



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003274-29.2015.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIA

Av. Desembargador Hugo Simas, 1089, Bom Retiro, 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: Neosolo Engenharia e Geotécnica Ltda.

REQUERIDO(S): H2Alpha Incorporadora de Imóveis Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Avenida Desembargador Hugo Simas, 1089, Bom Retiro, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/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 apartaria 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 sob nº 09 (nove) da planta Santa Maria, com a indicação fiscal de lote 16.000, quadra, setor 31, zona 2, do Cadastro Municipal, situado no Pilarzinho, arrabalde desta Cidade de Curitiba/PR, com frente para a Avenida Hugo Simas, onde mede 13,00 metros (treze metros), confrontado pelo lado direito, numa extensão de 30,00 metros (trinta metros), com propriedade de Zigomar Kuegera, pelo lado esquerdo, medindo 25,00 metros (vinte e cinco metros), confrontando com propriedade de Antonio Mylla, na linha de fundos, medindo 13,00 metros, confronta com terreno de Frederico Tuds.

BENFEITORIA: Uma construção comercial em alvenaria com dois pavimentos, com 321,07m², com 11 anos de idade, necessitando entre reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Desembargador Hugo Simas, 1089, Bom Retiro, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Bom Retiro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Carlos Pioli, Rua Nilo Peçanha, Rua Teffé, Rua Mateus Leme, entre outras, estando cercado pelos bairros Pilarzinho, São Lourenço, Ahú, Centro Cívico, São Francisco, Mercês e Vista Alegre.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, centro universitário, colégios e escolas, mercados, hospitais, unidade de saúde, 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	4.179	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
31.002.016.000-5	13.0.0084.0076.00-5	H-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bom Retiro	13,00 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\$791.617,62 (setecentos e noventa e um mil, seiscentos e dezessete reais e sessenta e dois 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 (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$800.000,00	546,00	R\$1.465,20	R\$1.318,68
AMOSTRA 2	R\$620.000,00	374,00	R\$1.657,75	R\$1.491,98
AMOSTRA 3	R\$749.000,00	413,00	R\$1.813,56	R\$1.632,20
AMOSTRA 4	R\$830.000,00	498,00	R\$1.666,67	R\$1.500,00
AMOSTRA 5	R\$750.000,00	451,00	R\$1.662,97	R\$1.496,67
AMOSTRA 6	R\$798.000,00	512,00	R\$1.558,59	R\$1.402,73

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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$8.842,27 / 6 = R\$1.473,71.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$580,24m²) pela área do lote de terreno (11.200,00m²), obtendo o valor de referência de R\$6.498.634,61.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção comercial em alvenaria com dois pavimentos, com 321,07m², com 11 anos de idade, necessitando entre reparos simples.

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 maio de 2024, é de R\$2.270,82.

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 15,71% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **24,60%**.

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

Benfeitoria: Multiplicando-se a área total construída (321,07m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.270,82), menos taxa de depreciação (24,60%), avalio a benfeitoria em R\$549.632,77.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$486.324,95

ITEM 7.3: R\$549.632,77

TOTAL: R\$1.035.957,72

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\$1.035.000,00 (um milhão e trinta 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, 19 de junho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lysimaco Ferreira da Costa, 965, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-curitiba-546m2-venda-RS800000-id-2624529422/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. João Guilherme Guimarães, 2226, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-curitiba-374m2-venda-RS620000-id-2721856049/>

