

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0018683-09.2010.8.16.0004

PARTE IDEAL DE LOTE DE TERRENO URBANO

Rua Exp. Ernesto Gonçalves nº 198, bairro Xaxim, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Elvia Lucia Nonatto.

OBJETO: Parte ideal de 385m² pertencente à executada Elvia Lucia Nonatto do imóvel situado na Rua Exp. Ernesto Gonçalves nº 198, bairro Xaxim, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

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: Parte ideal de 385,00m² pertencente à executada Elvia Lucia Nonatto, do Lote de terreno nº 11, da quadra nº 36, da Planta Jardim Europa, situado no arrabalde do Xaxim, em Curitiba/PR, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Itália, por 60,00 metros de extensão pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando ai com o lote nº 10, pela esquerda numa extensão de 67,00 metros confronta-se com o lote nº 12, e na linha de fundos com a largura de 12,00 metros confronta-se com o lote nº 13, da Planta Vila São Pedro. Matrícula nº 47.608, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 81.278.011.000-9.

BENFEITORIA(S): Contém aproximadamente 150m² de benfeitorias não averbadas na matrícula do imóvel, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, de idade aparente de 35 anos, sendo parte construída de forma irregular sobre área de Preservação Permanente - APP, conforme informado na Guia Amarela, estando, ainda, parte da referida construção fora dos limites determinados pela Lei Federal nº 12.651/2012, art. 4º, inciso I, alínea a.

LOCALIZAÇÃO: Rua Exp. Ernesto Gonçalves nº 198, bairro Xaxim, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Xaxim, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Francisco Derosso, Rua Waldemar Lourenço Campos, Rua Paulo Setubal, Rod. Régis Bittencourt, entre outras, estando cercado pelos bairros Sitio Cercado, Alto Boqueirão, Boqueirão, Hauer, Capão Raso, Pinheirinho, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à unidade de saúde, mercados, escolas e colégios, farmácias, igrejas, 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 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	47.608	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
81.278.011.000-9	57.4.0104.0166.00-4	R-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Xaxim	11,00 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\$487.847,25 (quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos centos e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos).

6.2 - 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.

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	ELASTICIDADE DA OFERTA (- 10%)
AMOSTRA 1	R\$ 530.000,00	605,00	R\$ 876,03	R\$ 788,43
AMOSTRA 2	R\$ 399.000,00	396,00	R\$ 1.007,58	R\$ 906,82
AMOSTRA 3	R\$ 299.000,00	360,00	R\$ 830,56	R\$ 747,50
AMOSTRA 4	R\$ 419.000,00	374,00	R\$ 1.120,32	R\$ 1.008,29
AMOSTRA 5	R\$ 490.000,00	440,00	R\$ 1.113,64	R\$ 1.002,27
AMOSTRA 6	R\$ 360.000,00	493,00	R\$ 730,22	R\$ 657,20
AMOSTRA 7	R\$ 370.000,00	330,00	R\$ 1.121,21	R\$ 1.009,09

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\$6.119,60 / 7 = R\$874,23.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$874,23m²) pela área do lote de terreno (385,00m²), obtendo o valor de R\$336.578,06.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém aproximadamente 150m² de benfeitorias não averbadas na matrícula do imóvel, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, de idade aparente de 35 anos, sendo parte construída de forma irregular sobre área de Preservação Permanente - APP, conforme informado na Guia Amarela, estando, ainda, parte da referida construção fora dos limites determinados pela Lei Federal nº 12.651/2012, art. 4º, inciso I, alínea a.

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 março de 2024, é de R\$2.273,71/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 descobriremos 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 53,84% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **50,50%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (150,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.273,71), menos taxa de depreciação (50,50%), avalio a benfeitoria em R\$168.822,97.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$336.578,06

ITEM 7.3: R\$168.822,97

TOTAL: R\$505.401,03

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 a parte ideal de 385,00m² do imóvel em R\$505.000,00 (quinhentos 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, 19 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

www.topoleiloes.com.br

ANEXO I

Pesquisa de mercado

PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Chaves, 494, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-605m2-venda-RS530000-id-2689430099/>



PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua 11 de Agosto, 546, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-396m2-venda-RS399000-id-2687817917/>



PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Antônio Gomes, 219, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-360m2-venda-RS299000-id-2570210032/>

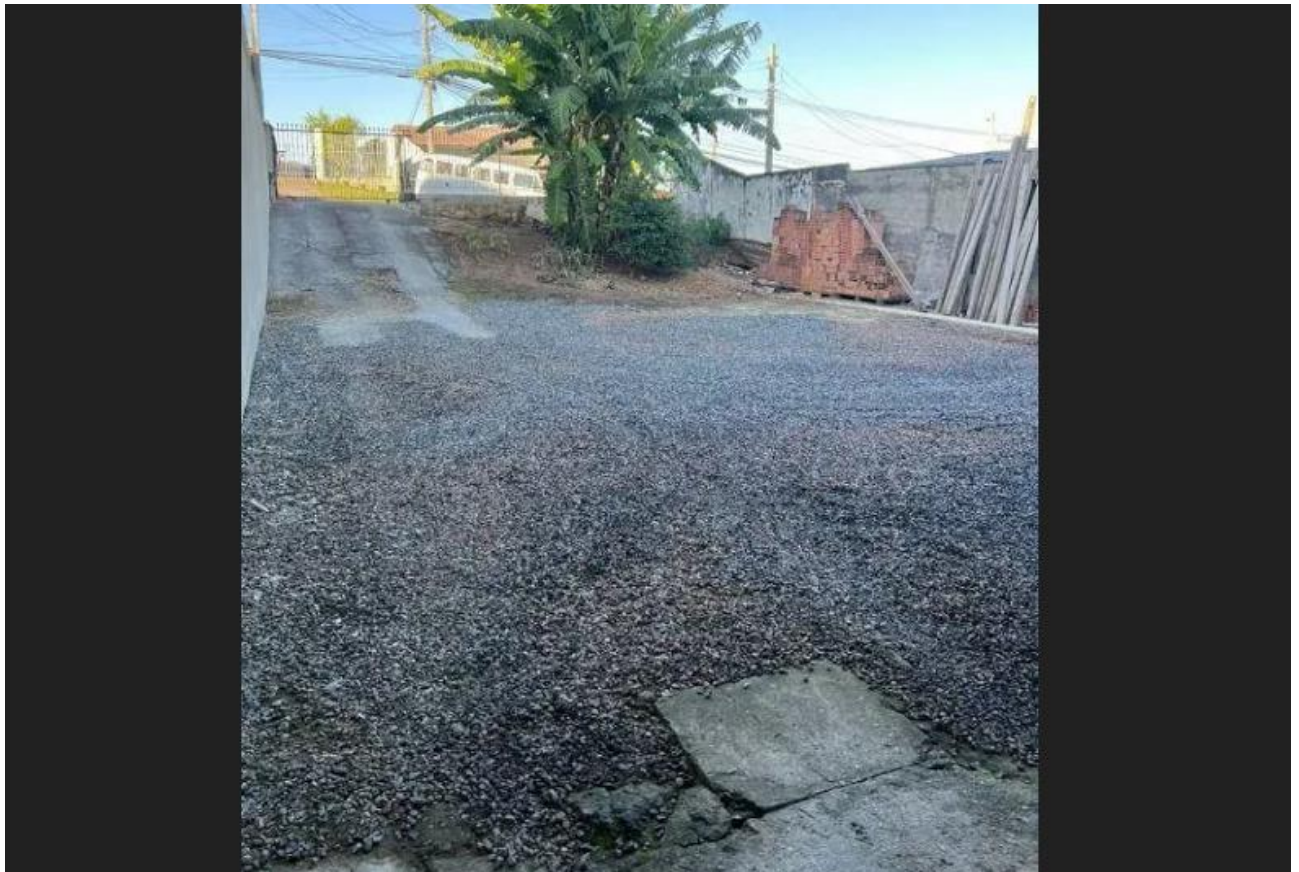


PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Eugênio Batista, 184, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-374m2-venda-RS419900-id-2645627780/>



PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Pedro Lucca, 264, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-440m2-venda-RS490000-id-2639258509/>



PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador João Antônio de Barros Junior, 503, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-493m2-venda-RS360000-id-2559923383/>



PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Raul de Azevedo Macedo, 134, Xaxim, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-330m2-venda-RS370000-id-2639254180/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal