

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001914-18.2017.8.16.0185

LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO

Rua Paulo Gorski, 576/550, Mossunguê, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel em condomínio fechado.

REQUERENTE(s): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(s): Luiz José de Oliveira Kesikowski - Engenharia e Construções Civis Ltda.

OBJETO: Lote de terreno que corresponderá à residência nº 7, do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski nº 576/550, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 254.000,00.

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: Fração ideal do solo de 0,054510, que corresponderá à Residência nº 07 (sete), do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski, Colônia Santo Inácio, em Curitiba, com frente para a Rua Particular do Conjunto e acesso pela Rua Paulo Gorski, será a segunda residência do lado esquerdo, de quem adentrar ao Conjunto pela Rua Particular, e terá dois pavimentos, construção em alvenaria, área construída privativa de 156,75m², área construída comum de 3,122501m², perfazendo a área total construída de 159,872501m², área de terreno de uso exclusivo de 152,50m², dos quais 76,50m² de área de implantação da unidade e 76,00m² de área livre destinada para jardim e quintal, área de uso comum de 55,845756m², perfazendo a quota do terreno de 208,255756m², e correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,054510 do terreno, com demais características na Matrícula nº 88.629, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 17.021.247.006-4.

Advertência: É necessário promover a retificação da descrição do preâmbulo matrícula, para que passe a constar que a residência nº 07 (sete) corresponderá a sétima residência do lado esquerdo, de quem adentrar ao conjunto pela rua Particular.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Gorski nº 576/550, bairro Mossunguê, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Mossunguê, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de relevante tráfego, permitindo acesso fácil a vias como Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, Rodovia do Café (sentido Centro da cidade), entre outras vias do bairro, estando cercado pelos bairros Campina do Siqueira, Bigorrrilho, Santo Inácio, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, shoppings, colégios, universidades, unidades de saúde, bancos, parques, 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	88.629	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
17.021.247.006-4	45.2.0034.0440.00-1	J-07
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3-T.1 - Zona Residencial 3 - Transição	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Mossunguê	----	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 consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$241.154,35 (duzentos e quarenta e um mil, cento e cinquenta e quatro reais e trinta e cinco centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$900.000,00	476,00	R\$1.890,76
AMOSTRA 2	R\$740.000,00	462,00	R\$1.601,73
AMOSTRA 3	R\$1.350.000,00	843,00	R\$1.601,42
AMOSTRA 4	R\$900.000,00	645,00	R\$1.395,35
AMOSTRA 5	R\$640.000,00	455,00	R\$1.406,59
AMOSTRA 6	R\$660.000,00	419,00	R\$1.575,18
AMOSTRA 7	R\$729.400,00	394,00	R\$1.851,27
AMOSTRA 8	R\$1.400.000,00	699,00	R\$2.002,86

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 (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$13.325,16 / 8 = R\$1.666,65.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.666,65m²) pela área do lote de terreno (152,50m²), obtendo o valor de R\$254.010,92.

6.4 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme visita técnica realizada por este avaliador no imóvel no dia 03/05/2024, constatou-se que não existem benfeitorias edificadas sobre o imóvel:



**Localização aproximada do lote de terreno que corresponderá à residência nº 7.*

7 - 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.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro 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, 15 de julho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ricardo Valt, 151, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-476m2-venda-RS900000-id-2668282572/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marcos Andreatta, 195, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-462m2-venda-RS740000-id-2623831108/>

