

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001172-02.2013.8.16.0001

### IMÓVEL URBANO

Rua Coronel Airton Plaisant, 635, Santa Quitéria, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

contato@topoleiloes.com.br

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

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Alfredo Bomfim Lima e Outros.

REQUERIDO(S): Cleverson Assis de Lima e Outros.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Coronel Airton Plaisant, 635, Santa Quitéria, 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 de terreno de Indicação Fiscal nº 45.013.025.000-3, correspondente ao lote 17, da quadra 24, da Planta Santa Quitéria, nesta Capital, com as seguintes divisas, metragens e confrontações, de quem da rua observa o imóvel: medindo 10,05 metros de frente para a Rua Coronel Airton Plaisant, lado direito medindo 32,25 metros, confrontando com o lote de Indicação Fiscal 45-013-024-000, lado esquerdo medindo 32,25 metros confrontando com o lote fiscal 45-013-026-000 e fundos medindo 10,05 metros, onde confronta com o imóvel de indicação fiscal 45-013-003-000, de formato retangular, com a área total de 324,11m<sup>2</sup>, com demais características constantes na Matrícula nº 26.728, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 45.013.025.000-3.

BENFEITORIA 1: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 67,00m<sup>2</sup> conforme cadastro imobiliário da prefeitura de Curitiba, de padrão construtivo baixo, 75 anos de idade, e 50 anos de idade aparente, necessitando entre reparos simples e importantes.

BENFEITORIA 2: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 67,00m<sup>2</sup> conforme cadastro imobiliário da prefeitura de Curitiba, de padrão construtivo baixo, 75 anos de idade, e 50 anos de idade aparente, necessitando entre reparos simples e importantes.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Airton Plaisant, 635, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Santa Quitéria, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região centro-oeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Presidente Getúlio Vargas, Av. Iguazu, Av. Presidente Arthur da Silva Bernardes, Av. República Argentina, Av. Sete de Setembro, Rua Eduardo Sprada, entre outras, estando cercado pelos bairros Seminário, Vila Izabel, Portão, Fazendinha e Campo Comprido.

O imóvel ora avaliado, está próximo a Universidade, colégios e escolas, unidade de saúde, hospitais e clínicas, igrejas, mercados, farmácias, shopping, 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	26.728	6º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
45.013.025.000-3	43.0.0085.0260.00-0	M-09
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR3.1 - Zona residencial 3	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	3 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Santa Quitéria	9,50 x 27,00 x 14,00 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\$715.116,16 (setecentos e quinze mil, cento e dezesseis reais e dezesseis centavos).

### 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\$590.000,00	405,00	R\$1.456,79	R\$1.311,11
AMOSTRA 2	R\$380.000,00	269,00	R\$1.412,64	R\$1.271,38
AMOSTRA 3	R\$530.000,00	352,00	R\$1.505,68	R\$1.355,11
AMOSTRA 4	R\$530.000,00	440,00	R\$1.204,55	R\$1.084,09
AMOSTRA 5	R\$450.000,00	294,00	R\$1.530,61	R\$1.377,55
AMOSTRA 6	R\$690.000,00	448,00	R\$1.540,18	R\$1.386,16
AMOSTRA 7	R\$600.000,00	384,00	R\$1.562,50	R\$1.406,25

### 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 (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$9.191,09 / 7 = R\$1.313,09.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.313,13m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (324,11m<sup>2</sup>), obtendo o valor de referência de R\$425.586,66.

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

BENFEITORIA 1: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 67,00m<sup>2</sup> conforme cadastro imobiliário da prefeitura de Curitiba, de padrão construtivo baixo, 75 anos de idade, e 50 anos de idade aparente, necessitando entre reparos simples e importantes.

BENFEITORIA 2: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 67,00m<sup>2</sup> conforme cadastro imobiliário da prefeitura de Curitiba, de padrão construtivo baixo, 75 anos de idade, e 50 anos de idade aparente, necessitando entre reparos simples e importantes.

### 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.

### 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%** para a casa 1, e 32,30% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **47,30%** para a casas 2.

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

Benfeitoria 1: Multiplicando-se a área total construída (67,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.277,43), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$33.721,91.

Benfeitoria 2: Multiplicando-se a área total construída (73,70m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.277,43), menos taxa de depreciação (47,30%), avalio a benfeitoria em R\$88.455,15.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$425.586,66  
ITEM 7.3: R\$122.177,06  
TOTAL: R\$547.763,72

### 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\$545.000,00 (quinhentos e quarenta 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, 28 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 Professor Brasílio Ovídio da Costa, 1750, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-405m2-venda-RS590000-id-2715182317/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Guilherme Martini, 2275, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-269m2-venda-RS380000-id-2665086572/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Alencar Guimarães, 981, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-352m2-venda-RS530000-id-2694462121/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Scuissiato, 370, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-440m2-venda-RS530000-id-2697617463/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Scuissiato, 531, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-294m2-venda-RS450000-id-2703753720/>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jornalista Caio Machado, 685, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-448m2-venda-RS690000-id-2653124214/>



