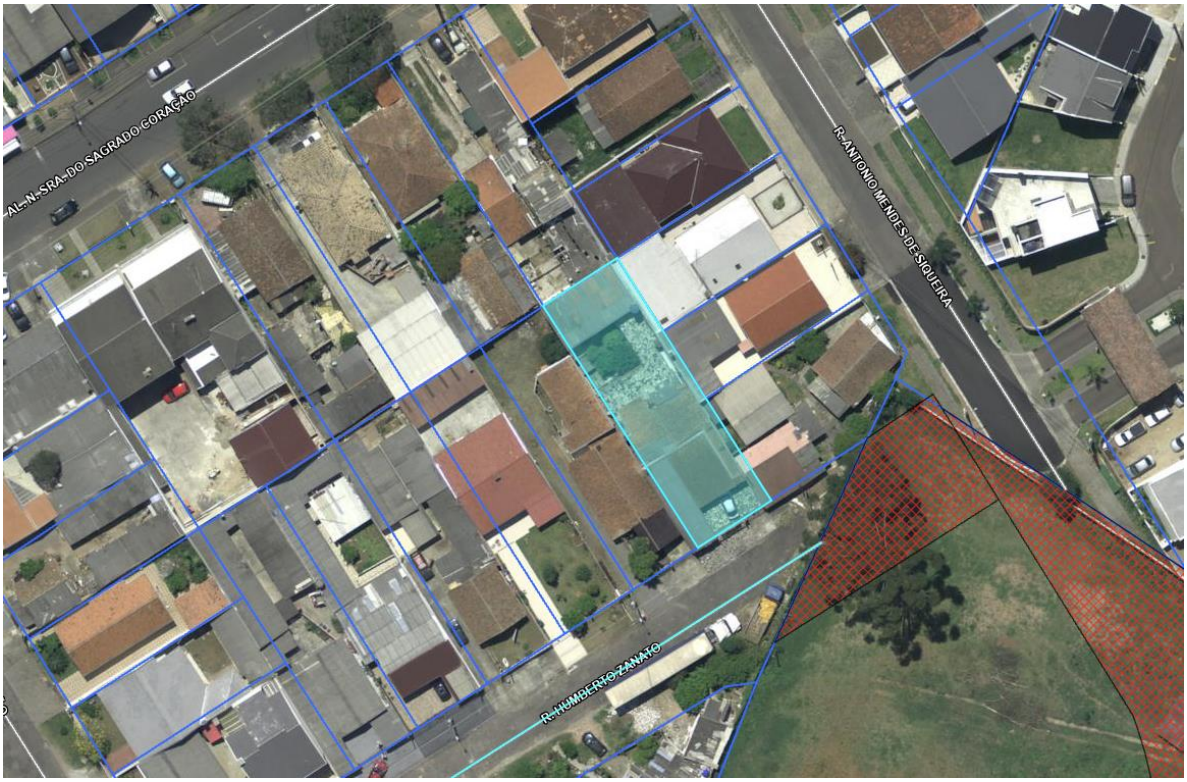
LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 000339-13.2002.8.16.0116

IMÓVEL URBANO

Rua Huberto Zanato, 951, Pinheirinho, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Município de Pontal do Paraná/PR.

REQUERIDO(S): Luciano Marcos Diogo.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito na Rua Huberto Zanato, 951, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/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 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 nº 12 (doze) da quadra nº 16 (dezesseis) da planta Vila Santo Antônio, situada no distrito do Pinheirinho, nesta Capital de Curitiba/PR, de forma retangular, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Huberto Zanato (antiga Rua R), por 38,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando-se pelo lado do direito de quem da citada rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 013.000.014.000 e 015.000, pelo lado esquerdo confronta-se com o lote fiscal 019.000, encerrando assim a área total de 418,00m², com demais características constantes na Matrícula nº 66.586, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 81.494.012.000-6.

BENFEITORIAS: Contém uma construção em alvenaria, com 133,77m², de padrão construtivo baixo, e 24 anos de idade, necessitando entre reparos simples e importantes, averbada na matrícula, conforme AV2.

LOCALIZAÇÃO: Rua Huberto Zanato, 951, Pinheirinho, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Pinheirinho, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua Nicola Pellanda, Rua Ricardo Gasparian Machado, Rua dos Pioneiros, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão Raso, Xaxim, Sítio Cercado, Tatuquara e Cidade Industrial.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, faculdades, mercados, pontos de ônibus, colégio, Centro de Educação Infantil, escolas e colégios, 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	66.586	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**	**QUADRÍCULA**
81.494.012.000-6	66.2.0006.0108.00-9	T-11
ZONEAMENTO	**SISTEMA VIÁRIO**	**REDE DE ESGOTO**
ZR2.1 - Zona residencial 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	**TAXA DE PERMEABILIDADE (%)**	**ALTURA MÁXIMA**
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	**TESTADA**	**POSIÇÃO DO LOTE**
Pinheirinho	9,50 x 27,00 x 14,00 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 cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R$346.254,63 (trezentos e quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² 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 m², 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 (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R$450.000,00	440,00	R$1.022,73	R$920,45
AMOSTRA 2	R$799.000,00	672,00	R$1.188,99	R$1.070,09
AMOSTRA 3	R$550.000,00	440,00	R$1.250,00	R$1.125,00
AMOSTRA 4	R$396.000,00	360,00	R$1.100,00	R$990,00
AMOSTRA 5	R$900.000,00	864,00	R$1.041,67	R$937,50
AMOSTRA 6	R$635.000,00	576,00	R$1.102,43	R$992,19
AMOSTRA 7	R$462.000,00	400,00	R$1.155,00	R$1.039,50

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R$7.074,73 / 7 = R$1.010,68.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$10.10,68m²) pela área do lote de terreno (418,00m²), obtendo o valor de referência de R$422.462,53.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção em alvenaria, com 133,77m², de padrão construtivo baixo, e 24 anos de idade, necessitando entre reparos simples e importantes, averbada na matrícula, conforme AV2.

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 abril de 2024, é de R$2.277,43/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO 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 descobrirmos 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 36,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **49,50%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (133,77m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$2.277,43), menos taxa de depreciação (49,50%), avalio a benfeitoria em R$153.849,16.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R$422.462,53
ITEM 7.3: R$153.849,16
TOTAL: R$576.311,69

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 os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.
ANEXO IV - Fotos do imóvel.
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 10 de maio de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maringá, 284, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-440m2-venda-RS450000-id-2713009207/

AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padre Rafael Kalinowski, 621, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-627m2-venda-RS799000-id-2713352619/

AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Londrina, 576, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-440m2-venda-RS550000-id-2687315921/

AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cidade Alto Paraná, 299, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-360m2-venda-RS396000-id-2703343084/

AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Frederico Peter, 130, Pinherinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-864m2-venda-RS900000-id-2703766726/

AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Nossa Senhora do Sagrado Coração, 806, Pinherinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-576m2-venda-RS635000-id-2685795065/

AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Inajá, 445, Pinherinho, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-440m2-venda-RS462000-id-2639635011/

ANEXO II

Localização Google Earth

AL. N. SRA. DO SAGRADO CORAÇÃO
R. ANTONIO MENDES DE SIQUEIRA
R. HUMBERTO ZANATO

ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Posto Ipiranga
Gama The Bast Burg
Zengo Uniformes
Gado Nobre Churrascaria & Eventos
Avipec Curitiba Pinheirinho...
Câmaras frigoríficas Thermofrio Equipamentos
Vet Socorro Pinheirinho - Clínica Veterinária 24h
Colégio Estadual Professora Etelvina...
5° Batalhão Logístico do Exército
PINHEIRINHO
Escola Ensino Fundamental...
Colégio Estadual La Salle
Academia Smart Fit - Sítio Cercado
O Alvo
SÍTIO CERCADO
Mili
Divinnus pastelaria
Jumbo Atacadista
476
R. Londrina

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

Localizar
AL. N. SRA. DO SAGRADO CORAÇÃO
R. ANTONIO MENDES SOBRINHO
R. HUMBERTO ZANATO

ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal