



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001658-50.2001.8.16.0116

TERRENO

Rua 01, ALBATROZ, Matinhos

Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

Índice Analítico

1	RESUMO EXECUTIVO.....	3
2	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.....	4
3	BASE LEGAL.....	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	5
4.1	Descrição do Imóvel.....	5
4.2	Características da Região.....	5
5	OBJETIVO.....	5
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.1	Valor Venal do Imóvel.....	6
7.2	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta.....	6
7.3	Cálculos Avaliatórios.....	7
7.4	Arredondamento de Valores.....	8
8	CONCLUSÃO.....	8
9	ANEXOS.....	9
9.1	ANEXO I - Pesquisa de Mercado.....	10
9.2	ANEXO II - Localização Google Earth.....	16
9.3	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	17
9.4	ANEXO V - Outros Documentos.....	18

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Terreno.

REQUERENTE: Município de Matinhos.

REQUERIDO: Deucher e Deucher Ltda

OBJETO: Terreno localizado no Balneário Albatroz, Matinhos (conforme documentos da Prefeitura de Matinhos) /Balneário Curraes, Matinhos (conforme matrícula).

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado do Terreno para venda em leilão

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Março/2024

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$ 80.000,00
(Oitenta Mil Reais)

¹ Esta página não possui valor isolado, devendo estar anexada ao Laudo de Avaliação para sua efetivação legal.

2 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Este laudo apresenta em sua conclusão o valor de mercado do terreno, que é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade em questão, de leilão.

Este Laudo de avaliação foi produzido com base documental fornecida no processo, incluindo a documentação do terreno avaliado tais como matrícula ou escritura, as quais são admitidas como verdadeiras, atualizadas e confiáveis.

Nas alienações judiciais 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 documentais 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.

3 BASE LEGAL

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso deste Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos.

4 OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Descrição do Imóvel

Terreno localizado da Rua Balneário Albatroz, Matinhos (conforme documentos da Prefeitura de Matinhos) / Balneário Curraes, Matinhos (conforme matrícula), lote nº 10, quadra 22, medindo 46,00 metros de frente, por 10,43 metros de profundidade, resultando em uma área total de lote de 480,00 m². Atualmente loteamento é ocupado por vegetação nativa e não tem aberturas de ruas.

Registrado na Circunscrição de Imóveis de Matinhos com a matrícula nº 22.760 e Indicação Fiscal nº 0061.0022.0000010 do Cadastro Municipal.

LOCALIZAÇÃO: Rua 01 - Albatroz, Matinhos - PR.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado em Matinhos, município brasileiro no litoral do estado do Paraná. Localiza-se a sudeste da capital do estado, cerca de 111 km de distância. Segundo censo do IBGE (2022), o município de Matinhos, o qual possui uma área territorial de 117,899 km², tem uma população de 39.259 habitantes, com cerca de 332,99 habitante por quilômetro quadrado. Permitindo acesso fácil a vias como Rod. Máximo Jamur, Av. do Canal, BR 407, entre outras. Possui como municípios limítrofes Guaratuba, Paranaguá e Pontal do Paraná.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, igrejas, farmácias, restaurantes, e comércio e serviço vicinal diverso.

5 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de venda judicial. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade de em questão, de leilão.

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.

6 DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Matinhos/PR	22.760	R.I de Matinhos/PR
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
0061.0022.0000010	Normal	Existe
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Albatroz	46,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Não pavimentada	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Valor Venal do Imóvel

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Matinhos, corresponde a R\$ 7.147,08 (sete mil, cento e quarenta e sete reais e oito centavos).

7.2 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m² para imóveis 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 considerando os seguintes fatores:

- Área;
- Testada;
- Fator de Infraestrutura;
- Múltiplas Frentes.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

Amostra	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor unitário (R\$)	Valor do m ² (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 65.000,00	360,00	R\$ 180,56	R\$ 162,50
Amostra 2	R\$ 68.000,00	375,00	R\$ 181,33	R\$ 163,20
Amostra 3	R\$ 55.000,00	360,00	R\$ 152,78	R\$ 137,50
Amostra 4	R\$ 140.000,00	480,00	R\$ 291,67	R\$ 262,50
Amostra 5	R\$ 65.000,00	360,00	R\$ 180,56	R\$ 162,50
Amostra 6	R\$ 99.000,00	375,00	R\$ 264,00	R\$ 237,60

7.3 Cálculos Avaliatórios

O imóvel teve seu cálculo de valor provável de realização determinado *de per se*, como fazem prova as memórias de cálculo constantes deste Laudo.

O valor final é o resultado do processo comparativo típico do método, para a data deste Laudo.

Dados da Amostra:

Amostra	Valor (R\$)	Valor m ² (R\$)	Valor m ² (R\$) - 10%	Área (m ²)	Frente (m)	Cinf	Cmult
2	65.000,00	180,56	162,50	360,00	12,00	0,80	0,95
7	68.000,00	181,33	163,20	375,00	12,50	0,80	0,95
12	55.000,00	152,78	137,50	360,00	12,00	0,80	0,95
19	140.000,00	291,67	262,50	480,00	30,00	0,80	1,00
16	65.000,00	180,56	162,50	360,00	12,00	0,80	0,95
17	99.000,00	264,00	237,60	375,00	15,00	0,85	1,00
TR1				480,00	46,00	0,80	1,00

Cinf	Cmult	Ce
1,00	0,95	1,02
1,00	0,95	1,02
1,00	0,95	1,02
1,00	1,00	1,00
1,00	0,95	1,02
0,94	1,00	0,91

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
2	162,50	165,01	165,01
7	163,20	166,57	166,57
12	137,50	139,62	139,62
19	262,50	262,50	
16	162,50	165,01	165,01
17	237,60	216,83	216,83

TR1	R\$
Média	185,92
Limite Superior	241,70
Limite Inferior	130,15
Média Saneada	170,61

TR1	R\$
Desvio Padrão	28,17
n	5
CV	16,51%
t	1,533
eo	19,32

TR1	R\$/m ²
Valor Máximo	189,92
Valor Médio	170,61
Valor Mínimo	151,29

TR1	R\$
Valor Máximo	91.163,92
Valor Médio	81.892,23
Valor Mínimo	72.620,54

7.4 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.

O valor arredondado do imóvel avaliado neste laudo é de R\$80.000,00.

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$80.000,00 (Oitenta Mil Reais).

9 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, 21 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Balneário Guacyara, Rod. Máximo Jamur, Matinhos - PR, 83260-000

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-guaciara-bairros-matinhos-360m2-venda-RS65000-id-2692958008/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Santa Rosa, 80, Matinhos - PR, 83260-000

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matinhos-375m2-venda-RS68000-id-2653632655/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Balneário Betaras, Matinhos - PR, 83260-000

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-betaras-bairros-matinhos-360m2-venda-RS55000-id-2530518010/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua 01, 0 , ALBATROZ, Matinhos

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matinhos-180m2-venda-RS60000-id-2583432083/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Balneário Guaciara, Matinhos - PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-guaciara-bairros-matinhos-360m2-venda-RS65000-id-2692958008/>



AMOSTRA 7

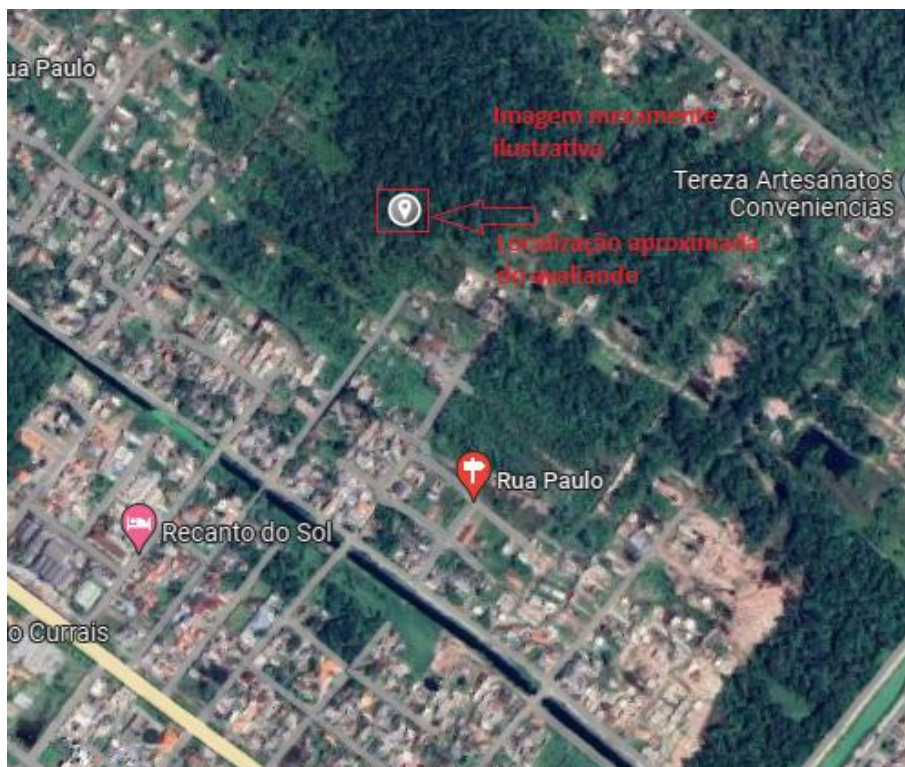
IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Balneário Saint Etienne, Matinhos - PR, 83260-000

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-saint-etiene-bairros-matinhos-375m2-venda-RS99000-id-2671814398/>



9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



9.3 ANEXO IV - Fotos do Imóvel



9.4 ANEXO V - Outros Documentos