



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0027040-84.2010.8.16.0001

## LOTE DE TERRENO VAGO

Rua Feliciano Guedes de Carvalho, 65, Jardim Canaan, Rolândia/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: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Ramina de Luca, Bibas & Siqueira de Carvalho Advogados Associados e Valéria Olszewski.

REQUERIDO (S): Ronaldo Adriano Caixeta Schneider.

OBJETO: Lote de terreno urbano, localizado sito a Rua Feliciano Guedes de Carvalho, 65, Jardim Canaan, Rolândia/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2024.

## **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 apartaria 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 terras sob nº 04 (quatro), da quadra "E", com a área de 259,00 (duzentos e cinquenta e nove) metros quadrados, situado no "JARDIM CANAAN", na Rua Feliciano Guedes de Carvalho, nesta cidade e Comarca, sem benfeitorias, e com as seguintes divisas e confrontações: "FRENTE; com a Rua Feliciano Guedes de Carvalho, no rumo NW 73°56'00", numa distância de 13,00 metros; LADO ESQUERDO: com o Lote nº 03, no rumo NE 16°04'00", numa distância de 19,95 metros; FUNDOS, com o Jardim Europa, no rumo SE 73°56'00", numa distância de 13,00 metros; LADO DIREITO: com o Lote nº 05, no rumo SW 16°04'00", numa distância de 19,95 metros. OBS: Lote observado visto da Rua Feliciano Guedes de Carvalho, com demais características constantes na Matrícula nº 26.113 do Registro de Imóveis de Rolândia/PR. Cadastro imobiliário nº 1043060058001-0. Sem benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO: Rua Feliciano Guedes de Carvalho, 65, Jardim Canaan, Rolândia/PR.

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Jardim Canaan, pertencente ao Município de Rolândia, em via de baixo tráfego, mas com fácil acesso as principais vias do bairro como a BR 170, BR 369, entre outras, estando cercado pelos bairros Conj. San Fernando, Conj. San Tiago, Jardim Primavera, Jardim Monte Carlo, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, farmácia, igrejas, colégios e escolas, 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 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      |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| Rolândia/PR              | 26.113                     | R.I de Rolândia/PR |
| INDICAÇÃO FISCAL         | CADASTRO IMOBILIÁRIO       | QUADRÍCULA         |
| -----                    | 1043060058001-0            | -----              |
| ZONEAMENTO               | SISTEMA VIÁRIO             | REDE DE ESGOTO     |
| ZR7 - Zona Residencial 7 | -----                      | Existe             |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (%)     | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | ALTURA MÁXIMA      |
| 70%                      | 15%                        | -----              |
| BAIRRO                   | TESTADA                    | POSIÇÃO DO LOTE    |
| Jardim Canaan            | 13,00 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 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Rolândia, corresponde à R\$78.404,09 (setenta e oito mil, quatrocentos e quatro reais e nove centavos).

##### 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para 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.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

| ANÚNCIO   | VALOR DO ANÚNCIO | METRAGEM (M <sup>2</sup> ) | VALOR DO M <sup>2</sup> | VALOR DO M <sup>2</sup><br>(-10%) |
|-----------|------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| AMOSTRA 1 | R\$135.000,00    | 300,00                     | R\$450,00               | R\$405,00                         |
| AMOSTRA 2 | R\$130.000,00    | 300,00                     | R\$433,33               | R\$390,00                         |
| AMOSTRA 3 | R\$95.000,00     | 273,00                     | R\$347,99               | R\$313,19                         |
| AMOSTRA 4 | R\$145.000,00    | 367,00                     | R\$395,10               | R\$355,59                         |
| AMOSTRA 5 | R\$180.000,00    | 453,00                     | R\$397,35               | R\$357,62                         |
| AMOSTRA 6 | R\$190.000,00    | 480,00                     | R\$395,83               | R\$356,25                         |
| AMOSTRA 7 | R\$95.000,00     | 250,00                     | R\$380,00               | R\$342,00                         |

### 6.3 - RESULTADO 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 dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 = R\$2.519,65 / 7 = R\$359,95.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$359,95/m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (259,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$93.227,05.

### 7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

### 8 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio a totalidade do imóvel em R\$93.000,00 (noventa e três mil reais).**

### 9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Fotos do imóvel.  
ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba/PR, 07 de outubro de 2024

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Correa, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-manoel-muller-bairros-rolandia-300m2-venda-RS135000-id-2734090636/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiza Aparecida Huss Puzzi, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-cafezal-bairros-rolandia-300m2-venda-RS130000-id-2675736614/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Salvador Francisco, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nobre-bairros-rolandia-273m2-venda-RS95000-id-2718329771/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Antônio Barbosa, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-caviuna-bairros-rolandia-367m2-venda-RS145000-id-2727682849/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nelson Zorzela, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nobre-bairros-rolandia-453m2-venda-RS180000-id-2608861208/>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Fernandes, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-asteca-bairros-rolandia-450m2-venda-RS190000-id-2675736812/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rubens Aparecido da Silva, s/n, Rolândia/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-horizonte-bairros-rolandia-250m2-venda-RS95000-id-2738273205/>



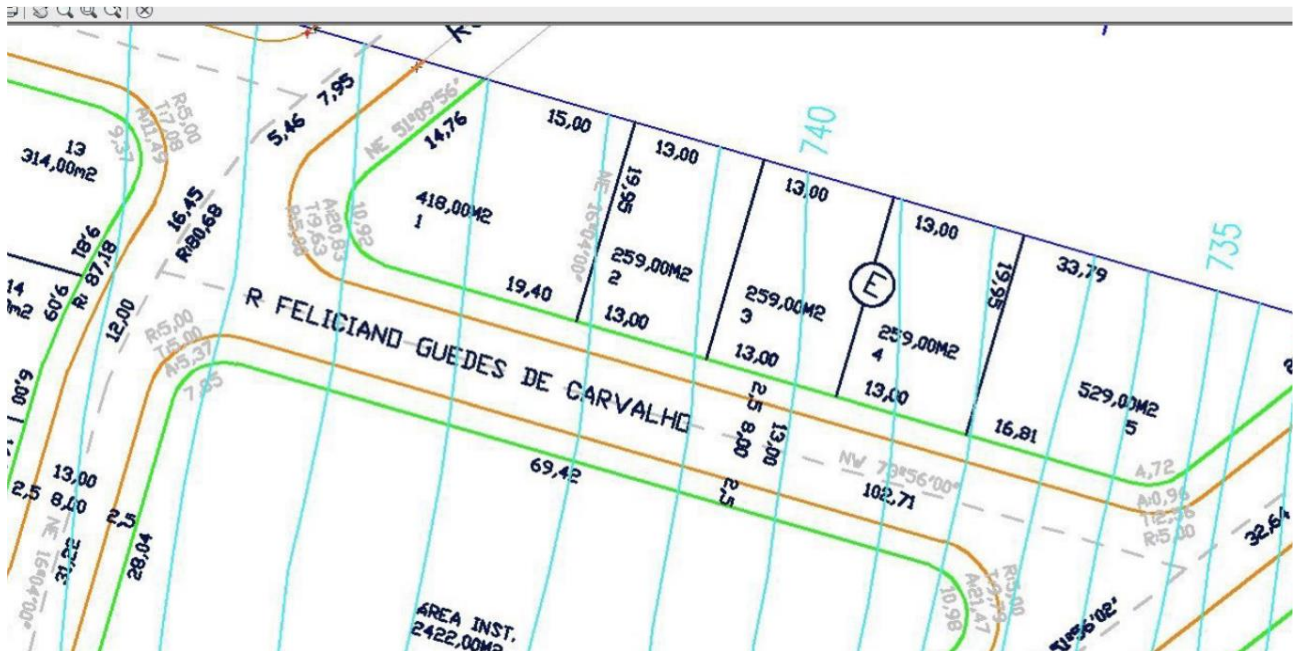
# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

## Fotos do Imóvel Avaliado





# ANEXO IV

## Outros Documentos Cadastro Imobiliário / Certidão de Uso do Solo / Valor Venal



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA

AV. PRESIDENTE BERNARDES, 809

C.N.P.J. (M.F.) 76.288.760/0001-08

**SECRETARIA DE FAZENDA**

DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E CADASTRO

## ESPELHO DO CADASTRO - IMOBILIÁRIO

NÚMERO DA EMISSÃO: 1

CADASTRO.....:1043060058001-0 MATRÍCULA CARTÓRIO:0  
COD. LOGRADOURO.....:7869- AV. FELIGIANO GUEDES DE CARVAL  
COMPLEMENTO.....:  
SEÇÃO.....:00100D NR. IMÓVEL:65  
CÓDIGO DO BAIRRO.....:154-JD.CANAAN  
NR. QUADRA.....:000E NR. LOTE...: 0004  
NM. PROPRIETÁRIO.....:JOSE CAMPOS DE ANDRADE FILHO  
COPROPRIETÁRIOS.....:

OCUPAÇÃO DO LOTE.....:15-Não Construído  
BEM IMÓVEL/PATRIMONIO.....:20-Particular  
UTILIZAÇÃO.....:17-Terreno sem Uso  
SITUAÇÃO DO TERRENO.....:16-Meio de Quadra  
TOPOGRAFIA.....:13-Plano  
PEDOLOGIA.....:29-Firme

TESTADA PRINCIPAL.....:13,00 COD. LOGRA-2:0 SEÇÃO LOGRA-2:  
TESTADA-2.....:0,00 COD. LOGRA-3:0 SEÇÃO LOGRA-3:  
TESTADA-3.....:0,00 COD. LOGRA-4:0 SEÇÃO LOGRA-4:  
TESTADA-4.....:0,00 ÁREA DO LOTE:259,00  
PROFUNDIDADE.....:19,95 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:0,00  
ÁREA CONST. UNIDADE.....:0,00 ÁREA CONST GEO:0,00- DIF GEO:0,00

TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: 0-Nada  
ALINHAMENTO.....: 0-Nada  
POSICIONAMENTO.....: 0-Nada  
SITUAÇÃO UNID. CONSTRUIDA.: 0-Nada  
NR. UNIDADE CADASTRO.....:0  
ESTRUTURA.....: 0-Nada  
COBERTURA.....: 0-Nada  
PAREDES.....: 0-Nada  
FORRO.....: 0-Nada  
REVES. FACHADA PRINC.....: 0-Nada  
INSTALAÇÃO SANITARIA.....: 0-Nada  
INSTALAÇÃO ELETRICA.....: 0-Nada  
PISO.....: 0-Nada  
ESTADO CONSERVAÇÃO.....: 0-Nada

OBSERVAÇÃO.....:  
NM. ALVARÁ CONST. 1.....: DT. APROVAÇÃO PROJETO 1:  
CONCLUSÃO DA OBRA 1.....: NR. DO PROTOCOLO 1.....:  
TÍTULO P/ ALVARÁ 1.....:  
FINALIDADE DA CONSTRUÇÃO...:  
RESTR-1/ALVARÁ 1.....:  
ENGENHEIRO/CREA 1.....:  
V.V. TERRENO(IPTU).....:8649,67  
V.V. CONSTRUÇÃO(IPTU).....:0,00  
V.V.IMÓVEL(IPTU).....:8649,67  
V.V. TERRENO(ITBI).....: 78404,09  
V.V. CONSTRUÇÃO(ITBI).....: 0,00  
V.V.IMÓVEL(ITBI).....: 78404,09

\*\*\*ESPELHO CADASTRAL EMITIDO VIA WEB\*\*\*



***CERTIDÃO USO DO SOLO - Nº 31/2024***

A fim de atender à solicitação de *RAFAEL NOMINATO*, através de Solicitação por e-mail enviado à Secretaria de Planejamento no dia 04 de outubro de 2024, **Declaramos** que o Lote de terras nº 04, da quadra “E”, com área de 259,00m<sup>2</sup> no Jardim Canann – Rolândia PR, Rua Feliciano Guedes de Carvalho, Matrícula 26.113, localiza-se inserido no Perímetro Urbano do Município, especificamente em uma Zona Residencial 7 – ZR7, conforme Lei Complementar nº165, de 05 de março de 2024.- Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Salientamos que nesta ZR7, conforme disposições da legislação do Plano Diretor Municipal em vigor, em sua Lei Complementar nº 165/2024 em seu Anexo I, é de uso permitido edificação residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, recuo frontal de 3,00m, Taxa de Permeabilidade 15%, Taxa de Ocupação de 70%, Coeficiente de Aproveitamento básico de 1,4 e Gabarito de Altura de 9,00m no centro do lote e 7,50m próximo às divisas. (conforme Anexo II da referida lei).

Rolândia, 04 de outubro de 2024.

---

***Juliana Vanzella Rocha Kamimura***  
*Arquiteta e Urbanista-CAU A 54807-3*  
*Secretaria Planejamento*



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0EF4-8481-3904-7EB1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JULIANA VANZELLA ROCHA KAMIMURA (CPF 053.XXX.XXX-05) em 07/10/2024 14:08:24  
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://rolandia.1doc.com.br/verificacao/0EF4-8481-3904-7EB1>



Sec. Municipal de Finanças  
Prefeitura Municipal de Rolândia

PREFEITURA  
DO MUNICÍPIO  
DE ROLÂNDIA  
ESTADO DO PARANÁ

## CERTIDÃO DE VALOR COMERCIAL

PROPRIETÁRIO: JOSE CAMPOS DE ANDRADE FILHO  
ENDEREÇO: AVENIDA FELIGIANO GUEDES DE CARVALHO 65 – JD.  
CANAAN - ROLÂNDIA-PR  
CPF : 1646993926

CERTIFICAMOS, que o imóvel abaixo identificado está  
avaliado para o presente exercício com os seguintes valores,  
considerando a fração de:

DESCRIÇÃO: AVENIDA FELIGIANO GUEDES DE CARVALHO 65 – JD. CANAAN –  
ÁREA DO LOTE 259,00 M<sup>2</sup> - ROLÂNDIA-PR  
VALOR DO IMÓVEL: **R\$ 78.404,09**

**TOTAL AVALIADO R\$ 78.404,09**

Rolândia, 07 de Outubro de 2024

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Município de Rolândia – Estado do Paraná  
CNPJ nº 76.288.760/0001-08  
Fone: (43)3255-8600 / (43)3255-8643

Av. Presidente Bernardes, 809 – Centro - CEP. 86.600-067 – Rolândia, Paraná  
Fone: (43) 3255-8600

Assinado por 1 pessoa: MAURILIO PULIQUESI  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://rolandia.1doc.com.br/verificacao/4960-C73E-9F61-D56D> e informe o código 4960-C73E-9F61-D56D





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4960-C73E-9F61-D56D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURILIO PULIQUESI (CPF 747.XXX.XXX-49) em 07/10/2024 12:48:00 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://rolandia.1doc.com.br/verificacao/4960-C73E-9F61-D56D>