



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0024787-60.2009.8.16.0001

DIREITOS AQUISITIVOS OU POSSESSÓRIOS SOBRE O LOTE DE TERRENO

Rua São Mateus, 905, Santa Terezinha, em Fazenda Rio Grande/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: Adriana Bicalho e outros.

REQUERIDO(S): Hilário Jerônimo e outra.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito na Rua São Mateus, Santa Terezinha, em Fazenda Rio Grande/PR.

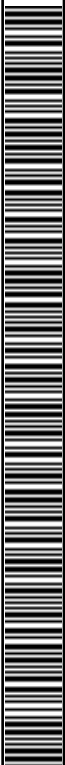
FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$238.000,00





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.

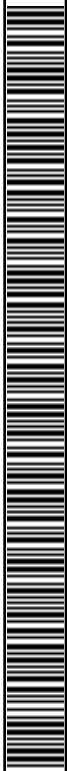
IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 30 (trinta), da quadra nº 03 (três), da Planta Jardim Campos Elísios, situado nesta cidade de Fazenda Rio Grande, da comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, Foro Regional de Fazenda Rio Grande - Paraná, com a área total de 360,00m², com as seguintes medidas e confrontações, medindo 12,00 metros de frente para a Rua São Mateus, 905, seu lado direito mede 30,00 metros e confronta-se com o lote 28, seu lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta-se com o lote 32, seu fundo mede 12,00 metros e confronta-se com o lote 29. Demais características constantes na Matrícula nº 23.637, do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR. Inscrição Imobiliária: 043.003.0182.001.001 (conf. Av.2 da Matrícula).

Benfeitorias: Constam no imóvel, duas construções, uma em alvenaria e outra em madeira, não averbadas na matrícula imobiliária, sem valor comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Mateus, 905, Santa Terezinha, em Fazenda Rio Grande/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santa Terezinha, pertencente ao Município de Fazenda Rio Grande/PR, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como Av. Santa Monica, Av. Nossa Senhora de Aparecida, Av. Mato Grosso, entre outras, estando cercado pelos bairros Iguacu, Centro, Estados, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, unidade de saúde, igrejas, escolas e colégios, ponto de ônibus, 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
Fazenda Rio Grande/PR	23.637	R.I de Fazenda Rio Grande/PR
CADASTRO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
15249	043.003.0182.001.001	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	02 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Terezinha	12,00 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 - 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\$250.000,00	384,00	R\$651,04
AMOSTRA 2	R\$300.000,00	384,00	R\$781,25
AMOSTRA 3	R\$138.000,00	180,00	R\$766,67
AMOSTRA 4	R\$135.000,00	180,00	R\$750,00
AMOSTRA 5	R\$176.000,00	240,00	R\$733,33
AMOSTRA 6	R\$130.000,00	180,00	R\$722,22

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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$4.404,51 / 6 = R\$734,09.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$734,09m²) pela área do lote de terreno (360,00m²), obtendo o valor de R\$264.270,83.

7 - DEPRECIACÃO.

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 6.2: R\$264.270,83

ITEM 7: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$237.843,75

9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais).





10 - 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.

Fazenda Rio Grande/PR, 17 de fevereiro de 2023.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Tomás de Aquino, 295, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-venda-RS250000-id-2603478827/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santo Agostinho, 116, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-384m2-venda-RS300000-id-2573758875/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santo Antonio, 533, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-180m2-venda-RS138000-id-2570400056/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua São João, 946, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-180m2-venda-RS135000-id-2555721969/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santa Luzia, 1041, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-240m2-venda-RS176000-id-2555724618/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua santa Gisela, 52, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grade/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-180m2-venda-RS130000-id-2555723089/>





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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





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-USYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





ANEXO III

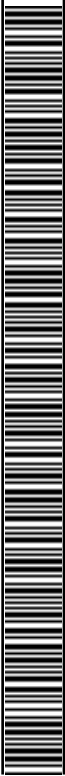
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





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-USYB HVY8P S8JC2 Q4S4K

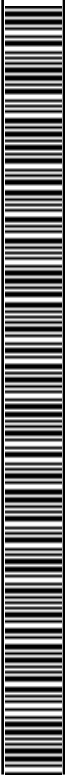




ANEXO IV

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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





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-USYB HVY8P S8JC2 Q4S4K





ANEXO V

Outros Documentos

Consulta de Zoneamento / Débitos IPTU

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: PJSYB HVY8P S8JC2 Q4S4K

