

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Das Carmelitas nº 3897, esquina com a Rua Professora Joanita Bernett Passo,
bairro Boqueirão, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Alceu Marinoski.

OBJETO: Imóvel residencial, sito na Rua das Carmelitas nº 3897, esquina com a Rua Prof. Joanita Bernett Passos, Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$655.000,00

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 nº 1-A, subdivisão do lote nº 01, da quadra nº 264, da Planta Fazenda Boqueirão, no Bairro Boqueirão, em Curitiba/PR, medindo 15,08m de frente para a Rua das Carmelitas, por igual metragem na linha de fundos, onde confronta com a casa residencial nº 901 da Rua Joanita Passos, tendo na extensão de 26,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando-se de um lado com a Rua Joanita Passos, e de outro lado com a casa sob nº 3945 da Rua das Carmelitas, com a área total de 392,08m². Matrícula nº 21.246, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 86.168.030.000-2.

BENFEITORIAS: Imóvel residencial com a área construída aproximadamente de 280,60m², com aproximadamente 22 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua da Carmelitas nº 3897, fazendo esquina com a Rua Prof. Joanita Benett Passos, bairro Boqueirão, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, Av. Marechal Floriano Peixoto, Rua Paulo Setubal, Av. Senador Salgado Filho, entre outras, estando cercado pelos bairros Alto Boqueirão, Uberaba, Hauer, Xaxim, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, farmácias, colégio e escolas, hospitais 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 Curitiba/PR	MATRÍCULA(S) 21.246	CIRCUNSCRIÇÃO 4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL 86.168.030.000-2	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 56.2.0088.0542.00-1	QUADRÍCULA R-17
ZONEAMENTO ZS1 - Zona de Serviços 1	SISTEMA VIÁRIO Coletora 1 / Normal	REDE DE ESGOTO Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) 50%	TAXA DE PERMEABILIDADE (%) 25%	ALTURA MÁXIMA 02 Pavimento
BAIRRO Boqueirão	TESTADA 15,08 / 26,00 metros	POSIÇÃO DO LOTE Esquina
PAVIMENTAÇÃO Asfalto	ILUMINAÇÃO PÚBLICA Sim	COLETA DE LIXO Sim
TRANSPORTE PÚBLICO Sim	COMÉRCIO PRÓXIMO Sim	TOPOGRAFIA Plana

6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$461.978,04 (quatrocentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e quatro centavos).

7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - PARÂMETROS 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 parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$650.000,00	754,00	R\$862,07
PARÂMETRO 2	R\$499.000,00	518,00	R\$963,32
PARÂMETRO 3	R\$850.000,00	900,00	R\$944,44
PARÂMETRO 4	R\$490.000,00	642,00	R\$763,24
PARÂMETRO 5	R\$650.000,00	770,00	R\$844,16
PARÂMETRO 6	R\$650.000,00	750,00	R\$866,67
PARÂMETRO 7	R\$420.000,00	462,00	R\$909,09
PARÂMETRO 8	R\$660.000,00	770,00	R\$857,14

7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (/), e dividimos pela mesma quantidade: Σ parâmetros de 1 a 8 = R\$7.010,13 / 8 = R\$876,27.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$876,27m²) pela área do lote de terreno (392,08m²), obtendo o valor de R\$343.566,47.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Há um imóvel residencial com a área construída aproximadamente de 280,60m², com aproximadamente 20 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples.

8.1 - 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 um parâmetro comparativo 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 dos imóveis ora avaliado, em outubro de 2023, é de R\$2.600,06/m².

8.2 - 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 os seguintes parâmetros:

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 33,84% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **47,30%**.

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

Multiplicando-se a área construída (280,60m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.600,06), menos taxa de depreciação (47,30%), avalia a benfeitoria em R\$343.566,47.

9 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$343.566,47
 ITEM 8.3: R\$384.486,99
 ITEM 9: DEPRECIAÇÃO (-10%)
 TOTAL: R\$655.248,12

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais).

