



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0029285-35.2009.8.166.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Estados Unidos nº 733, Bacacheri, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano e benfeitorias.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Walter Antonio Schwartz.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Estados Unidos, 733, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$1.220.000,00





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 174 da Planta Vila América, situado no bairro Bacacheri, nesta Cidade de Curitiba/PR, com a indicação fiscal nº 54.068.002.000-4 do Cadastro Municipal, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Estados Unidos, por 43,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o imóvel 747 da Rua Estados Unidos, e imóvel nº 104 da Rua Perú, em nome de Maria Luiza Siqueira Schenekembe e Arsenio Contin, respectivamente, e do lado esquerdo com o imóvel nº 719, em nome de Arthur Menin, Zenir, Ivanir, Odilacir e Iglacir Menin, tendo 15,00 metros de largura na linha de fundos, onde confronta com os imóveis nºs 299 e 311 da Avenida Nossa Senhora da Luz, em nome de Manfred Bodo Herrmann e Bento Zella, respectivamente, com a área de 645,00m², com demais características constantes na Matrícula nº 31.531, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 54.068.002.000-4.

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial, adaptada para utilização comercial, com aproximadamente 300,00m² em alvenaria, com aproximadamente 27 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Rua Estados Unidos, 733, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bacacheri, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de considerável tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Nossa Senhora da Luz, Av. Pref. Erasto Gaertner, Rua México, Av. Munhoz da Rocha, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Cândida, Tingui, Bairro Alto, Tarumã, Jardim Social, Hugo Lange, Cabral e Boa vista.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, rede bancária, colégios e escolas, igrejas, UPA 24h, Rua da Cidadania, pontos de ônibus, 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	31.531	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
54.068.002.000-4	35.0.0057.0032.00-1	G-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3-1 - Zona Residencial 3	Coletora 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bacacheri	15,00 metros	Meio de quadra
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 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$604.400,00 (seiscentos e quatro mil e quatrocentos reais).





6.2 - 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\$790.000,00	464,00	R\$1.702,59
AMOSTRA 2	R\$1.100.000,00	722,00	R\$1.523,55
AMOSTRA 3	R\$890.000,00	720,00	R\$1.236,11
AMOSTRA 4	R\$1.080.000,00	602,00	R\$1.794,02
AMOSTRA 5	R\$730.000,00	462,00	R\$1.580,09
AMOSTRA 6	R\$850.000,00	590,00	R\$1.440,68

6.3 - 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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$9.277,03 / 6 = R\$1.546,17.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.546,17m²) pela área do lote de terreno (645,00m²), obtendo o valor de R\$997.280,46.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial, adaptada para utilização comercial, com aproximadamente 300,00m² em alvenaria, com aproximadamente 27 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, 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 outubro de 2022, é de R\$2.036,52/m².

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

www.topoleiloes.com.br





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 descobriremos 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 41,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **41,00%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (300,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.036,52), menos taxa de depreciação (41,00%), avalio a benfeitoria em R\$360.464,04.

8 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez 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 6.3: R\$997.280,46
ITEM 7.3: R\$360.464,04
ITEM 8: Depreciação (-10%)
TOTAL: R\$1.221.970,05





10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte 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, 05 de outubro de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial 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 T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9J K6C4P WSWTK





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Venezuela, 353, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bacacheri-bairros-curitiba-464m2-venda-RS790000-id-2564539854/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicarágua, 243, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bacacheri-bairros-curitiba-722m2-venda-RS1100000-id-2580676457/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Mario de Oliveira, 655, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bacacheri-bairros-curitiba-720m2-venda-RS890000-id-2568180338/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Temístocles de Souza Brasil, 353, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bacacheri-bairros-curitiba-602m2-venda-RS1080000-id-2532093340/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Canadá, 1139, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-462-m-sup2--por-r\\$730.000-bacacheri-2947798813.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-462-m-sup2--por-r$730.000-bacacheri-2947798813.html)





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marcondes Seiler Rocha, 327, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-no-bacacheri-590-m-sup2--prox.-a-2955345641.html>





ANEXO II

Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9J K6C4P WSWTK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK





ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK





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: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK



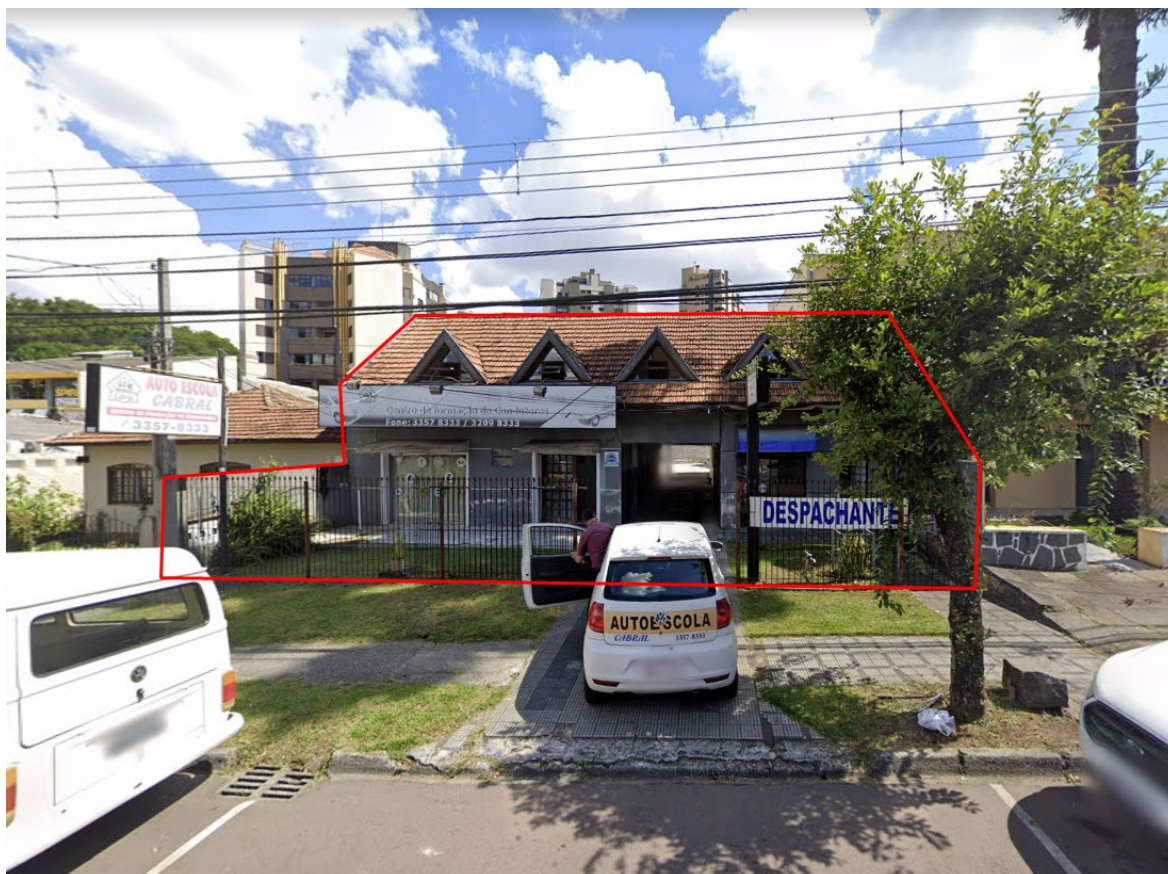


ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

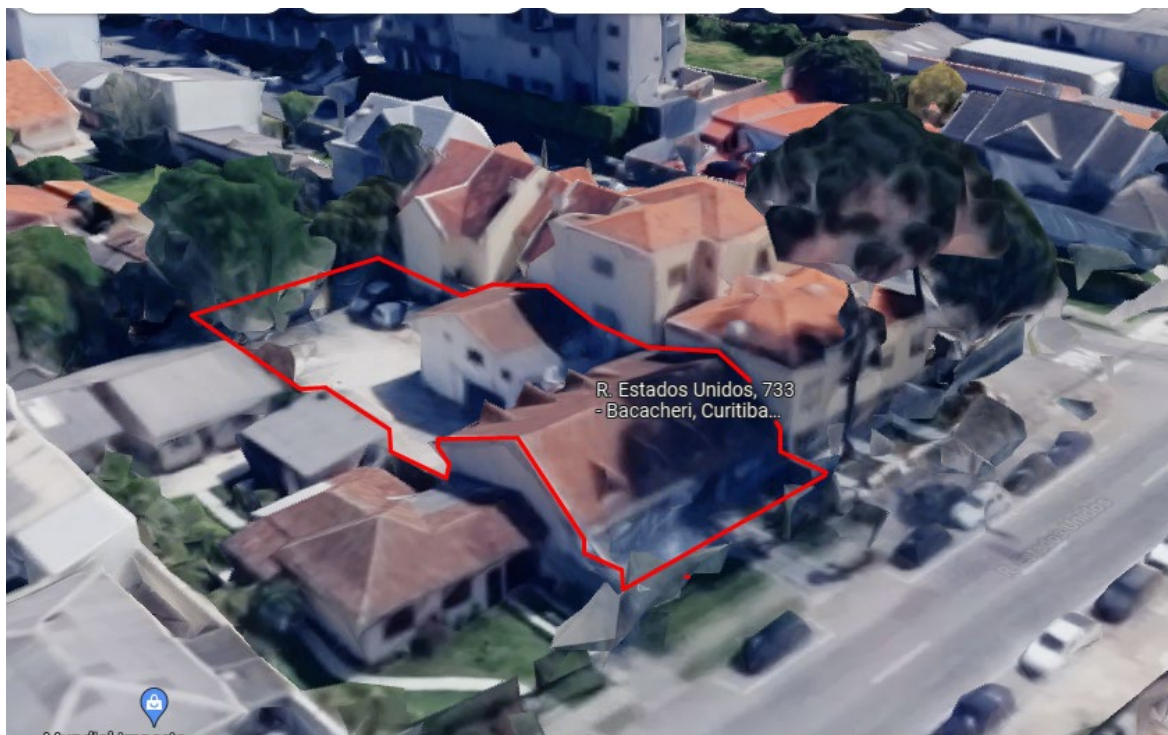
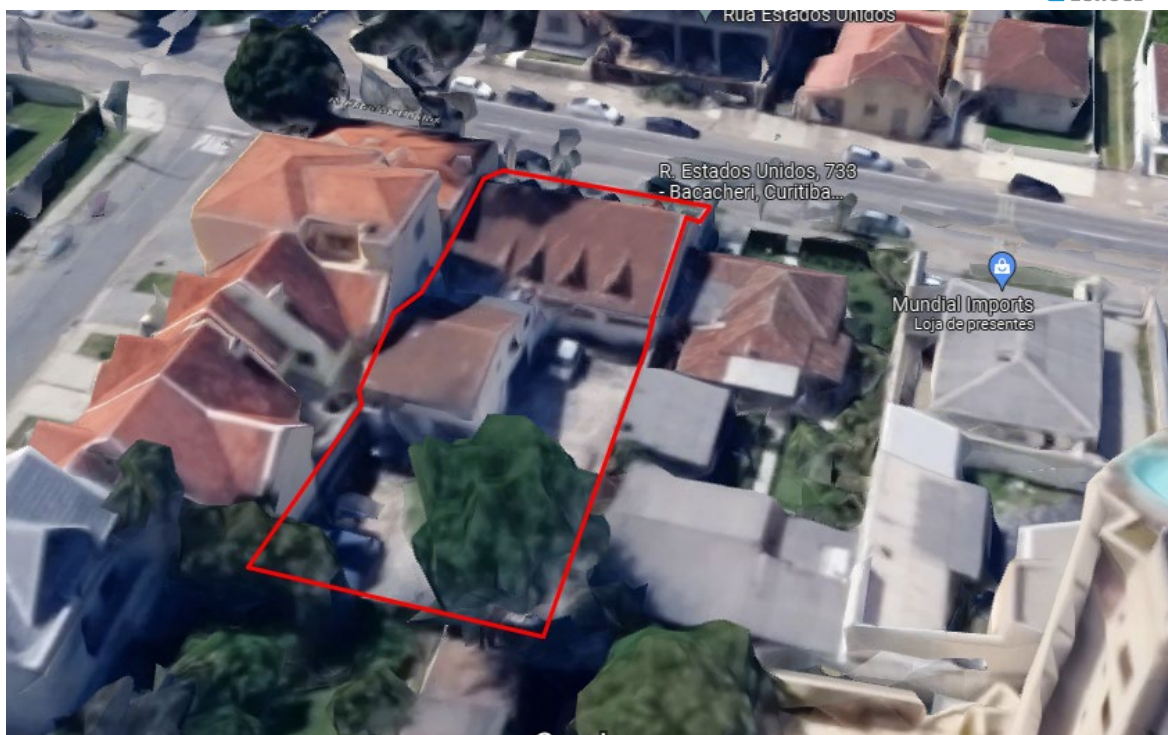
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9U K6C4P WSWTK





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Tabela CUB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVBY LTE9J K6C4P WSWTK

