

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE DE TERRENO

Rodovia BR-277 Curitiba-Ponta Grossa, nº 7450, bairro Orleans, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Macopar Industria de Manilhas de Contrato Paraná Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano com a área de 1.728m², sito a Rodovia BR-277 Curitiba-Ponta Grossa, nº 7450, bairro Orleans, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$168.514,56

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: Parte ideal de 1.728m² situada dentro de uma área maior, assim descrita: Lote de terreno sob nº 5, da Planta respectiva, arquivada sob nº 77.191, do protocolo 1-C, na 1ª Circunscrição, situado na Colônia Orleans, Distrito de Campo Comprido, em Curitiba/PR, com a área de 34.590,70m², medindo 206,40 metros de frente para a BR-104 Curitiba-Ponta Grossa (atual BR-277), confinando para quem de frente olha o imóvel, pelo lado direito, com propriedade de Estefano Muchenski, numa extensão de 128,80 metros e José Karachwecki, numa extensão de 31,00 metros, pelo lado esquerdo, com propriedade de João Alberti, numa extensão de 138,00 metros e o Rio Passauna, numa extensão de 37,80 metros, cujo terreno termina em forma de cone, sendo atingido no sentido leste oeste, em toda a sua extensão, por duas faixas de linha de transmissão da COPEL, com demais características na Matrícula nº 12.198, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 19.139.017.000-1.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR-277 Curitiba-Ponta Grossa, nº 7450, bairro Orleans, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Os imóveis estão situados no bairro Orleans, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego por estar na beira da rodovia que concede acesso a outros bairros, estando cercado pelos bairros Botiatuvinha, São Braz, Santo Inácio, Mossunguê, Campo Comprido, Cidade Industrial e Riviera.

O imóvel ora avaliado, está localizado numa área mais remota do bairro Orleans, estando quase na divisa com o Município de Campo Largo, e em uma região de muitas indústrias, estando por exemplo a unidade de saúde mais próxima à 8km do imóvel avaliado, a universidade mais próxima a 11km.

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.

5.1 - TABELA DE DADOS CADASTRAIS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	12.198	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
19.139.018.000-4	59.2.0008.0312.00-3	J-01
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZOO - Zona Ocupação Orientada ZPFV.1 - Zona de Pres. de Fundo de Vale - APA Passaúna	Normal	Não existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
20%	60%	02 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Orleans	32,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Não	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Não	Não	Plana

5.2 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$168.514,56 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos).

6 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS.

Conforme consta na Guia Amarela do lote, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Curitiba:

- Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção. Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

- Área de Preservação Ambiental Passaúna (Decreto 924/2021). Conforme Art. 9º, II - Na APA Passaúna é proibida edificações na faixa de 15 m (quinze metros) além da faixa de domínio do Contorno Norte, BR-277 e PR-090, e, Art. 10, III, é proibido o corte, exploração e supressão da vegetação primária ou e, estágio de regeneração.

- Bosque Nativo Relevante: Conforme Art. 6º, Lei Municipal de Curitiba nº 9806/2000, é vedado inclusive roçada em áreas de Bosques Nativos Relevantes.

- Fundo de Vale: Conforme Art. 3º, VI do Decreto Municipal de Curitiba nº 250/2004, Zona de Preservação de Fundo de Vale - ZPFV, compreende a área de preservação permanente de cada margem de rios e córregos e entorno das nascentes, bem como os remanescentes de florestas aluviais de acordo com a legislação vigente, e, Art. 10, III, é proibido o corte, exploração e supressão da vegetação primária ou e, estágio de regeneração.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel, com base no valor venal em R\$168.514,56 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos).

8 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Fotos do imóvel.

ANEXO III - Outros documentos.

Curitiba, 20 de julho de 2023.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Fotos do Imóvel



ANEXO III

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal