



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0013302-15.2017.8.16.0185

TERRENO

Rua Antônio Martins de Araújo, 75 - Jardim Botânico, Curitiba - PR



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 Bem	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.....	9
8	CONCLUSÃO.....	9
9	ANEXOS.....	10
9.1	ANEXO I - Pesquisa de Mercado	11
9.2	ANEXO II - Localização Google Earth.....	18
9.3	ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas	19
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	20
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	22

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Terreno.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: RAIOMED C A T DE E HOSPITALARES LT

OBJETO: Terreno localizado Rua Antônio Martins de Araújo, 75 - Jardim Botânico, Curitiba/PR

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

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Fevereiro/2024

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$530.000,00
(Quinhentos e Trinta 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 Antônio Martins de Araújo, 75 - Jardim Botânico, Curitiba – PR, lote nº 11, quadra 34, medindo 12,00 metros de frente, por 32,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e também 12,00 metros de fundo. Confrontando pelo lado direito com o lote nº 10, o qual corresponde a Ind. Fiscal nº 24-019-038.000, pelo lado esquerdo com o lote nº 12, o qual corresponde a Ind. Fiscal nº 24-019.012.000 e nos fundos confronta-se com o lote nº 22, o qual corresponde a Ind. Fiscal nº 24-019-039.000.

Registrado na 4ª Circunscrição de Imóveis com a matrícula nº 49.986 e Indicação Fiscal nº 24-019-011.000-0 do Cadastro Municipal.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Martins de Araújo, 75 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80210-050.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Jardim Botânico, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como Av. Prefeito Omar Sabbag, Av. Comendador Franco, Av Dr. Dário Lopes dos Santos, Av Presidente Afonso Camargo, entre outras. Possui como bairros limítrofes Capão da Imbuia, Centro, Cristo Rei, Jardim das Américas, Prado Velho e Rebouças.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, hospital, 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
Curitiba/PR	49.986	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
24.019.011	07.0.0027.0522.00-6	----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4 - 1 Zona Residencial	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
100% / 80% / 50%	----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Jardim Botânico	12,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	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 Curitiba, corresponde a R\$474.136,32 (quatrocentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e trinta e dois 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;
- Topografia;
- 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\$)	Metragem (m ²)	Valor do m ² (R\$)	Valor do m ² (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 850.000,00	500,00	R\$ 1.700,00	R\$ 1.530,00
Amostra 2	R\$ 390.000,00	300,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.170,00
Amostra 3	R\$ 410.000,00	310,00	R\$ 1.322,58	R\$ 1.190,32
Amostra 4	R\$ 559.000,00	444,00	R\$ 1.259,01	R\$ 1.133,11
Amostra 5	R\$ 750.000,00	756,00	R\$ 992,06	R\$ 892,86
Amostra 6	R\$ 650.000,00	422,00	R\$ 1.540,28	R\$ 1.386,26
Amostra 7	R\$ 450.000,00	360,00	R\$ 1.250,00	R\$ 1.125,00
Amostra 8	R\$ 680.000,00	450,00	R\$ 1.511,11	R\$ 1.360,00

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)	Topog.	Cinf	Cmult	Pe
1	850.000,00	1.700,00	1.530,00	500,00	15,00	1,00	0,95	0,95	33,33
2	390.000,00	1.300,00	1.170,00	300,00	12,50	1,00	0,95	1,00	24,00
3	410.000,00	1.322,58	1.190,32	310,00	14,00	1,00	1,00	0,95	22,14
4	559.000,00	1.259,01	1.133,11	444,00	10,00	1,00	1,00	0,95	44,40
5	750.000,00	992,06	892,86	756,00	13,00	1,00	0,95	0,95	58,15
6	650.000,00	1.540,28	1.386,26	422,00	12,00	0,95	0,95	0,95	35,17
7	450.000,00	1.250,00	1.125,00	360,00	12,00	0,95	0,95	0,95	30,00
8	680.000,00	1.511,11	1.360,00	450,00	14,00	1,00	1,00	1,00	32,14
TR1				384,00	12,00	1,00	0,95	0,95	32,00

Homogeneização de Valores:

Cf	Cp	Ctop	Cinf	Cmult	Ce
1,04	1,02	1,01	0,98	0,99	1,04
0,99	1,20	1,01	0,98	1,04	1,23
1,02	1,25	1,01	1,03	0,99	1,32
0,94	1,00	1,01	1,03	0,99	0,97
1,00	1,00	1,01	0,98	0,99	0,98
0,98	1,00	0,96	0,98	0,99	0,92
0,98	1,07	0,96	0,98	0,99	0,98
1,02	1,04	1,01	1,03	1,04	1,15
0,984	1,039	1,013	0,981	0,987	1,002

Amostra	R\$/m ²	Homogeneização	Amostras Aceitas
1	1.530,00	1.588,28	1.588,28
2	1.170,00	1.439,58	1.439,58
3	1.190,32	1.568,58	1.568,58
4	1.133,11	1.098,85	1.098,85
5	892,86	878,33	
6	1.386,26	1.269,85	1.269,85
7	1.125,00	1.106,02	1.106,02
8	1.360,00	1.565,79	1.565,79

Limites de Confiança e Média Saneada:

Considerando as margens de segurança com 7 (sete) amostras aceitas.

TR1	R\$
Média	1.314,41
Limite Superior	1.708,73
Limite Inferior	920,09
Média Saneada	1.376,71

Tratamento Estatístico:

TR1	R\$
Desvio Padrão	217,25
N	7
CV	15,78%
T	1,533
Eo	125,88

TR1	Básico	R\$/m ²
Valor Máximo		1.502,58
Valor Médio		1.376,71
Valor Mínimo		1.250,83

Cálculo de Valor do Objeto TR.1:

Para calcular o valor do objeto TR32.1 temos que considerar as dimensões do imóvel e re-proceder a homogeneização:

TR1	R\$/m ²
Valor Máximo	1.505,60
Valor Médio	1.379,47
Valor Mínimo	1.253,34

Considerando a homogeneização dos valores então foram calculados os seguintes valores para o Objeto TR.1:

TR1	R\$
Valor Máximo	578.151,70
Valor Médio	529.717,41
Valor Mínimo	481.283,11

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\$530.000,00.

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$530.000,00 (Quinhentos e Trinta 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, 06 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. São Januário, 65 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80210-300

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-850.000-00-jardim-2983284552.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-850.000-00-jardim-2983284552.html)



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Roberto Cichon, 312 - Cristo Rei, Curitiba - PR, 82800-210

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-cristo-rei-2990163695.html>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Brasília Itiberê, 1317 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80215-140

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-reboucas-2961989462.html>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Imac. Conceição, 356 - Rebouças, Curitiba - PR, 80215-030

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr3-444-m-em-otima-localizacao-do-bairro-2964044927.html>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Maurício Nunes García, 329 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80210-150

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-curitiba-422m2-venda-RS650000-id-2558400682/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Paschoal Bordignon, 241 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80210-110

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2992026709.html>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiros Rebouças, 700 - Jardim Botânico, Curitiba - PR, 80210-040

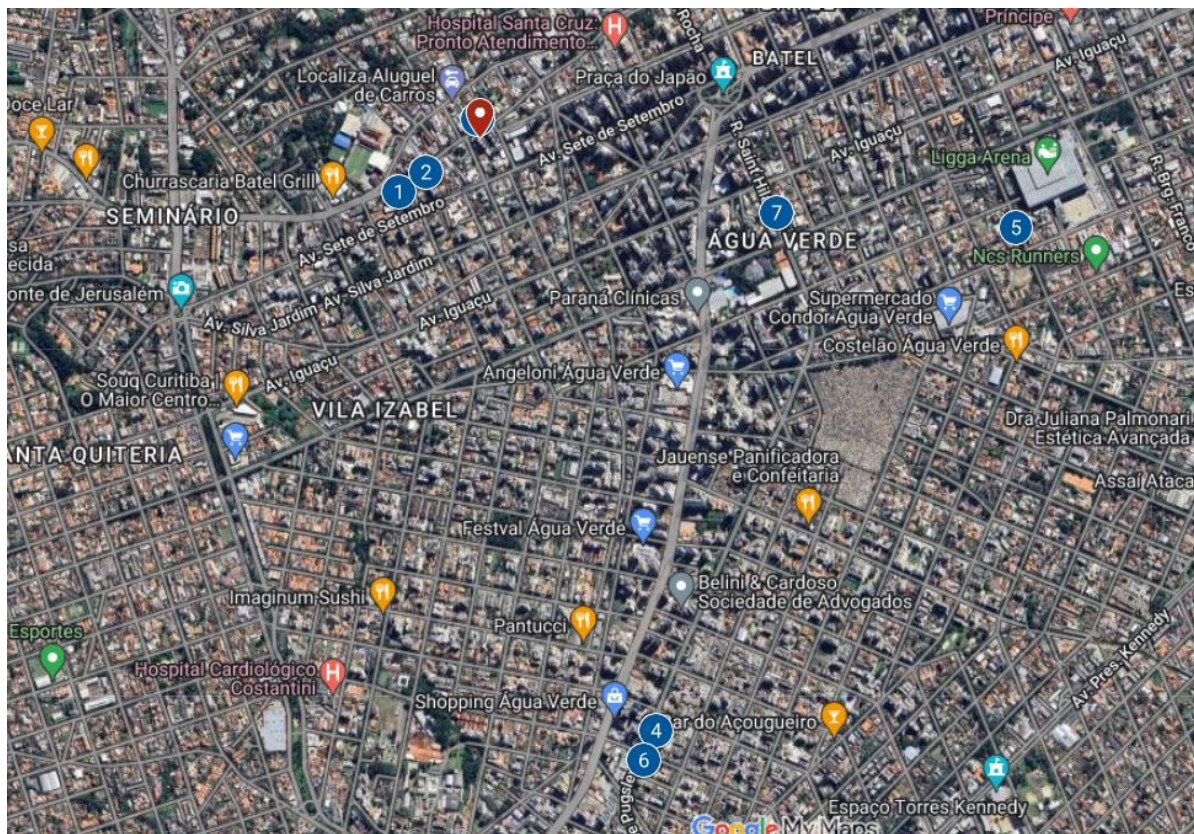
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-curitiba-com-garagem-450m2-venda-RS680000-id-2670840020/>



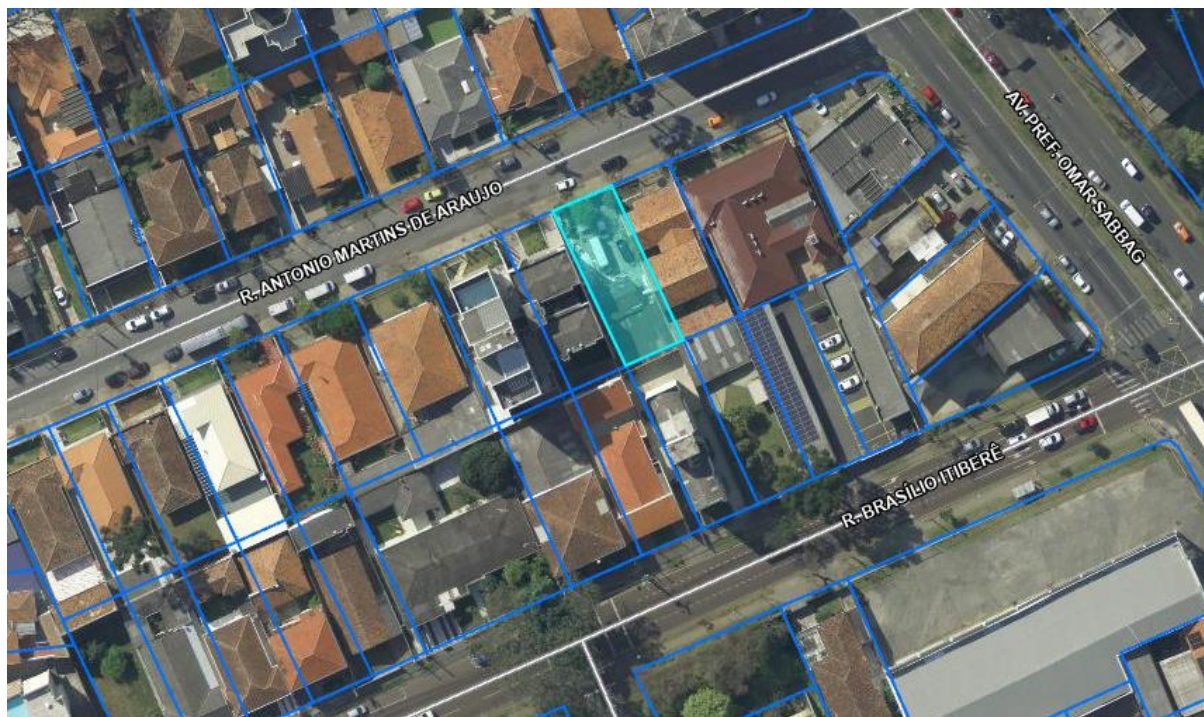
9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



9.3 ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas



9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel





9.5 ANEXO V - Outros Documentos