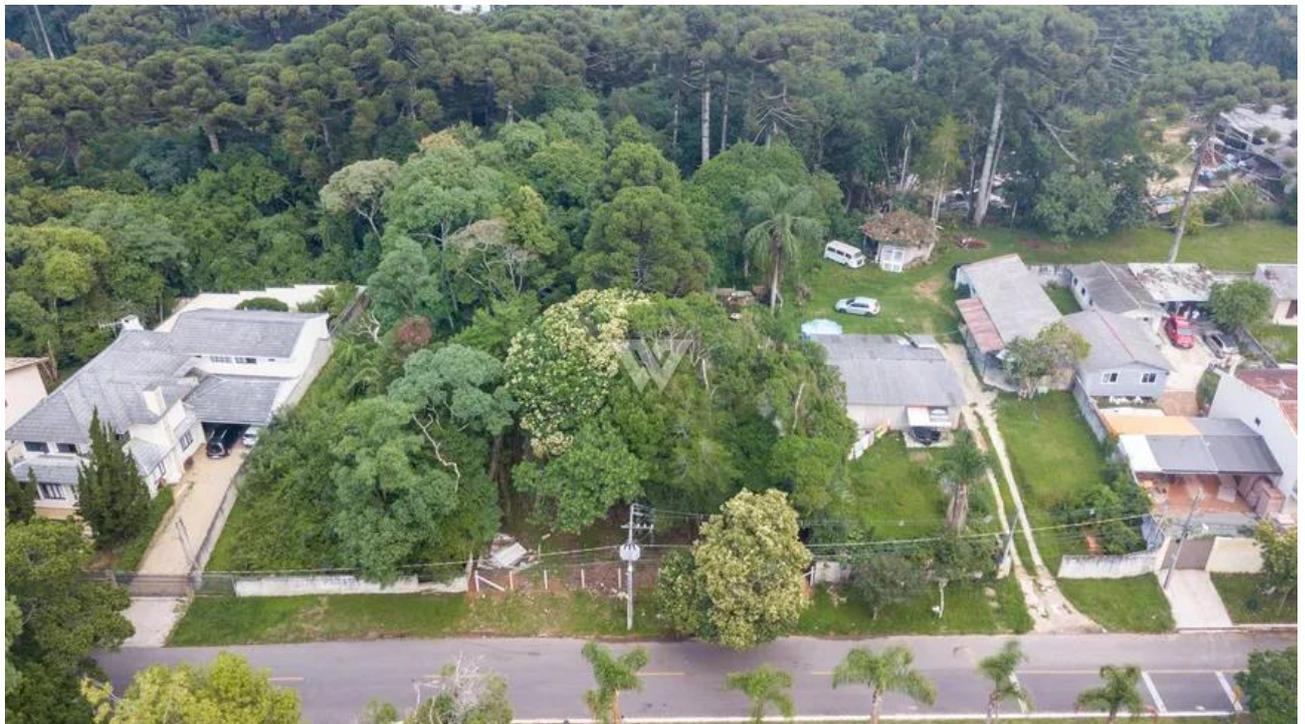


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Amadeu Nico, 171, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-843m2-venda-RS1350000-id-2690840782/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ernesto Valt, 214, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-645m2-venda-RS900000-id-2718617773/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Harry Delmonte Janz, 378, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-455m2-venda-RS640000-id-2703746327/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Arnaldo Moura, 281, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-419m2-venda-RS660000-id-2711057191/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Alexandrino, 46, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-394m2-venda-RS729400-id-2568389005/>

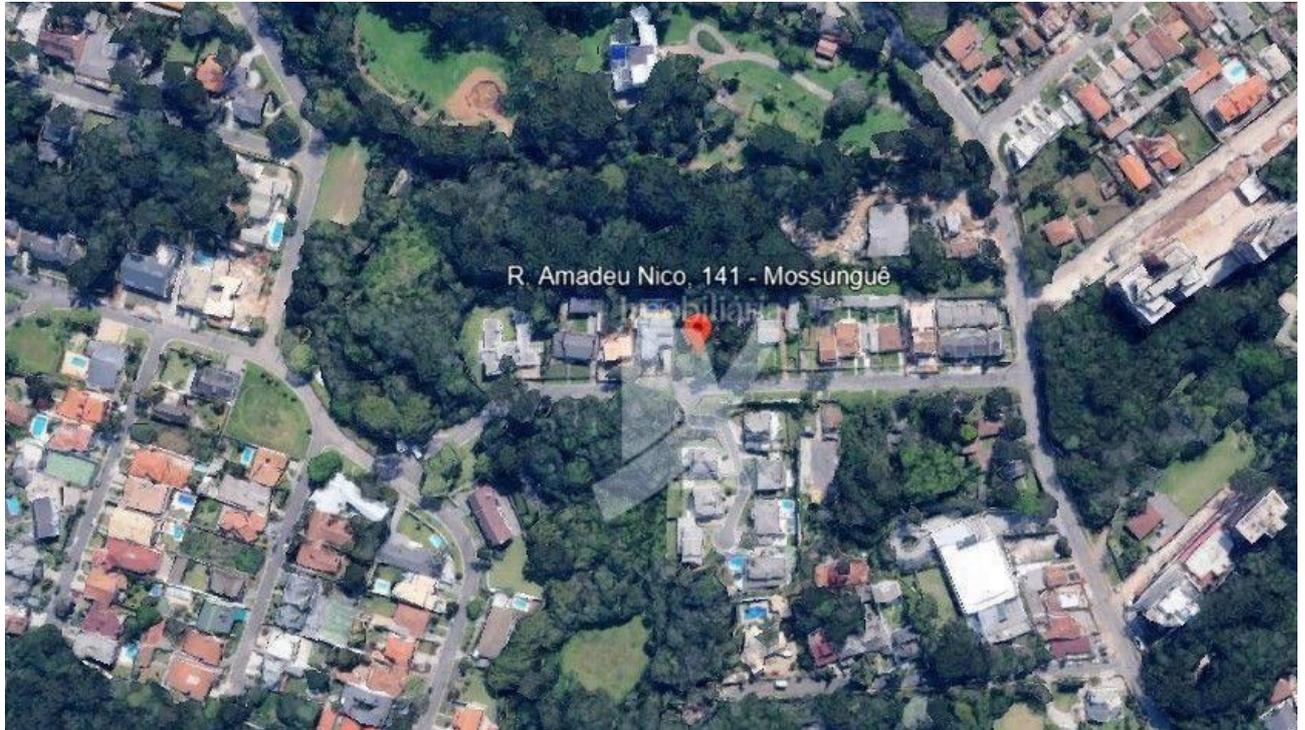


AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Amadeu Nico, 141, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-698-m-por-r\\$-1.400.000-00-2993052766.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-698-m-por-r$-1.400.000-00-2993052766.html)



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

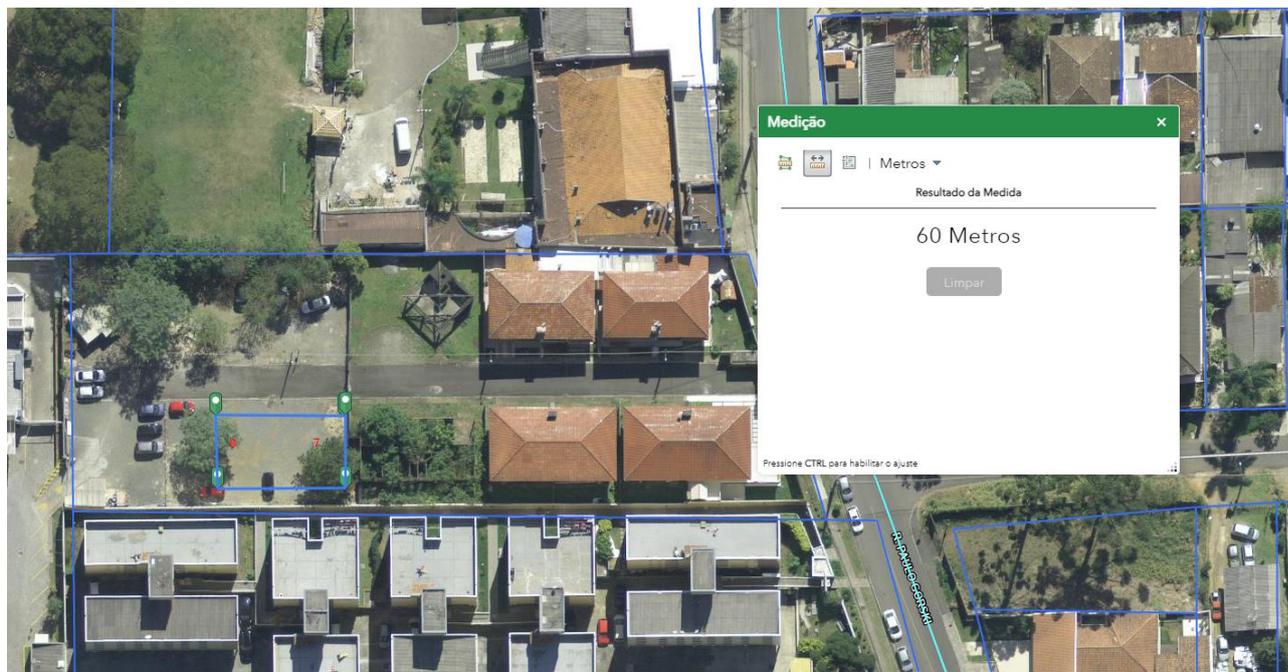
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado







ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal /
Planta Prefeitura