

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0012095-49.2015.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Gabriela Mistal, 115 (129nº da prefeitura), Ahú, 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): Eraylton Moreschi Junior.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Gabriela Mistral, 115 (129 nº da prefeitura), Ahú, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$566.500,00

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 nº 35, da planta respectiva, situado no arrabalde Ahú, nesta cidade de Curitiba/PR, com a indicação fiscal nº 52.106.021.000-7 do Cadastro Municipal, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Gabriela Mistral, perpendicular a Rua Tomazina, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Rua Gabriela Mistral olha o imóvel, com o lote fiscal nº 52.106.029, do lado esquerdo confronta com os lotes fiscal nº 52.106.022.000 e 52.106.024.000, fechando na linha de fundos com 11,00 metros, onde confronta com o lote fiscal nº 52.106.025.000, todos da mesma quadra e planta, com a área de 330,00m². Demais características constantes na Matrícula nº 30.982, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

BENFEITORIAS: Contém uma construção, com aproximadamente 148,80m² em alvenaria, com aproximadamente 18 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gabriela Mistral, 115 (129 nº da prefeitura), Ahú, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Ahú, 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 Tomazina, Rua Alberto Folloni, Rua Vereador Washington Mansur, Av. Anita Garibaldi, entre outras, estando cercado pelos bairros São Lourenço, Boa Vista, Cabral, Juvevê, Centro Cívico e Bom Retiro.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, pontos de ônibus, mercados, colégio e escolas, UPA 24h, 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	30.982	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
52.106.021.000-7-2	14.0.0065.0442.00-4	G-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Ahú	11,00 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\$650.000,00	480,00	R\$1.354,17
AMOSTRA 2	R\$1.550.000,00	997,00	R\$1.554,66
AMOSTRA 3	R\$690.000,00	372,00	R\$1.854,84
AMOSTRA 4	R\$750.000,00	437,00	R\$1.716,25
AMOSTRA 5	R\$390.000,00	362,00	R\$1.077,35
AMOSTRA 6	R\$1.802.000,00	1160,00	R\$1.553,45

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\$9.110,71 / 6 = R\$1.511,45.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.511,45m²) pela área do lote de terreno (330,00m²), obtendo o valor de R\$498.779,46.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção, com aproximadamente 148,80m² em alvenaria, com aproximadamente 18 anos, de padrão construtivo baixo, 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 março/2023, é de R\$2.198,03/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

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 27,69% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **60,40%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (148,80m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.198,03), menos taxa de depreciação (60,40%), avalio a benfeitoria em R\$130.826,75.

8 - 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.

9 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$498.779,46
 ITEM 7.3: R\$130.826,75
 ITEM 8: Depreciação (-10%)
 TOTAL: R\$566.645,59

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$566.500,00 (quinhentos e sessenta e seis mil e quinhentos 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, 06 de março de 2023.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

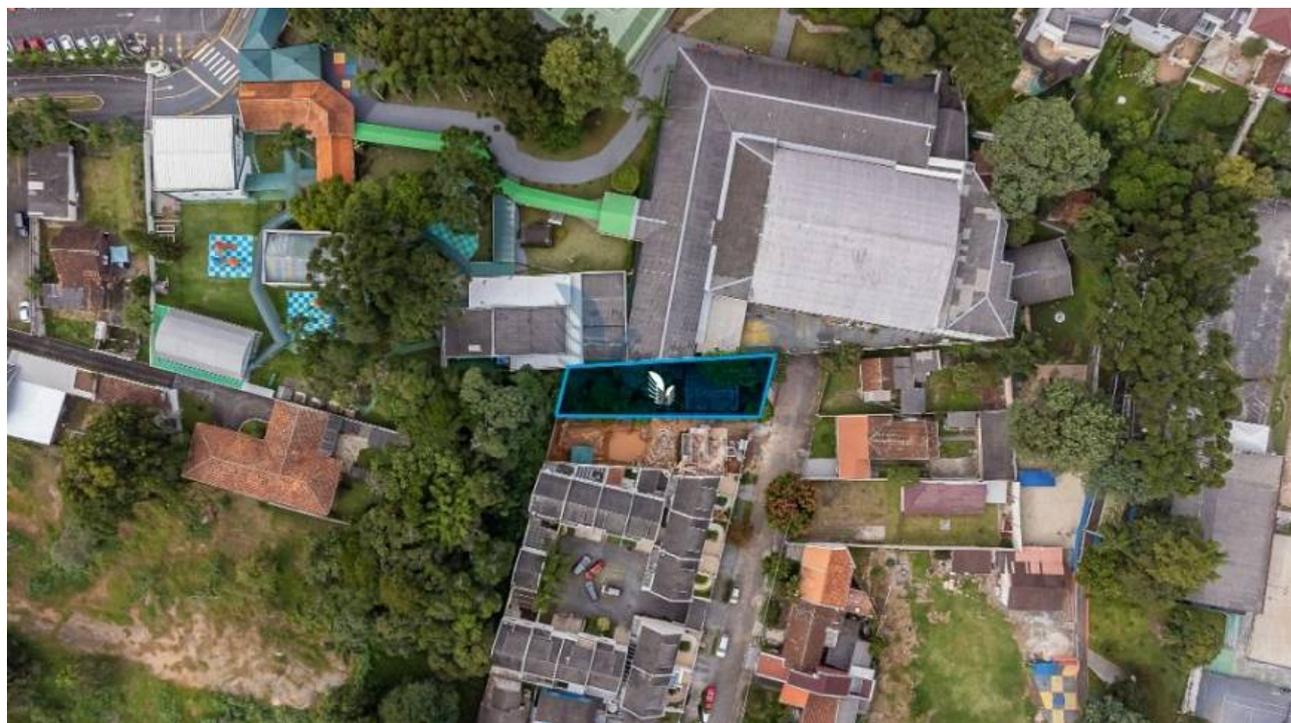
Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pedro Rigotto, 71, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-480m2-venda-RS650000-id-2561476826/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Anita Garibaldi, 2130, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-997m2-venda-RS1550000-id-2575433090/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Reverendo Paulo Hecke, 140, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-372m2-venda-RS690000-id-2605314481/>

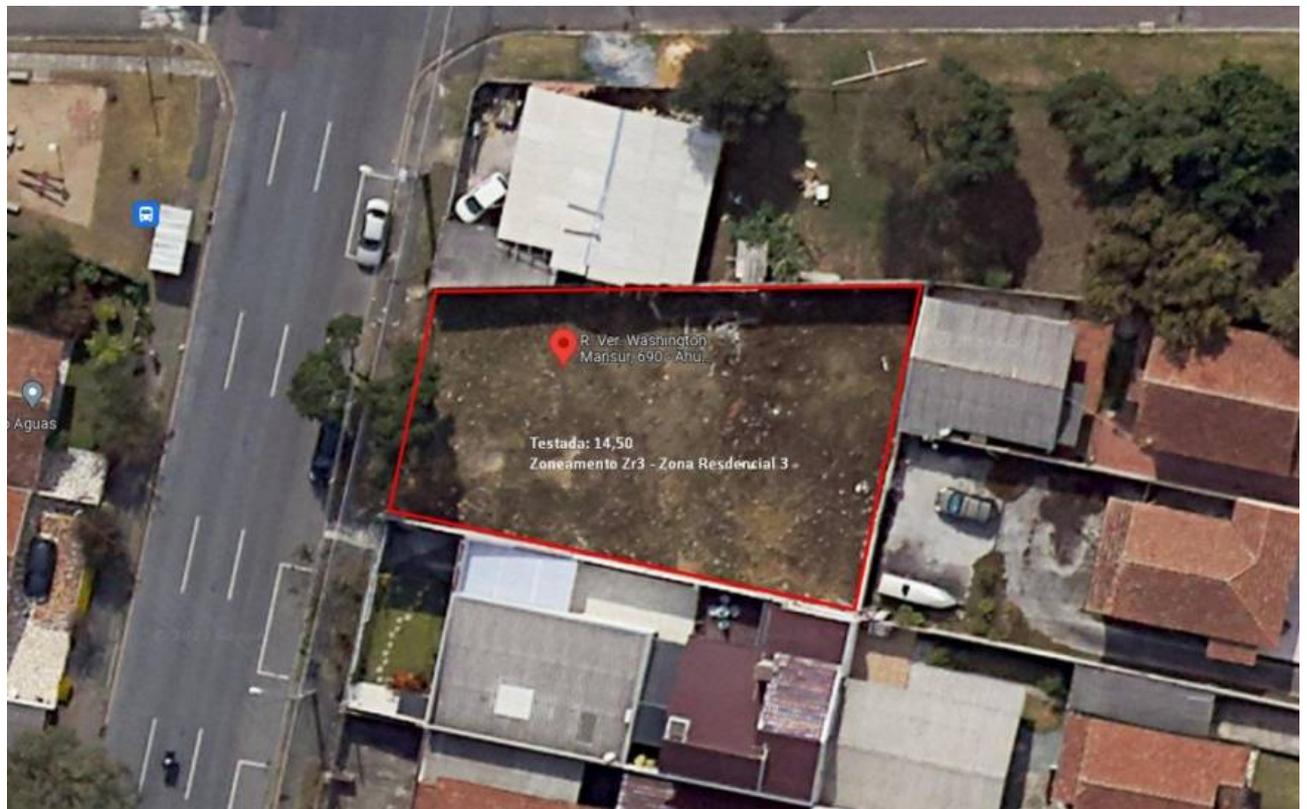


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Vereador Washington Mansur, 690, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-437m2-venda-RS750000-id-2614111398/>

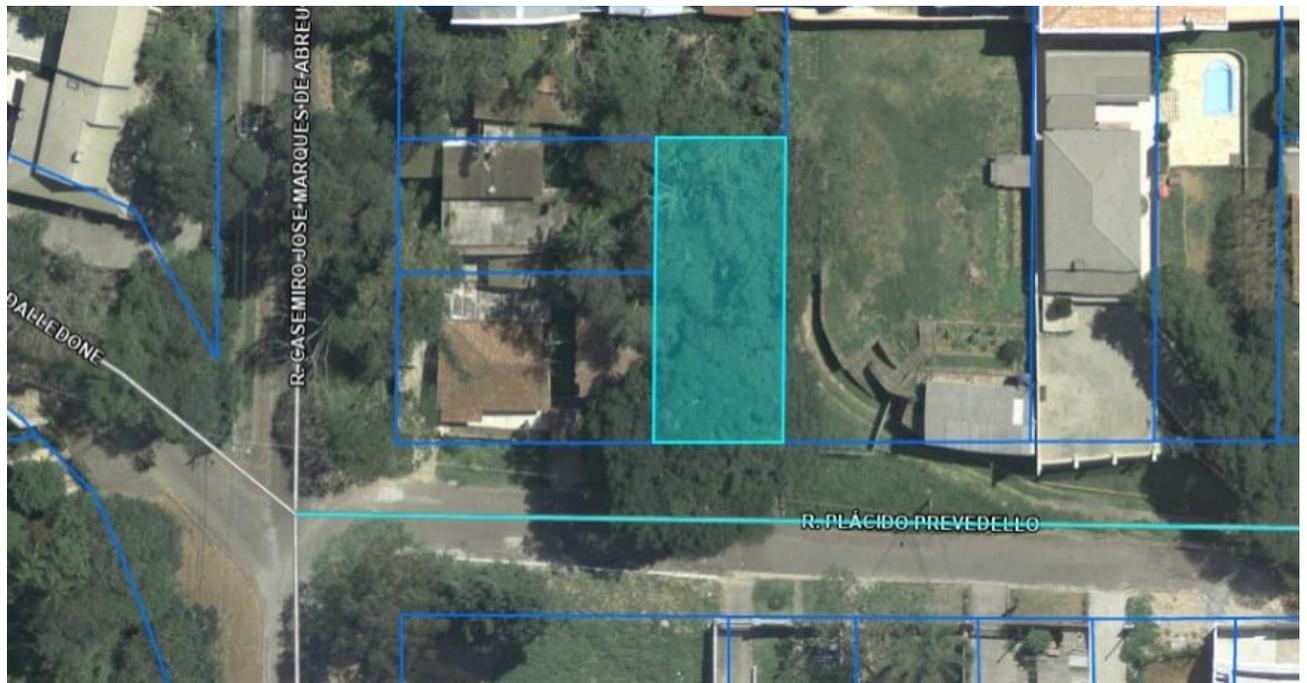


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Plácido Prevedello, 300, Ahú, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-362m2-venda-RS390000-id-2580631229/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Albano Reis, 229, Ahú /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-1160m2-venda-RS1802000-id-2611037653/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Tabela CUB