

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0010332-72.1999.8.16.0185

### LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Avenida Victor Ferreira do Amaral nº 1594, Bairro Tarumã, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

[contato@topoleiloes.com.br](mailto: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: Ives Fonseca da Silva Neto

OBJETO: Imóvel urbano com benfeitorias, sito a Avenida Victor Ferreira do Amaral nº 1594, Bairro Tarumã, 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\$789.000,00**

## **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 15 da quadra nº 58 da Planta Herdeiros de Herculano Rodrigues, sita no Tarumã, desta cidade de Curitiba/PR, medindo 14,00 metros de frente para a Avenida Victor Ferreira do Amaral (antiga Rua Projetada), por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo de largura na linha fundos 14,00 metros, de forma retangular, limitando-se do lado direito de quem da Rua olha o imóvel com o lote fiscal 016-000-7-074-18, do cadastro municipal, do lado esquerdo com o lote fiscal 014-000-1-074-18 do cadastro municipal, e nos fundos com o lote fiscal 004-000-9-074-18 do cadastro municipal, contendo uma casa residencial de alvenaria com a área de 210,00m<sup>2</sup>, a qual tomou o nº 1134 da Avenida Victor Ferreira do Amaral, com demais características contantes na Matrícula nº 20.653, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 18.074.015.000-2.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Victor Ferreira do Amaral nº 1594, Bairro Tarumã, em Curitiba/PR.

**BENFEITORIAS:** Contém uma construção residencial com aproximadamente 210,00m<sup>2</sup> em alvenaria, com aproximadamente 50 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula do imóvel.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Tarumã, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de intenso tráfego, e com acesso fácil as vias Lilha Verde, Rua Prof. Nivaldo Braga, Rua Delegado Leopoldo Belczak, Av. Presidente Affonso Camargo, Rod. João Leopoldo Jacomel, entre outras, estando cercado pelos bairros Jardim Social, Bacacheri, Bairro Alto, Capão da Imbuia, Cristo Rei e Alto da XV.

O imóvel está situado próximo a escolas e colégios, faculdade, igrejas, unidade de saúde, mercados, shopping, 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>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	20.653	3ª RI de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRICULA</b>
18.074.015.000-4	19.1.0032.0116.00-2	J-17
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
Polo-LV.4 - Polo da Linha Verde 4	Setorial 1	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
75%	----	Livre
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Tarumã	11,20 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
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 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, corresponde à R\$543.513,87 (quinhentos e quarenta e três mil, quinhentos e treze reais e oitenta e sete 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\$821.000,00	630,00	R\$1.303,17
AMOSTRA 2	R\$250.000,00	198,00	R\$1.262,63
AMOSTRA 3	R\$980.000,00	525,00	R\$1.866,67
AMOSTRA 4	R\$1.600.000,00	862,00	R\$1.856,15
AMOSTRA 5	R\$1.100.000,00	786,00	R\$1.399,49
AMOSTRA 6	R\$1.500.000,00	1156,00	R\$1.297,58
AMOSTRA 7	R\$1.100.000,00	770,00	R\$1.428,57

## 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 (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$10.414,26 / 7 = R\$1.487,75.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.487,75m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (490,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$728.997,95.

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

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial com aproximadamente 210,00m<sup>2</sup> em alvenaria, com aproximadamente 50 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, 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 agosto de 2023, é de R\$2.593,10/m<sup>2</sup>.

## 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 76,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **72,90%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (210,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.593,10), menos taxa de depreciação (72,90%), avalio a benfeitoria em R\$147.573,32.

## 8 - DEPRECIÇÃO.

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\$728.997,95  
ITEM 7.3: R\$147.573,32  
ITEM 8: DEPRECIAÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$788.914,14

## 10 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$789.000,00 (setecentos e oitenta e novo 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 Engenheiro Farid Surugi nº 249, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-630m2-venda-RS821000-id-2568689296/?\\_ab=exp-aa-test-viva%3AB](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-630m2-venda-RS821000-id-2568689296/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB)

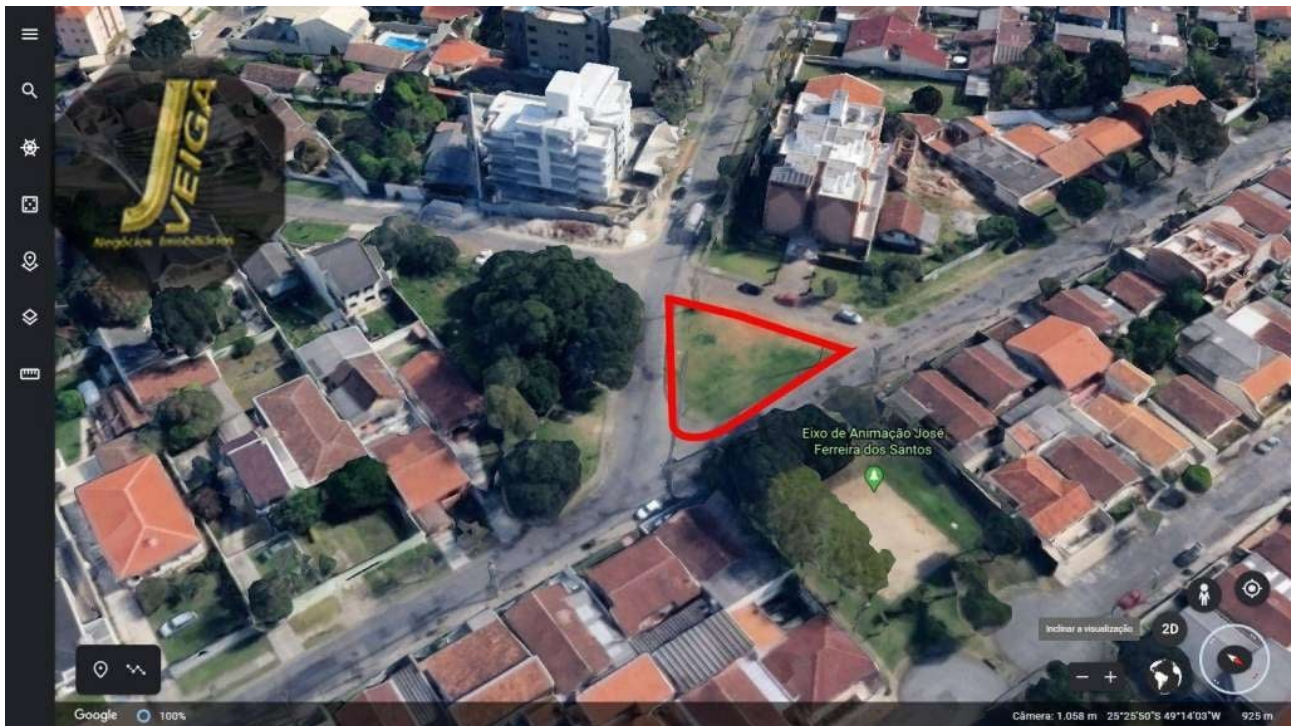


## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Maria Ficinska nº 108, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-taruma-198m2-RS250000/id-14925719/>





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Affonso Pena nº 1200, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-525m2-venda-RS980000-id-2633122619/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jacob Betinato nº 75, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-862m2-venda-RS1600000-id-2621453828/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** BR-116, nº 7135/7155, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-taruma-2954347930.html>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Américo Mattei nº 69, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-taruma-1156m2-RS1500000/id-14363421/#listPic&Maps>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. João Evangelista Espíndola nº 1498, Bairro Tarumã, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-taruma-RS1100000/id-15719201/>



# 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