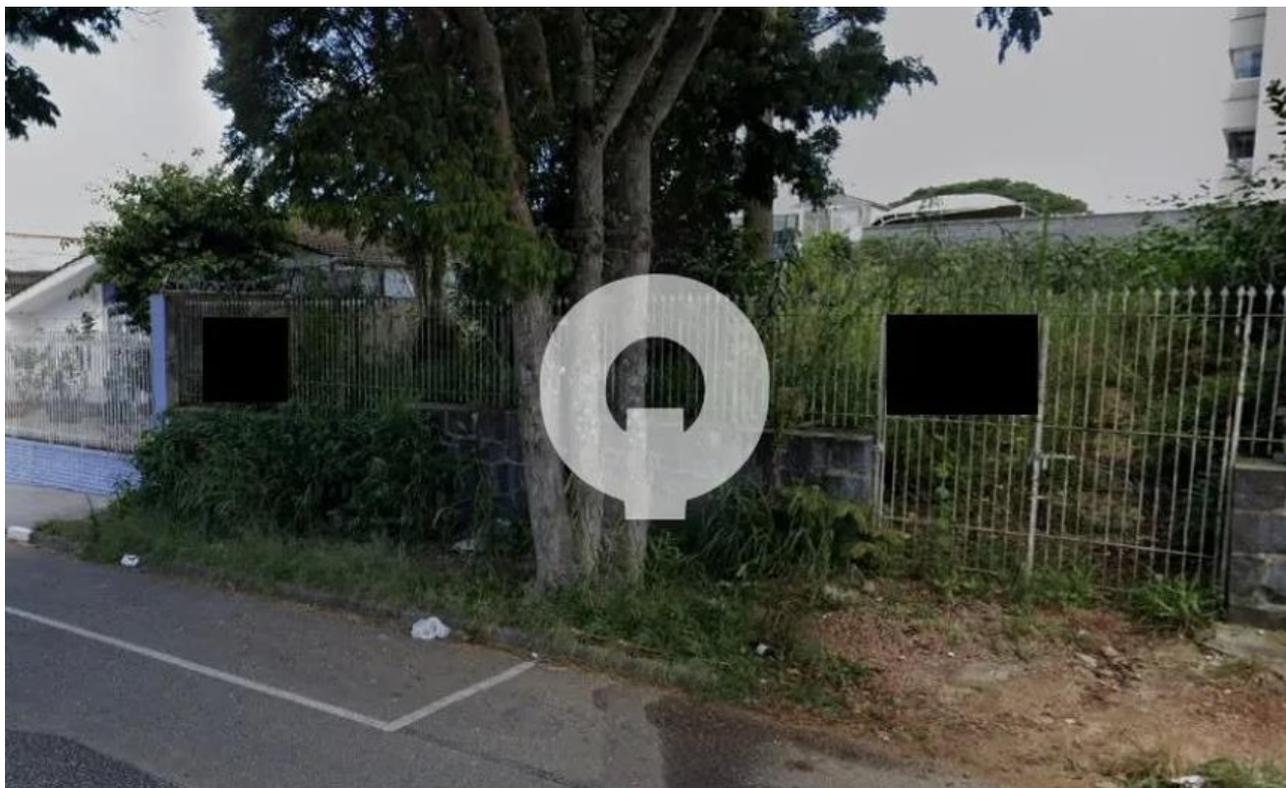
## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Alencar Guimarães, 1337, Santa Quitéria, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-384m2-venda-RS600000-id-2716333145/>



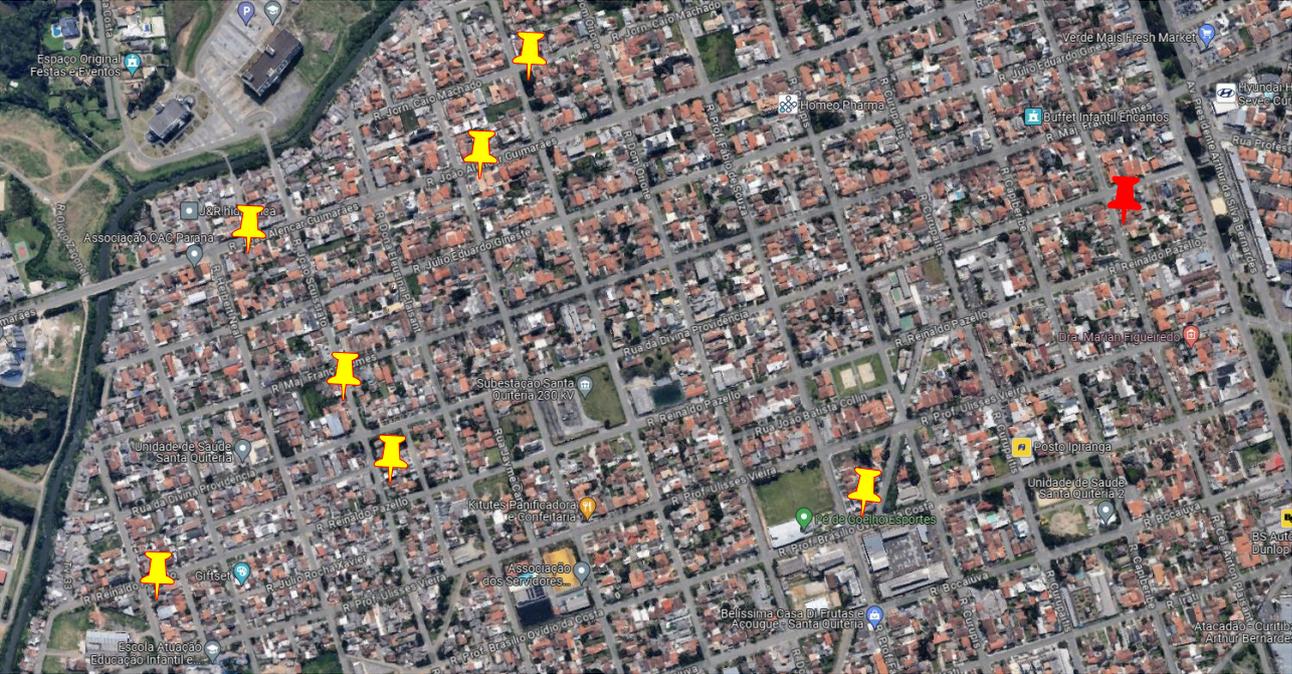
# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal