -----	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80

78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido: 64,28% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **77,50%**, para ambos, tendo em vista terem a mesma idade aparente, e o mesmo tempo de vida útil.

7.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitoria **A**: Multiplicando-se a área total construída (2.007,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.885,11), menos taxa de depreciação (75,40%), avalio a benfeitoria em R\$1.034604,33.

Benfeitoria **B**: Multiplicando-se a área total construída (444m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.055,94), menos taxa de depreciação (74,30%), avalio a benfeitoria em R\$126.780,67.

Total das benfeitorias: R\$1.161.384,99.

8 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 15% (quinze por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

9 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$3.590.741,75;
ITEM 7.3: R\$1.161.384,67;
ITEM 8: Depreciação (-15%);
TOTAL: R\$4.039.307,73.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$4.040.000,00 (quatro milhões e quarenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do imóvel.
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 23 de janeiro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicola Salomão, nº 320, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-480m2-venda-RS580000-id-2451075986/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Felisbino Passos, nº 166, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-740m2-venda-RS860000-id-2538201181/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Diógenes do Brasil Lobato, nº 400/410, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-959m2-venda-RS1500000-id-2558400656/#gallery>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Macapá, nº 209, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-570m2-venda-RS700000-id-2656478926/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Felisbino Passos, nº 566, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-1495m2-venda-RS2350000-id-2607854083/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Felisbino Passos, nº 757, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-354m2-venda-RS485000-id-2617547760/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Martins Alves de Camargo, nº 376, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-675m2-venda-RS750000-id-2591475506/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

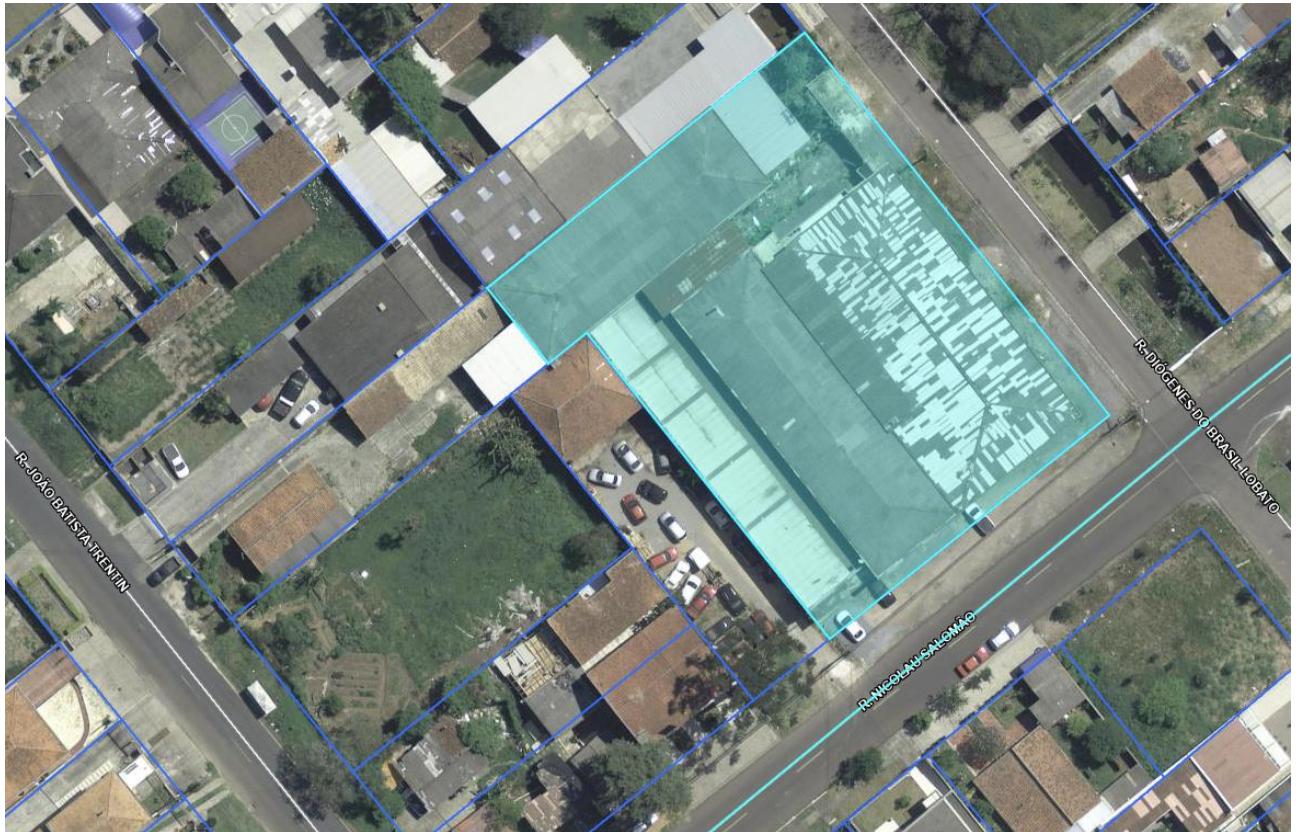
LOCALIZAÇÃO: Avenida Monteiro Tourinho, nº 832, bairro Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-1889m2-venda-RS2600000-id-2564476885/>



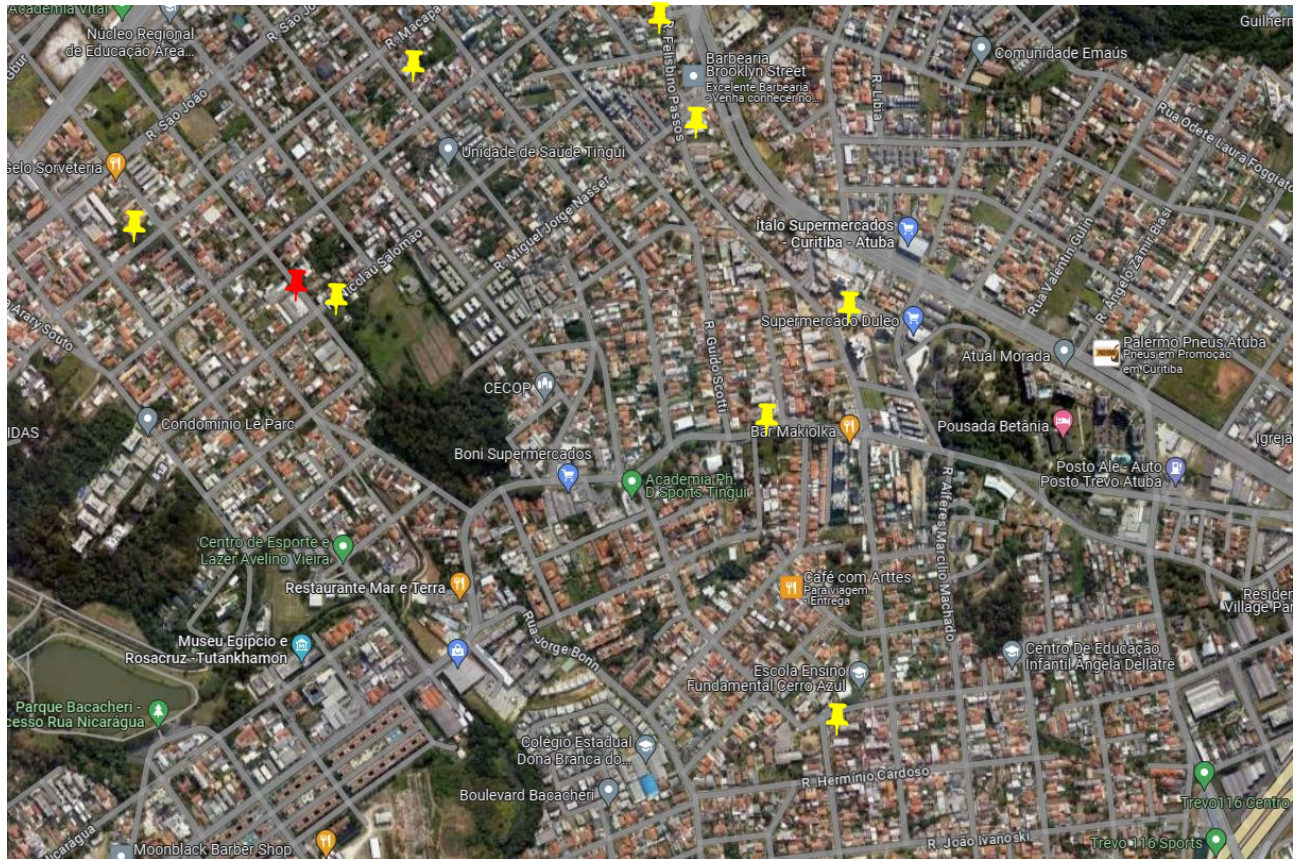
ANEXO II

Localização Google Earth



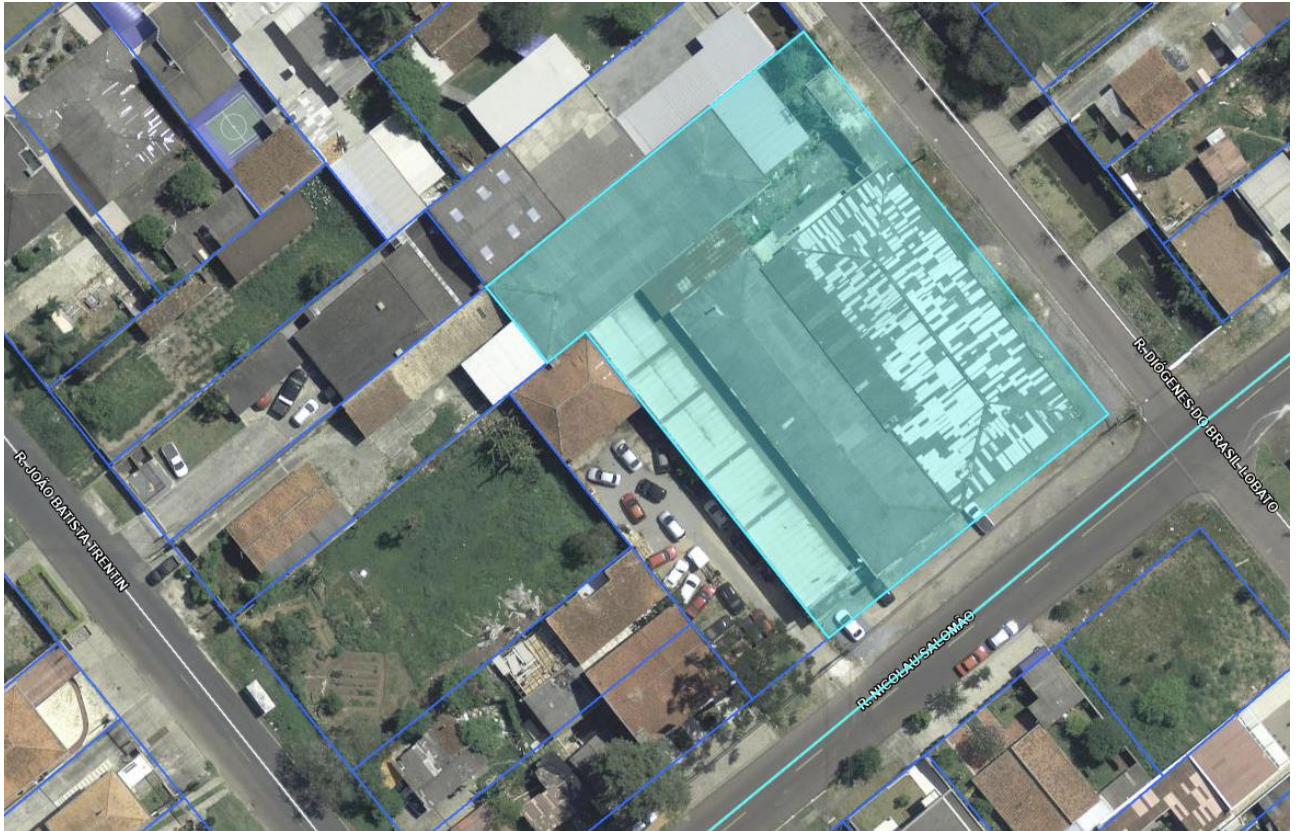
ANEXO III

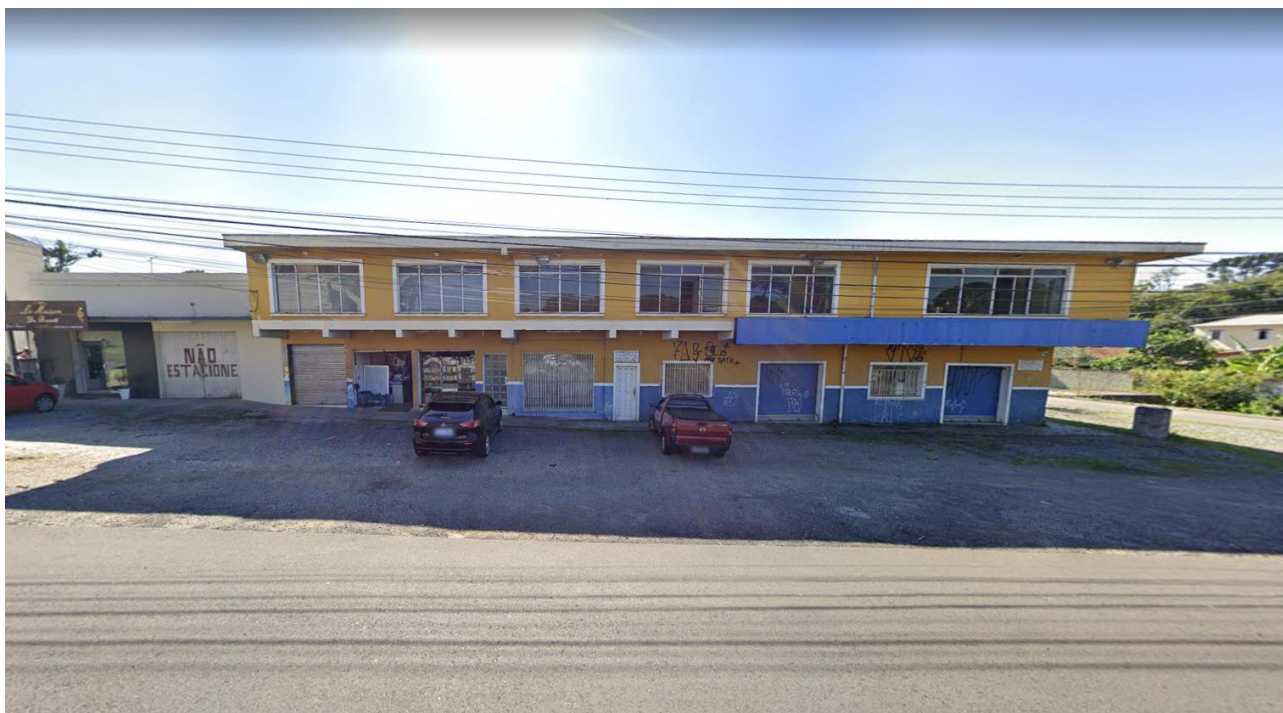
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Tabela CUB / Cadastro Imobiliário / Guia Amarela