12 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 16 de outubro de 2023.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos de Laet, nº 2797, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-754m2-venda-RS650000-id-2622610528/>



PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Essenfelder, nº 1456, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-518m2-venda-RS499000-id-2581680032/>



PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua William Booth, nº 2263, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-900m2-venda-RS850000-id-2501973896/>

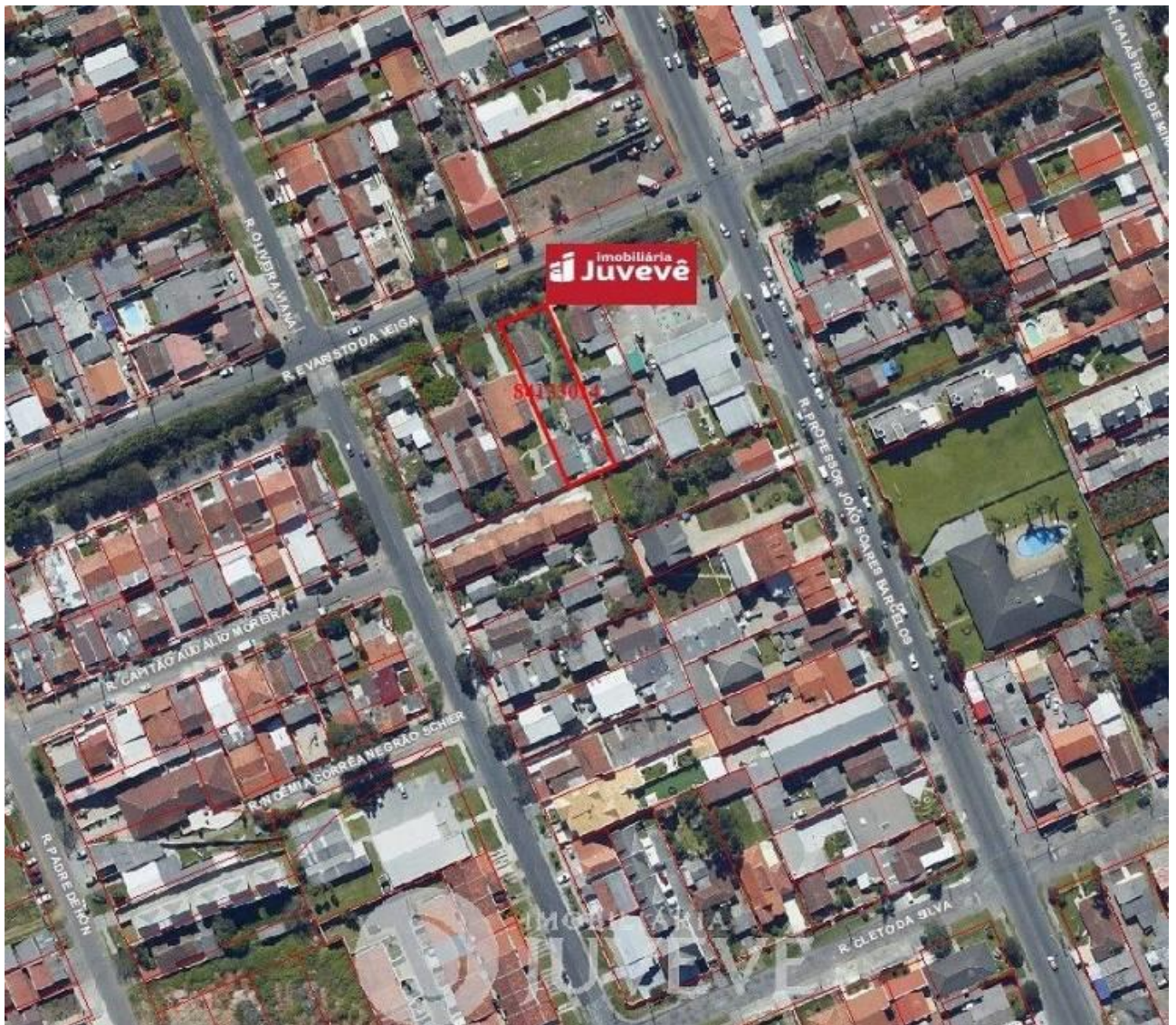


PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Evaristo da Veiga, nº 1575, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-642m2-venda-RS490000-id-2491049593/>



PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Essenfelder, nº 4477, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS650000-id-2628518501/>



PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Das Carmelitas, nº 3179, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-venda-RS650000-id-2629694960/>



PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Carlos Essenfelder, nº 853, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-462m2-venda-RS420000-id-2646343163/>



PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

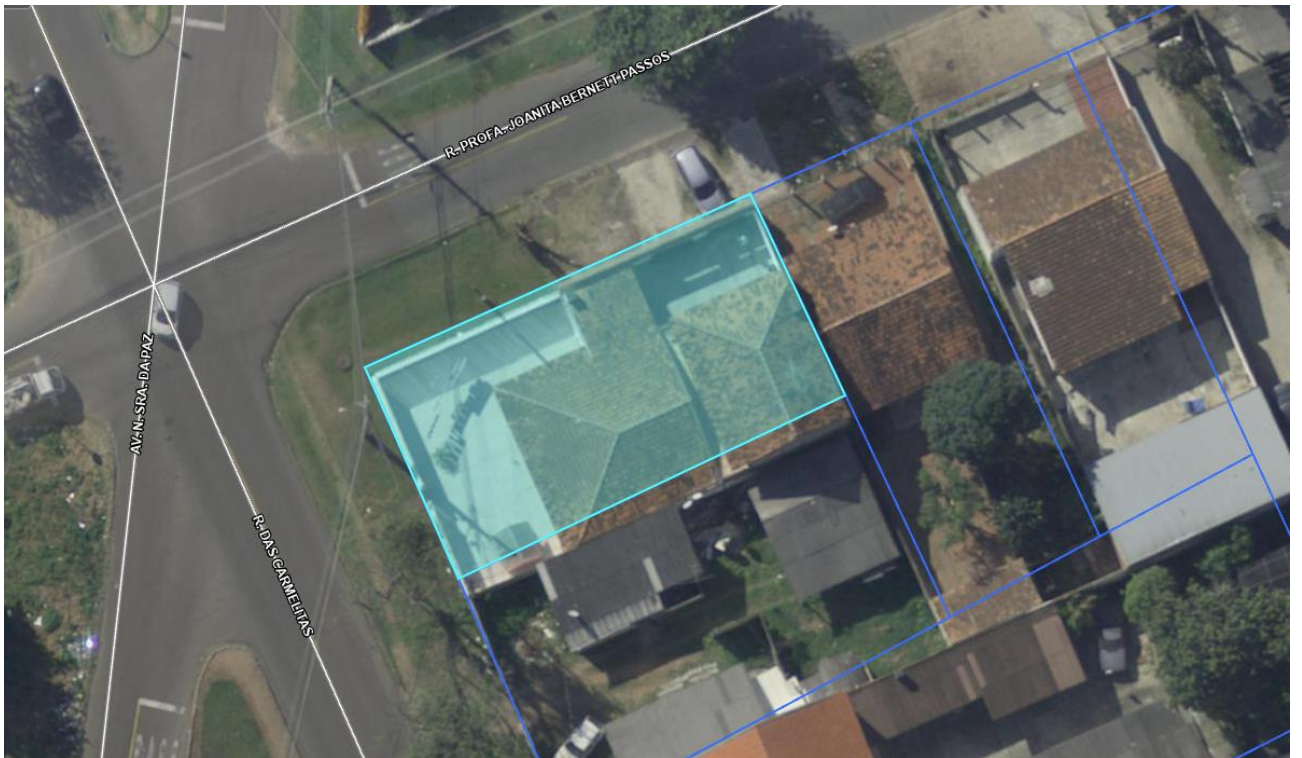
LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Laurindo Abelardo de Brito, nº 596, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS660000-id-2554835594/>



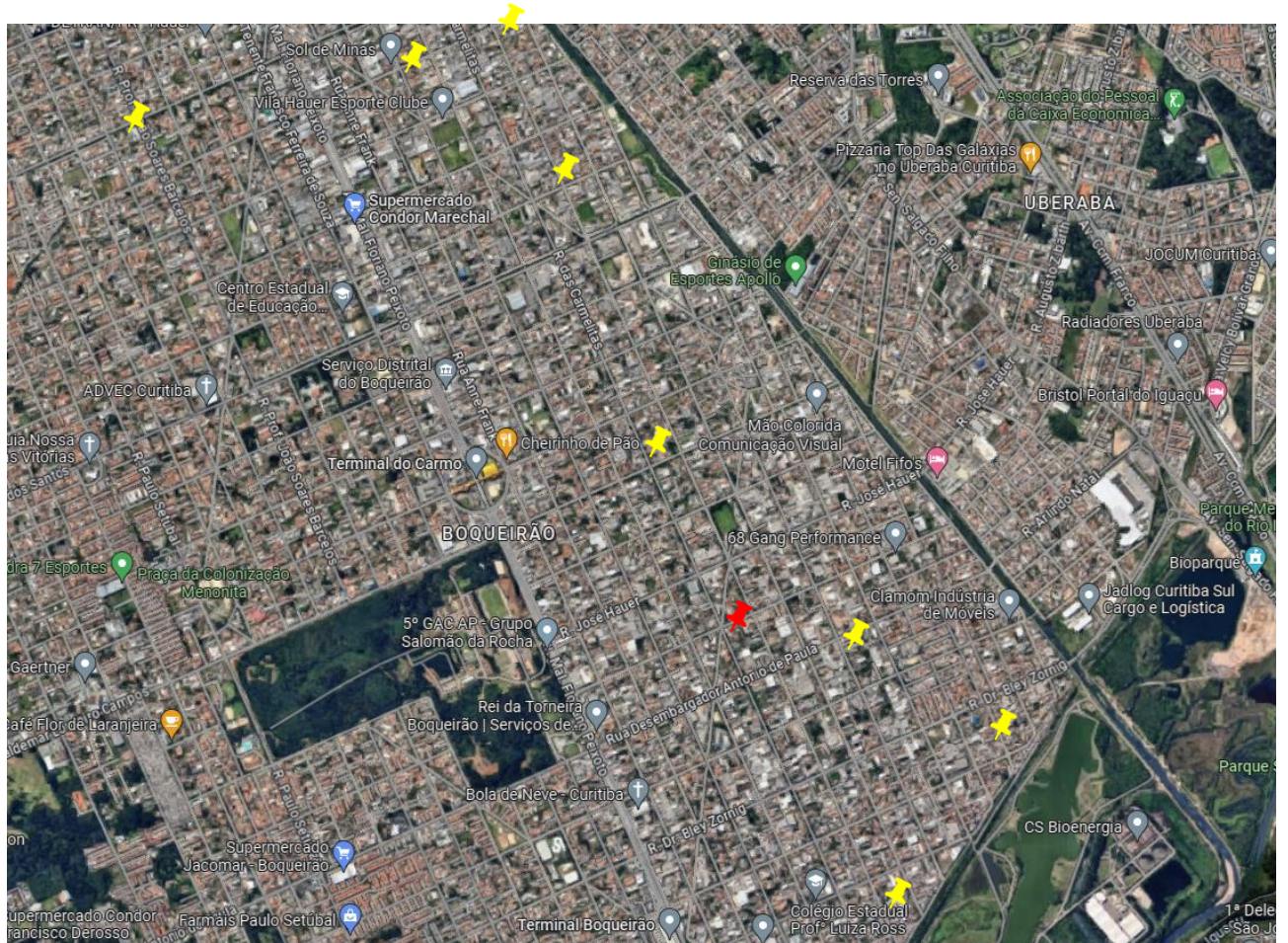
ANEXO II

Localização Google Earth