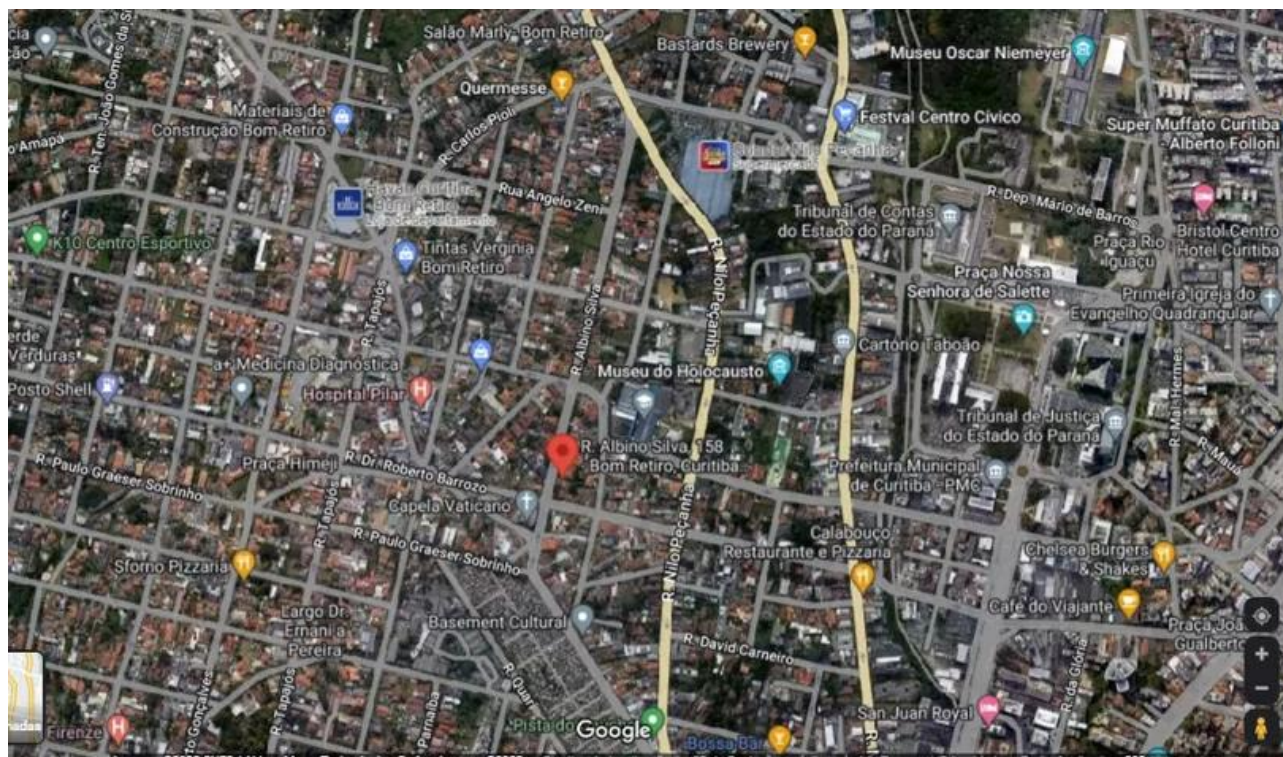


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Albino Silva, 158, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-curitiba-413m2-venda-RS749000-id-2583692953/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Claudio Manoel da Costa, 684, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-bom-retiro-498m2-RS830000/id-14214794/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Albino Born, 150, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-bom-retiro-451m2-RS750000/id-22159038/#listPic&Maps>

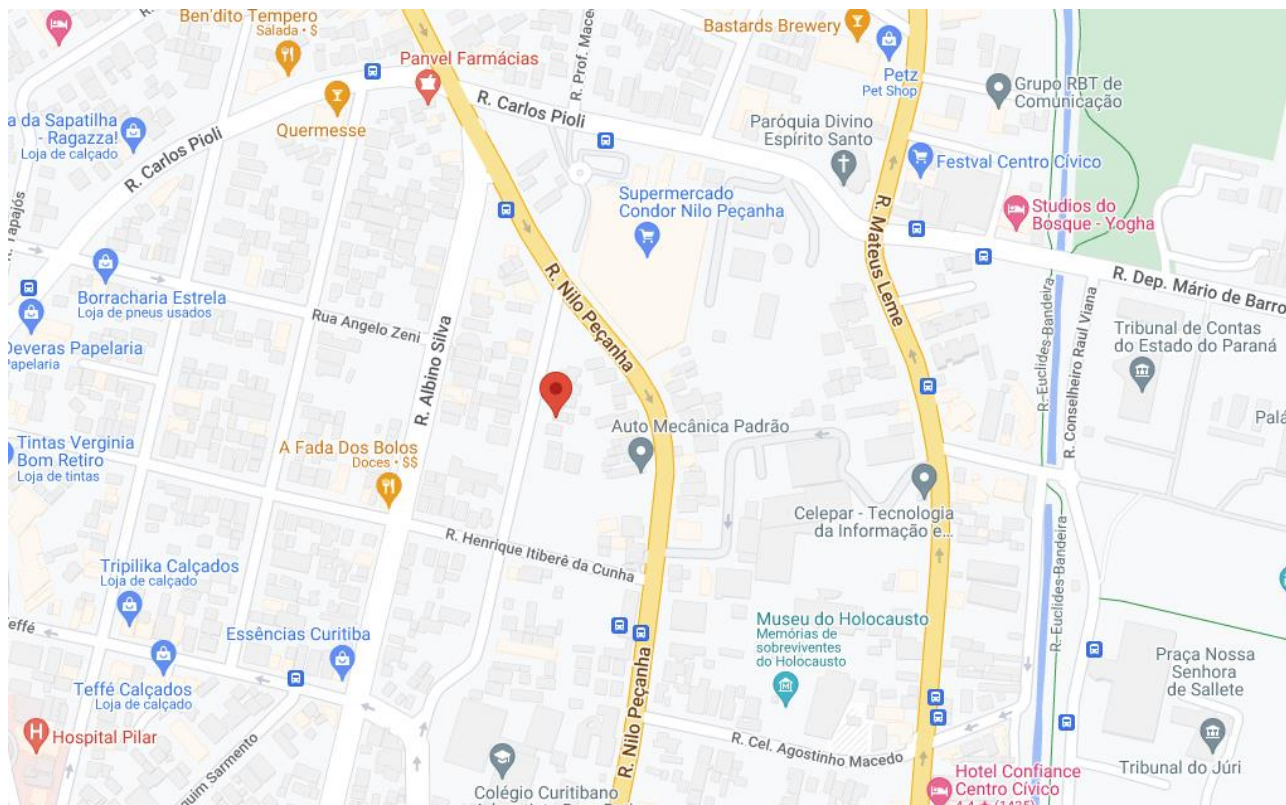


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Domingos Nascimento, 962, Bom Retiro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bom-retiro-curitiba-pr-512m2-id-2702226776/>



ANEXO II

Localização Google Earth



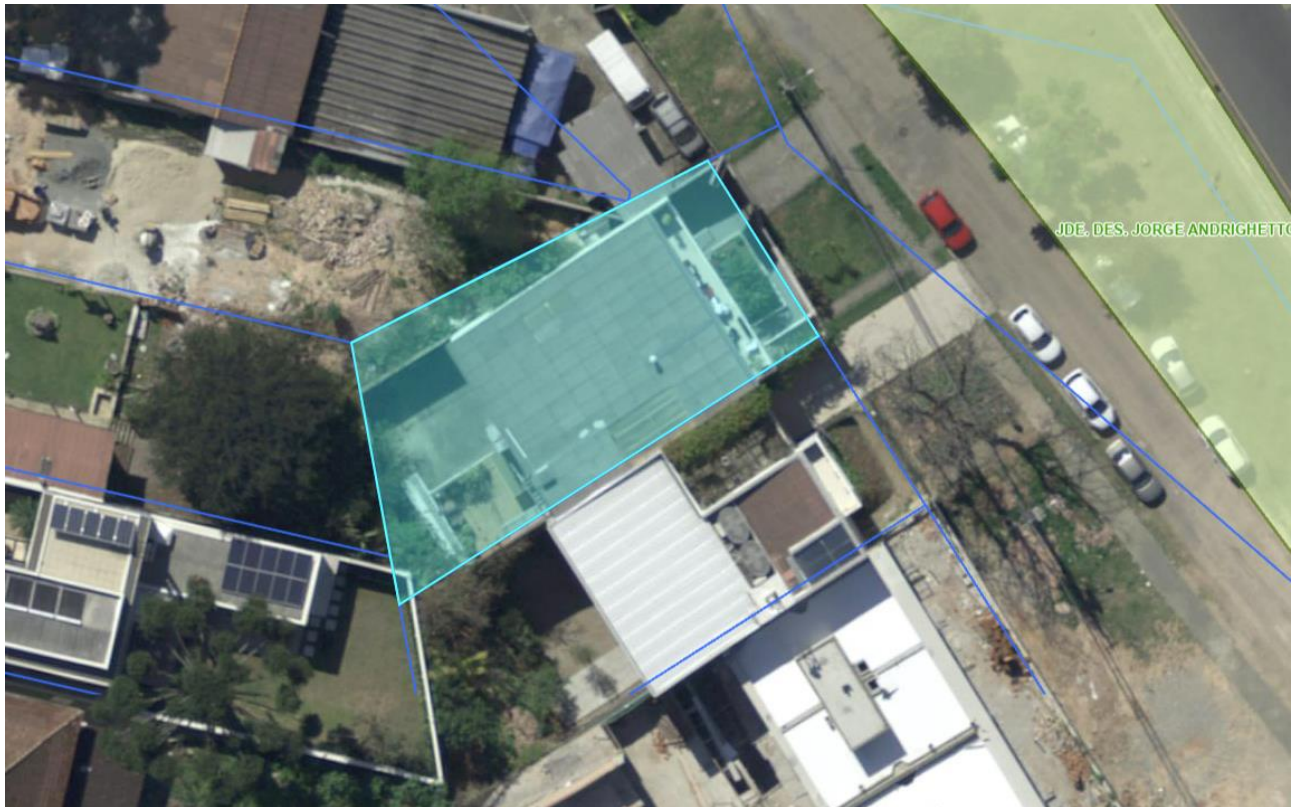
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal