



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002860-59.2006.8.16.0028

LOTE DE TERRENO URBANO

Rua do Pássaro-Preto nº 56, Arruda, em Colombo/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Jumbo Tratamento Térmico e Industria Mecânica Ltda.

REQUERIDO(S): Massa Falida de Moller Indústria Metalúrgica Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sito na Rua do Pássaro-Preto nº 56, bairro Arruda, em Colombo/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$762.000,00





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 D, com a área total de 4.140,39m², situado no lugar denominado Arruda, no Município e Comarca de Colombo/PR, sem benfeitorias, com demais características e confrontações constantes na Matrícula nº 38.655, do Registro de Imóveis de Colombo/PR. Inscrição Municipal nº 02.03.255.0228.

LOCALIZAÇÃO: Rua do Pássaro-Preto nº 56, bairro Arruda, em Colombo/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Arruda, pertencente ao Município de Colombo/PR, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil à Rodovia da Uva, Rua Jerônimo Alberti, Rua Miguel Piekarz, entre outras, estando cercado pelos bairros Ana Rosa, Santa Tereza, Maria Matutina, Parque Embu, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas e colégios, mercados, pontos de ônibus, unidade básica de saúde, panificadoras, 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
Colombo/PR	38.655	R.I de Colombo/PR
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
02.03.255.0228	53703	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Arruda	33,00 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 2022, conforme consta na Prefeitura Municipal de Colombo/PR, corresponde à R\$179.843,66 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e quarenta e três reais e sessenta e seis centavos).

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\$650.000,00	5.000,00	R\$130,00
AMOSTRA 2	R\$1.200.000,00	6.134,00	R\$195,63
AMOSTRA 3	R\$600.000,00	5.000,00	R\$120,00
AMOSTRA 4	R\$698.000,00	2.508,00	R\$278,31
AMOSTRA 5	R\$1.650.000,00	6.050,00	R\$272,73
AMOSTRA 6	R\$890.000,00	2.353,00	R\$378,24
AMOSTRA 7	R\$620.000,00	4.150,00	R\$149,40
AMOSTRA 8	R\$300.000,00	2.000,00	R\$150,00
AMOSTRA 9	R\$620.000,00	3.706,00	R\$167,30

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 (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 9 = R\$1.841,60 / 9 = R\$204,62.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$204,62m²) pela área do lote de terreno (4.140,39m²), obtendo o valor de R\$847.216,72.

7 - DEPRECIAÇÃO.

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.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$847.216,72

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$762.495,05

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$762.000,00 (setecentos e sessenta e dois mil reais).

10 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do Imóvel Avaliado.

ANEXO IV - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 26 de julho de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arruda-bairros-colombo-5000m2-venda-RS650000-id-2571727991/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arruda-bairros-colombo-6134m2-venda-RS1200000-id-2557182255/>

