

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0016415-16.2013.8.16.0185

LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Rua Clara Kuchenny nº 263, Bairro Abranches, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

contato@topoleiloes.com.br

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO: Antônio Carlos Nascimento dos Santos

OBJETO: Imóvel urbano com benfeitorias, sito a Rua Clara Kuchenny nº 263, Bairro Abranches, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$703.000,00**

## **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 foreiro sob nº 9/10, resultante da unificação dos lotes nº 9 e 10 da quadra B, da planta Dalabona, situado no Bairro Pilarzinho (Abranches), em Curitiba/PR, medindo em sua totalidade 33,00 metros de frente para o balão de retorno da Rua Clara Kuchenny, tendo de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem do balão de retorno da referida rua olha o imóvel 25,00 metros, onde confronta com o lote nº 11, 25,00 metros do lado esquerdo onde confronta com os terrenos de propriedade do Município de Curitiba, fechando na linha de fundos com 26,80 metros, onde confronta com os lotes nºs 14, 15 e 16, perfazendo a área de 559,50m<sup>2</sup>. Matrícula nº 8.835, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal 91.084.049.000-4.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Clara Kuchenny nº 263, Bairro Abranches, em Curitiba/PR.

**BENFEITORIAS:** Contém uma construção residencial com aproximadamente 132,20m<sup>2</sup> em alvenaria, com aproximadamente 40 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula do imóvel, sem descrição da metragem.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Abranches, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado na região norte da cidade, em via de baixo tráfego, e com acesso fácil as vias João Gava, Nilo Peçanha, Mateus Leme/Rodovia dos Minérios, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Barreirinhas, São Lourenço, Pilarzinho e Taboão.

O imóvel está situado próximo a escolas e colégios, faculdade, igrejas, mercados, unidade de saúde, 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.

<b>CIDADE/UF</b> Curitiba/PR	<b>MATRÍCULA</b> 8.835	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b> 1ª RI de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b> 91.084.049.000-4	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> 50.0.0015.0228.00-7	<b>QUADRICULA</b> D-12
<b>ZONEAMENTO</b> ZR2.1 - Zona Residencial 2	<b>SISTEMA VIÁRIO</b> Normal	<b>REDE DE ESGOTO</b> Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b> 50%	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b> 25%	<b>ALTURA MÁXIMA</b> 2 pavimentos
<b>BAIRRO</b> Abranches	<b>TESTADA</b> 33,00 metros	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b> Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b> Asfalto	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b> Sim	<b>COLETA DE LIXO</b> Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b> Sim	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b> Sim	<b>TOPOGRAFIA</b> Plana

### 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

#### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, corresponde à R\$509.300,76 (quinhentos e nove mil, trezentos reais e setenta e seis centavos).

## 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$460.000,00	360,00	R\$1.277,78
AMOSTRA 2	R\$650.000,00	564,00	R\$1.152,48
AMOSTRA 3	R\$288.000,00	285,00	R\$1.010,53
AMOSTRA 4	R\$400.000,00	341,00	R\$1.173,02
AMOSTRA 5	R\$800.000,00	720,00	R\$1.111,11
AMOSTRA 6	R\$420.000,00	385,00	R\$1.090,91

## 6.3 - DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 6 = R\$6.815,83 / 8 = R\$1.135,97.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.135,97m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (559,50m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$635.575,88.

## 7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

### 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 agosto de 2023, é de R\$2.593,10/m<sup>2</sup>.

### 7.2 - DA DEPRECIAÇÃO 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 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 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **57,40%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (132,20m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.593,10), menos taxa de depreciação (57,40%), avalia a benfeitoria em R\$146.036,13.

### 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 6.3: R\$635.575,88  
ITEM 7.3: R\$146.036,13  
ITEM 8: DEPRECIAÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$703.450,81

### 10 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$703.000,00 (setecentos e três 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.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*



# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nelson Prevedello nº 106, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-abranches-bairros-curitiba-360m2-venda-RS460000-id-2585260533/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Carlos Alberto Ferreira Braga-Braguinha nº 90, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-abranches-bairros-curitiba-564m2-venda-RS650000-id-2624578842/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Lucia Dechandt, 990, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-abranches-bairros-curitiba-285m2-venda-RS288000-id-2640206572/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Diogo Pinto de Azevedo Portugal nº 38, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-abranches-bairros-curitiba-172m2-venda-RS249000-id-2644058806/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cel. Virgínio Leining de Mello nº 367, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-abranches-720m2-RS800000/id-15680630/?gal=1>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Antonio Mariano de Lima nº 185, Bairro Abranches, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-abranches-RS420000/id-15821082/>



# ANEXO II

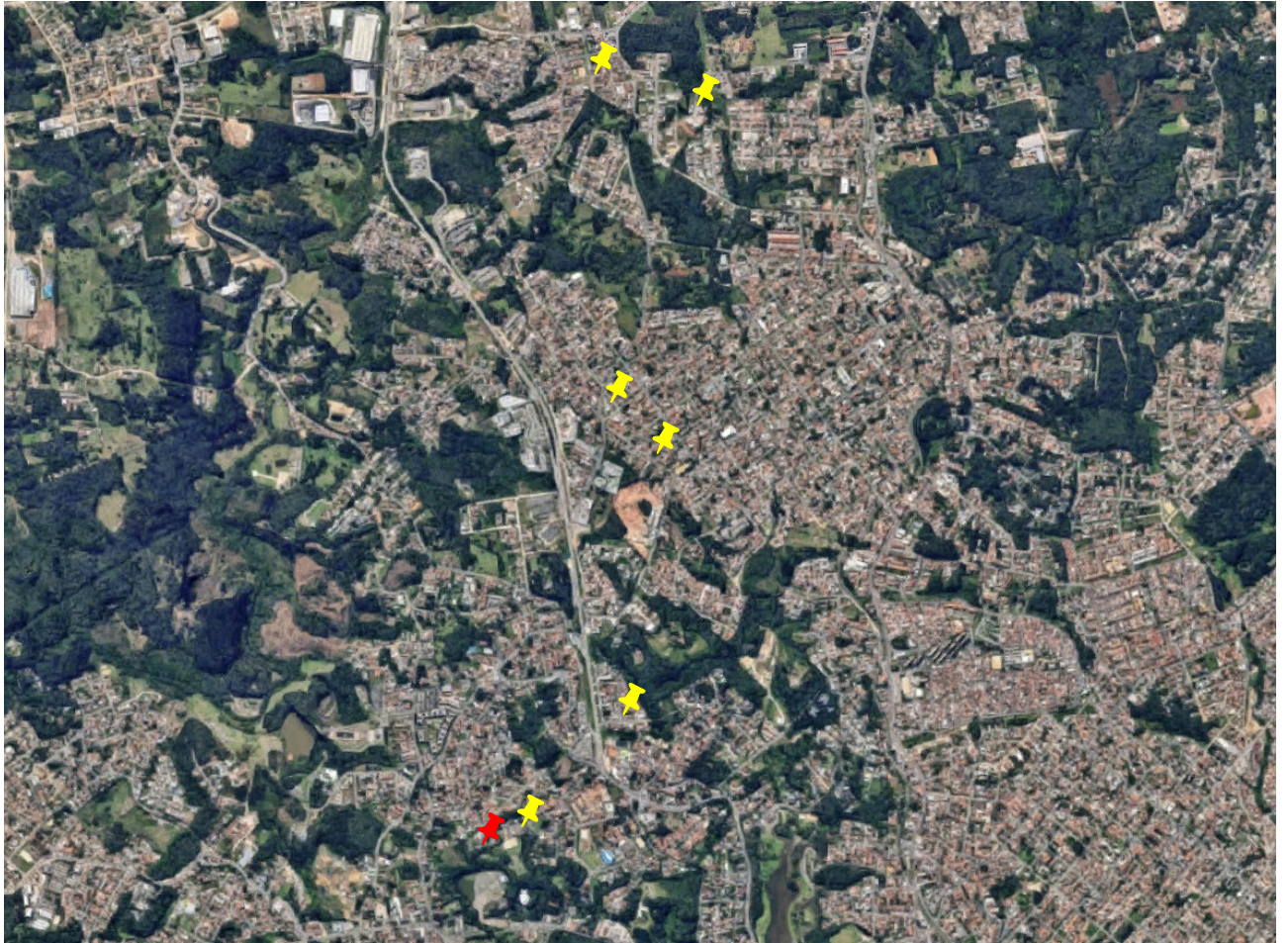
## Localização Google Earth





# ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB /  
Valor Venal