

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