

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0009741-84.2003.8.16.0116

## LOTE DE TERRENO

Rua H, nº 73, balneário Currais, em Matinhos/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: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE (S): Município de Matinhos/PR.

REQUERIDO (S): Deucher e Deucher Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sito na Rua H, nº 73, balneário Currais, em Matinhos/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$247.000,00**

## **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 17 (dezessete), da quadra nº 06 (seis), da Planta Balneário Curraes, situado entre os Balneários de Praia de Leste e Balneários Matinhos, neste Município e Comarca de Matinhos/PR. Demais características constantes na Matrícula nº 23.355, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR. Cadastro imobiliário 20370.

LOCALIZAÇÃO: Rua H, nº 73, balneário Currais, em Matinhos/PR.

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

O imóvel está situado no balneário Currais, pertencente ao Município de Matinhos/PR, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Beira Mar, Rod. Máximo Jamur/Av. Paranaguá, Av. do Canal, entre outras, estando cercado pelos balneários Ipacaráí, Jamil-Mar, Guacyara e Costa Azul.

O imóvel ora avaliado, está próximo escolas, material de construção, mercados, igrejas, 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	23.355	R.I de Matinhos/PR
<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
20370	0061.0006.0000017	-----
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
-----	-----	-----
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
-----	-----	-----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Balneário Currais	13,00 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Estrada de chão	Sim	Não
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
-----	Sim	Plana

#### 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

##### 6.1 - 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>
<b>AMOSTRA 1</b>	R\$900.000,00	825,00	R\$1.090,91
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$759.000,00	843,00	R\$900,36
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$950.000,00	803,00	R\$1.183,06

## 6.2 - 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 das amostras obtidas (3), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 3 = R\$3.174,33 / 3 = R\$1.058,11.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.058,11m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (390,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$412.662,70.

## 7 - ELASTICIDADE DA OFERTA.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 40% (quarenta por cento) no valor encontrado, 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, bem como diante a larga vantagem encontrada nas amostras selecionada porque, embora próximas ao imóvel avaliado, todas estão de frente para a principal avenida do bairro que possui valor comercial significativamente superior.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$412.662,70

ITEM 8: Elasticidade da oferta (-40%)

TOTAL: R\$247.597,62

## 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais).**

## 10 - 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.

Curitiba/PR, 19 de fevereiro de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Paranaguá, balneário Currais, Matinhos/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-RS900000/id-10118084/?gal=1>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Paranaguá, balneário Currais, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-RS759000/id-15071772/?gal=1>





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Paranaguá, balneário Currais, Matinhos /PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-matinhos-curraes-803m2-RS950000/id-18905046/?gal=1>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário