



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0031153-42.2014.8.16.0001

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Capitão João Zaleski, 474, Lindóia, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano e benfeitorias.

REQUERENTE: Rosa Maria da Conceição Mader de Pauli Athayde.

REQUERIDO(S): Priscila de Quadros Ferreira Netto.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Capitão João Zaleski, 474, bairro Lindóia, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$450.000,00**

## **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 24, da quadra nº 29, da planta Lindóia, nesta Capital de Curitiba/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Capitão João Zaleski, antiga Rua 17, a 30,00 metros de distância da esquina mais próxima denominada Rua Alexandre Salata, por 32,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 62.089.025.000, confronta do lado esquerdo com o lote de indicação fiscal nº 62.089.023.000 e 12,00 metros na linha de fundos confrontando com o lote de indicação fiscal nº 62.089.030.000, com a área total de 384,00m<sup>2</sup>, contendo uma casa em alvenaria com a área global construída de 100,50m<sup>2</sup>, sob o numero 400 da referida rua. Demais características constantes na Matrícula nº 61.474, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 62.089.024.000-2.

**BENFEITORIAS:** Contém uma residencial em alvenaria, com 100,50m<sup>2</sup>, com aproximadamente 50 anos, de padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes, averbada na matrícula do imóvel.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão João Zaleski, 474, bairro Lindóia, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Lindóia, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região centro-sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Presidente Wenceslau Braz, Av. Henry Ford, Av. da República, Av. Santa Bernadete entre outras, estando cercado pelos bairros Guaíra, Fanny, Novo Mundo e Portão.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégio, CMEI, escolas, shopping, hospitais, pontos de ônibus, farmácias, 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	61.474	5º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
62.089.024.000-2	40.0.0011.0292.00-2	O-13
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ECL3.4 - Eixo Conector Leste 4	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	4 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Lindóia	12,00 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 2024, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$336.384,00 (trezentos e trinta e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais).

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

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para apartamentos 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 o m<sup>2</sup>, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-10%)
AMOSTRA 1	R\$672.000,00	672,00	R\$1.000,00	R\$ 900,00
AMOSTRA 2	R\$350.000,00	200,00	R\$1.750,00	R\$ 1.575,00
AMOSTRA 3	R\$900.000,00	930,00	R\$967,74	R\$ 870,97
AMOSTRA 4	R\$550.000,00	696,00	R\$790,23	R\$ 711,21
AMOSTRA 5	R\$470.000,00	408,00	R\$1.151,96	R\$ 1.036,76

## 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 das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 5 = R\$5.093,94 / 5 = R\$1.018,79.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.018,79m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (384,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$391.214,54.

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

BENFEITORIAS: Contém uma residencial em alvenaria, com 100,50m<sup>2</sup>, com aproximadamente 50 anos, de padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes, 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 disponível para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em fevereiro de 2024, é de R\$2.824,58/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 **77,90%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (100,50m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.824,58), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$62.735,33.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$391.214,54  
 ITEM 7.3: R\$62.735,33  
 TOTAL: R\$453.949,88

## 9 - 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.

## 10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta 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.

Curitiba/PR, 12 de março de 2024.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*



# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão João Zaleski, 1896, bairro Lindoia, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-672m2-venda-RS672000-id-2686989517/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Camilo Castelo Branco, 640, bairro Lindoia, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-200m2-venda-RS350000-id-2667456820/>





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão João Zaleski, 795, bairro Lindoia, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-960m2-venda-RS900000-id-2655758379/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Leon Tolstoi, 417, bairro Lindoia, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-696m2-venda-RS550000-id-2687891545/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão João Zaleski, 1398, bairro Lindoia, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-408m2-venda-RS470000-id-2687870132/>





# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados





# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado







# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Tabela CUB /  
Valor Venal