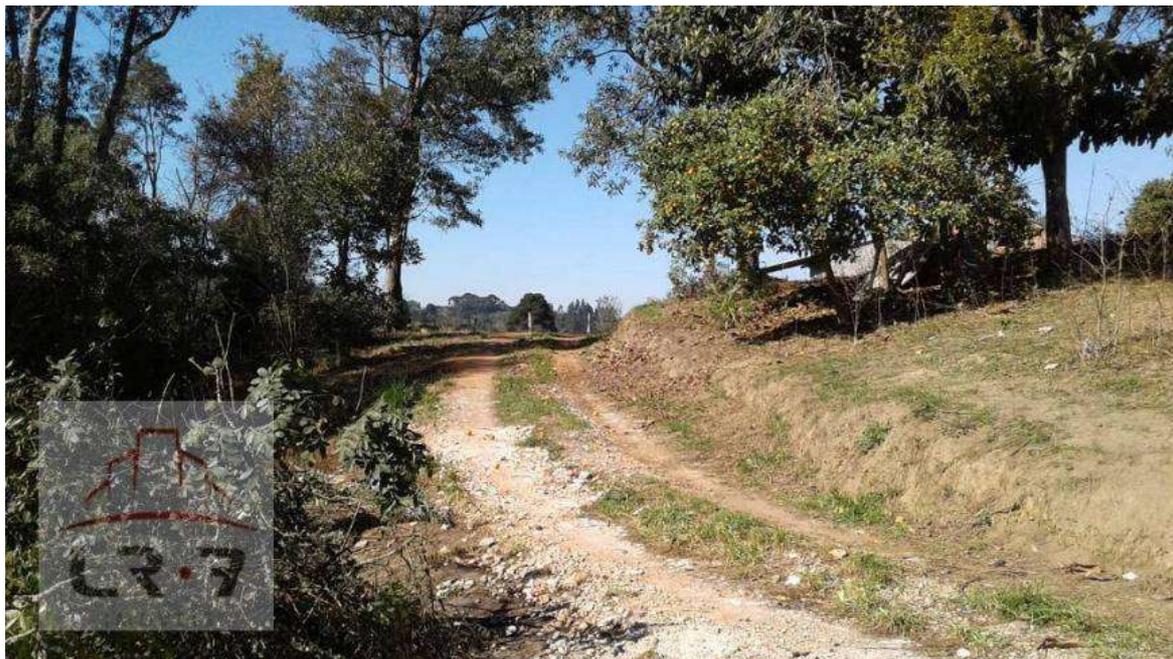




AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arruda-bairros-colombo-5000m2-venda-RS600000-id-2568540079/>

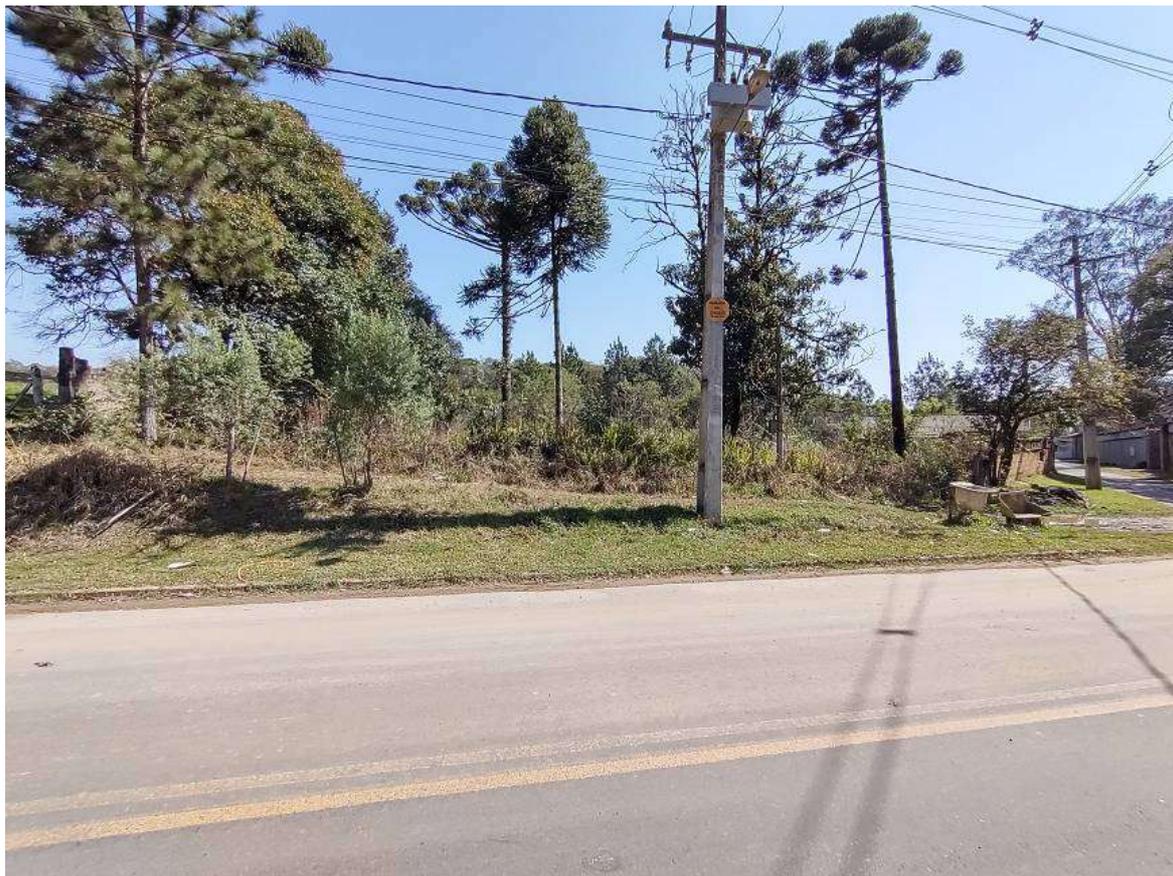




AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-gabriel-bairros-colombo-2508m2-venda-RS698000-id-2564169175/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-roca-grande-bairros-colombo-6050m2-venda-RS1650000-id-2428414408/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaraituba-bairros-colombo-2353m2-venda-RS890000-id-2550366512/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-roseira-bairros-colombo-4150m2-venda-RS620000-id-2564167462/>

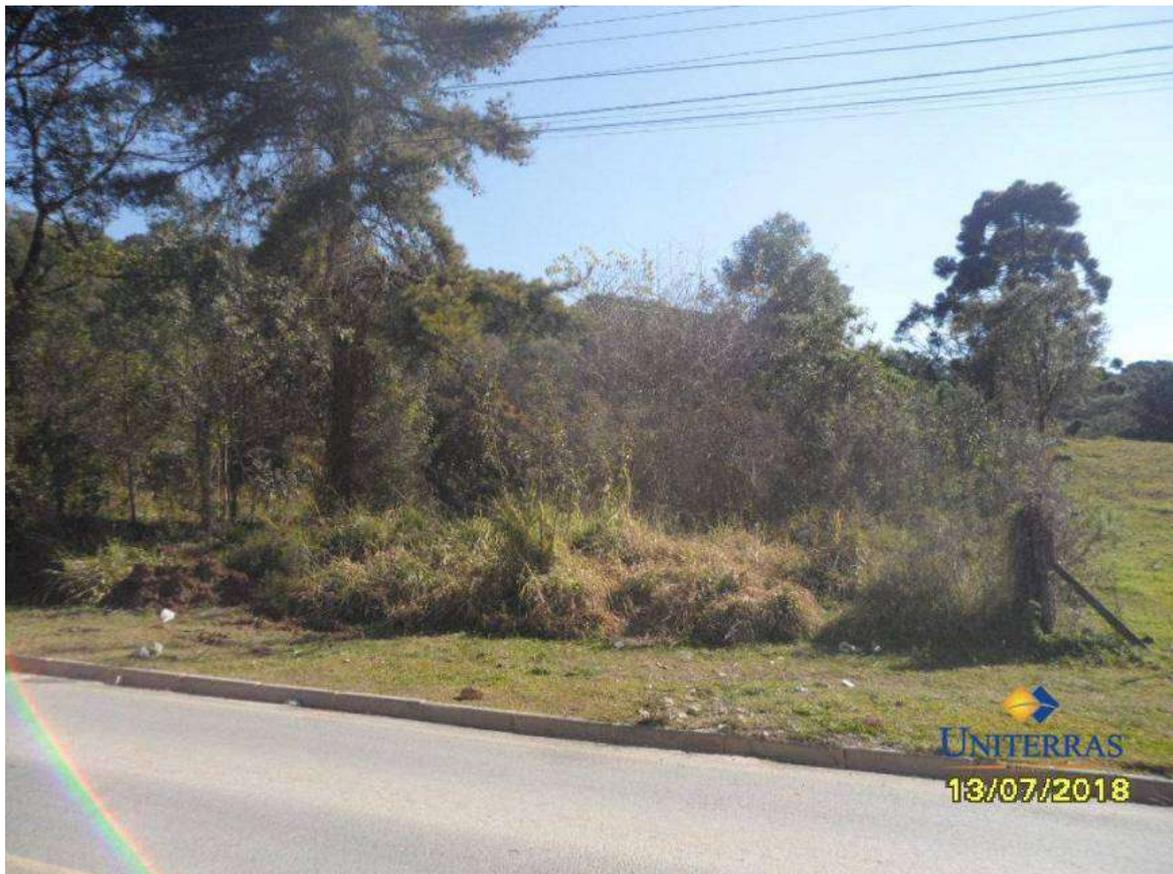




AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-gabriel-bairros-colombo-2000m2-venda-RS300000-id-2567927636/>

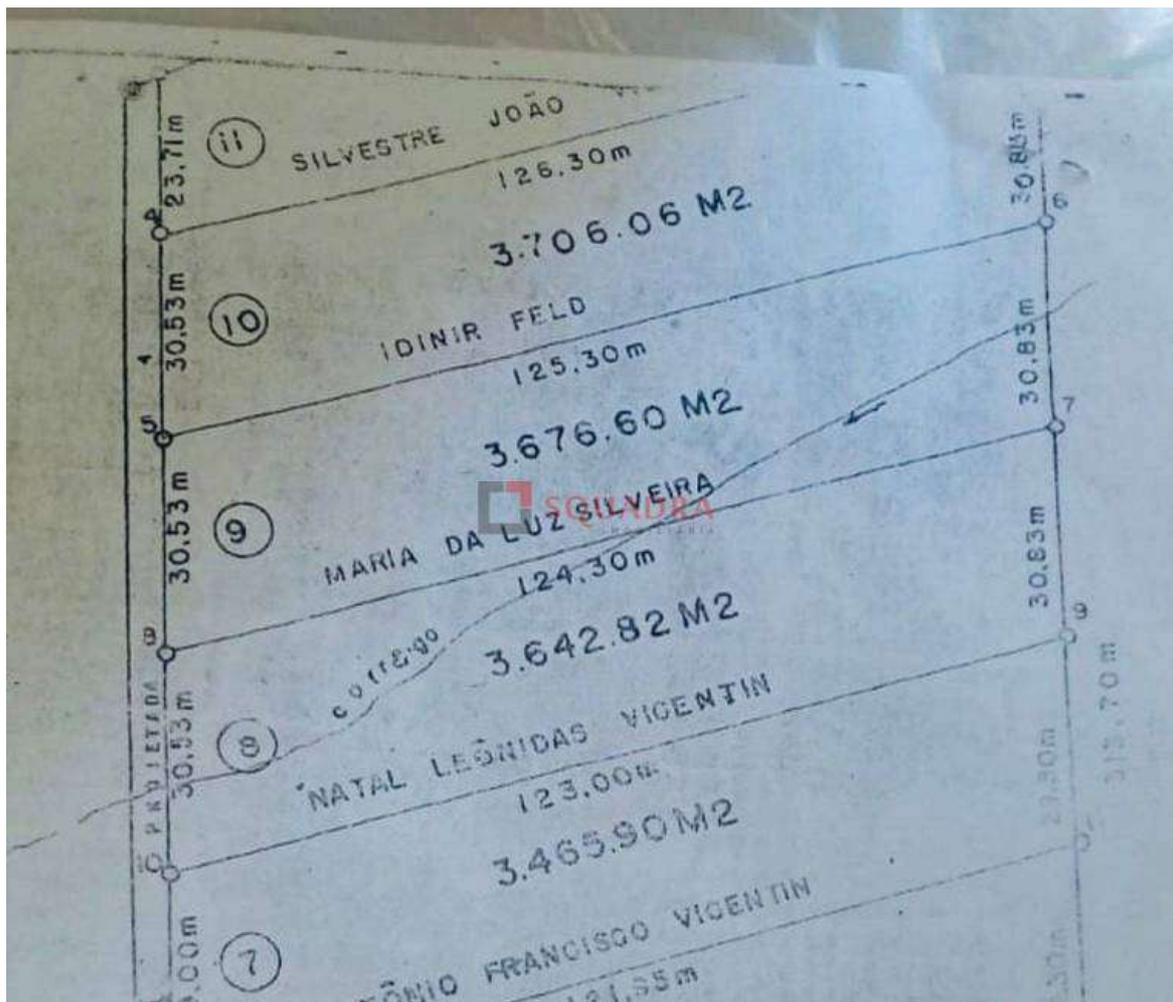




AMOSTRA 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaraituba-bairros-colombo-3706m2-venda-RS620000-id-2541339887/>





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY



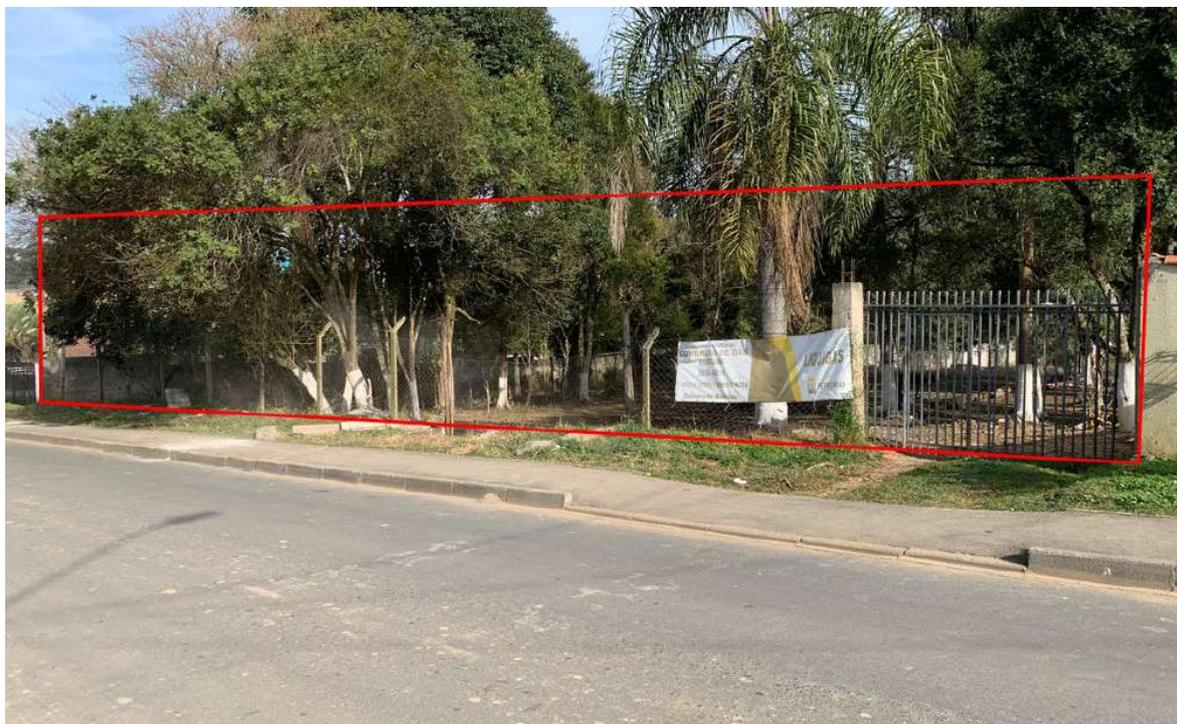


ANEXO III

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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY





ANEXO IV

Outros Documentos

Espelho do Imóvel / Valor Venal

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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY



Município de Colombo Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro: 53703 **Inscrição:** 02.03.255.0228 **Data:** 04/07/2022

Dados Cadastrais

Loteamento: Loteamento 15107 **Quadra:** 0000 **Lote:** 000D
Logradouro: DO PÁSSARO-PRETO **Número:** 56
Bairro: ARRUDA **Testada Principal:** 33,00 **Testada Secund. (m):**
Área Lote: 4140,00 **Área Un. (m²):** 0,00 **Núm. Unidades:** 1 **Área Total. (m²):** 0,00

Mapa de Localização

Latitude: 25° 18' 53,53" S **Longitude:** 49° 13' 30,20" O



Informações Territoriais

Condomínio
Situação
Ocupação

Topografia
Limitação

Informações de Edificação

Utilização
Posicionamento
Estrutura
Estado Conservação
Instalação Elétrica
Revestimento
Paredes

Alinhamento
Situação
Cobertura
Piso
Instalação Sanitária
Forro
Tipo



Carnê de Imóveis

Ano da Dívida:		Composição dos Tributos da Parcela				
2022		Descrição Tributo		Valor Tributo		
Inscrição Cadastral	Referência Anterior	Imposto Territorial		3.680,32		
02.03.255.0228		Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública		197,34		
Nome do Contribuinte		Total		3.877,66		
ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER						
Nome do Responsável		ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER				
Localização do Imóvel		RUA DO PÁSSARO-PRETO, 56				
Complemento						
Aliquota %	Bairro					
2,00	ARRUDA					
Loteamento	Quadra	Lote	Area Lote(m)²	Area Construida (m)²	Valor Venal R\$	
075C	0000	000D	4.140,00	0,00	179.843,66	

Bradesco Recibo do Pagador		Bradesco 237-2		23791.86709 90220.255989 70001.025009 9 90510000387766	
Parcela	Data de Vencimento	Local de Pagamento		Parcela	Data de Vencimento
ÚNICA	19/07/2022	PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA ATÉ O VENCIMENTO		ÚNICA	19/07/2022
Agência	Código do Cedente	Beneficiário		Agência / Código do Cedente	
1867-8	0010250 - 4	PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO - PR CNPJ: 76.105.634/0001-70		1867 - 8 / 10250-4	
Espécie	Carteira	Data de Emissão	Contribuinte/Divida	Espécie	Aceite
R\$	9	19/07/2022	625981/358827	Carnê	N
Valor do Documento		Data de Processamento		Nosso Número / Código do Documento	
3.789,73		19/07/2022		09/ 02202559870-5	
(-) Descontos		Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade a Pagar
0,00			9	R\$	3.789,73
(+*) Correção		IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - 2022			
		GUIA COM 15% DE DESCONTO PARA PAGAMENTO ATÉ O VENCIMENTO.			
(+*) Mora / Multa		NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			
50,03		- Após o vencimento, atualize seu boleto no site www.fazenda.colombo.pr.gov.br ou na Prefeitura Municipal de Colombo Regionais Maracanã e Osasco.			
(+*) Juros		Pagador		CPF/CNPJ:	
37,91		625981 - ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER		76.196.088/0001-20	
(=) Valor Cobrado		RUA DO PÁSSARO-PRETO, 56 ARRUDA		Colombo - PR	
3.877,66		Código de Baixa		Emitido por:	
Nosso Número / Código do Documento		Pagador / Avalista			
09/ 02202559870-5					
Contribuinte / Dívida		Autent. Mecânica - FICHA DE COMPENSAÇÃO			
625981/358827					
02.03.255.0228					
Pagador					
ASSOCIACAO DOS FUNCIONARIOS DA MOLLER					
Beneficiário					
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO					
Emitido pelo Portal do Cidadão					

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: P:J8ZZ 6K5RM 4WPQA 3NYWY