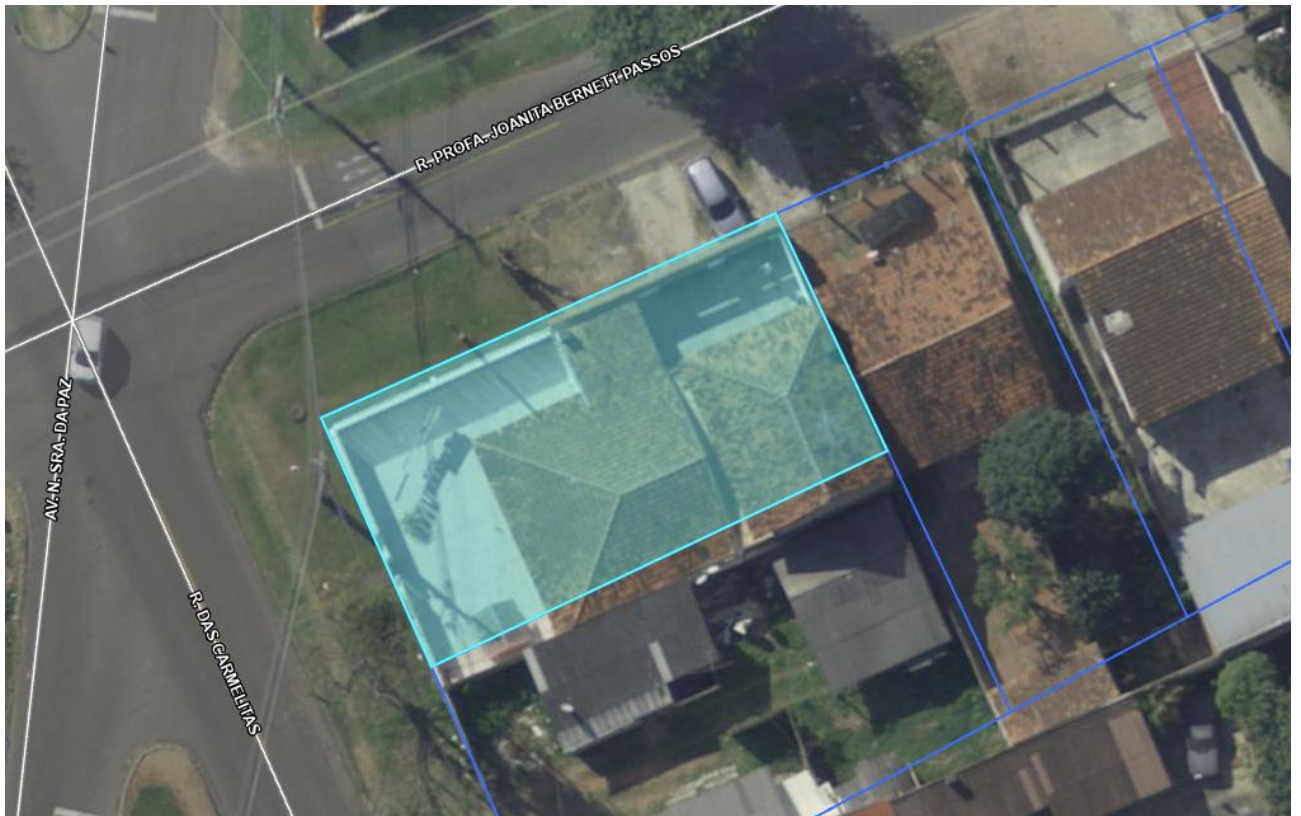
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal