

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 5046335-67.2015.4.04.7000

LOTE DE TERRENO URBANO

Rod. Régis Bitencourt, 2888, Bonança Sítio de Recreio, em Campina Grande do Sul/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: IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.

REQUERIDO(S): Visual Distribuidora de Petróleo Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito na Rod. Régis Bitencourt, 2888, Bonança Sítio de Recreio, em Campina Grande do Sul/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 nº 03 (três), da quadra 01 (um), da Planta Bonança-Sítios de Recreio, situado neste Município e Comarca de Campina Grande do Sul, medindo 30,00 metros de frente para a Rodovia BR-116, 30,00 metros na linha oposta, fazendo frente para a Rua 01 (atual Rua Neemias Abreu Toledo - conf. prefeitura), tendo de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados 100,00 metros, confrontando do lado direito de quem da referida rodovia olha o imóvel, com o lote nº 04, e do lado esquerdo com o lote nº 02, perfazendo a área total de 3.000,00m², sem benfeitorias. Demais características constantes na Matrícula nº 6.348, do Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul/PR. Indicação Fiscal nº 2.03.1.006.0090.01.01.0.

LOCALIZAÇÃO: Rod. Régis Bitencourt, 2888, Bonança Sítio de Recreio, em Campina Grande do Sul/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bonança Sítio de Recreio, pertencente ao Município de Campina Grande do Sul, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rodovia BR-116, Av. Dom Pedro II, Rod. Do Caqui, entre outras, estando cercado pelos bairros Recanto Verde, Jardim Santa Rosa, e o Município de Quadro Barras.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospital, indústrias, 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
Campina Grande do Sul/PR	6.348	R.I de Campina Grande do Sul/PR
CADASTRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11734-0	0100650001003001	C-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZSI 1 - Zona de Serviço Industrial	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
60%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bonança Sítio de Recreio	30,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Saibro e Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

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 Campina Grande do Sul, corresponde à R\$54.663,93 (cinquenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais e noventa e três 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 através de contato direto com imobiliárias da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$690.000,00	2550,00	R\$270,59
AMOSTRA 2	R\$650.000,00	2560,00	R\$253,91
AMOSTRA 3	R\$650.000,00	2560,00	R\$253,91
AMOSTRA 4	R\$600.000,00	2100,00	R\$285,71
AMOSTRA 5	MG Imobiliária		R\$400,00
AMOSTRA 6	Goetz Imobiliária		R\$250,00

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\$1.714,12 / 6 = R\$285,69.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$285,69m²) pela área do lote de terreno (3.000,00m²), obtendo o valor de referência de R\$857.057,51.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$857.000,00 (oitocentos e cinquenta e sete mil reais).

8 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Fotos do imóvel.
- ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba/PR, 06 de junho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

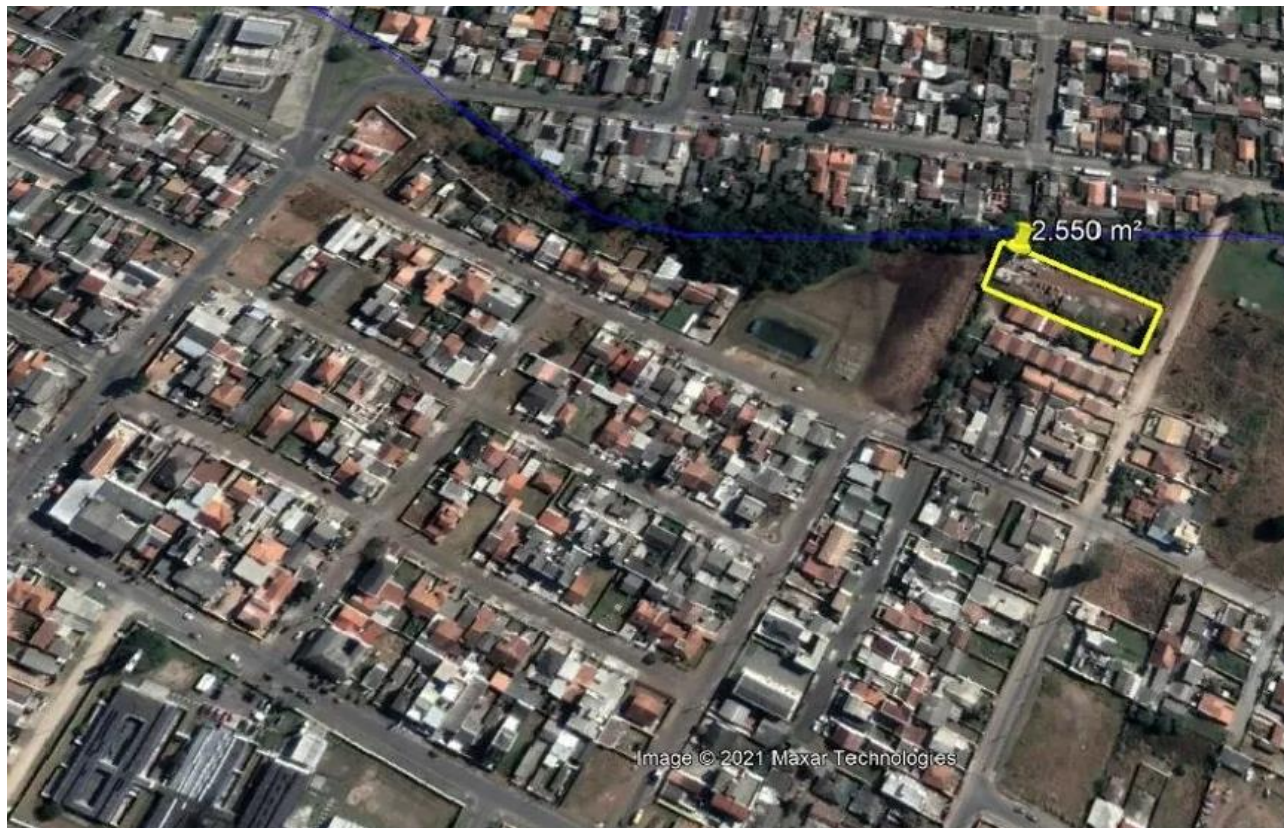
ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-grande-do-sul-2550m2-venda-RS690000-id-2533110465/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-grande-do-sul-2560m2-venda-RS650000-id-2549197287/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-grande-do-sul-2560m2-venda-RS650000-id-2549197289/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2100-m-por-r\\$-600.000-00-bonanca-2983534581.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2100-m-por-r$-600.000-00-bonanca-2983534581.html)



AMOSTRA 5

FONTE: MG Imobiliária

TELEFONE: (41) 3679-1094

SITE: <https://corretoramg.com.br/>

AMOSTRA 6

FONTE: Goetz Corretora de Imóveis

TELEFONE: (41) 99798-1741

SITE: <https://www.goetzcorretoradeimoveis.com.br/>

ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado







ANEXO IV

Outros Documentos

Consulta de Viabilidade / Espelho Cadastral / Valor
Venal



Consulta de Viabilidade de Edificação

Dados Cadastrais

Cadastro:	11734	Inscrição:	0100650001003001	Nr consulta:	2024-ZJKCYJZ	Data:	22/05/2024
Loteamento:	BONANÇA SÍTIOS DE RECREIO	Quadra:	001	Lote:	003		
Logradouro:	RÉGIS BITTENCOURT	Número:	2888	Bairro:	BONANÇA SÍTIOS DE RECREIO		
Área Lote (m²):	3000.0	Área Unidade (m²):	0.0	Testada Princ.	30.0	Testada Sec. (m):	30.0

Zoneamentos



Cor	Nome	Descrição
	ZSI 1	Zona de Serviço e Indústria 01

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Área (%)	Área (m²)	Alt. Max. (pav)	Tax. Permeab. Min. (%)
 ZSI 1	100.00	3000,00	3	25

Zona	TO Máx. (%)	CA Máx.	Recuo Min. Alinhamento Predial (m)
 ZSI 1	60 (23)	1,8	5

Zona	Afast. Min. Alinhamento - Laterais (m)	Afast. Min. Alinhamento - Fundos (m)
 ZSI 1	3	3 (25)

Observações

- (3) - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
- (23) - Para imóveis com testada para a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116): Respeitar faixa de domínio e faixa não-edificável estabelecidas pelo DNIT. O acesso à Rodovia deverá possuir anuência da Concessionária Auto Pista Régis Bittencourt.
- (24) - Lote inserido em área de manancial de acordo com o Decreto Estadual nº 4.435/2016. Necessário seguir o disposto no Decreto Estadual nº 10.499/2022.
- (25) - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Atenção

Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pela Lei 83/2010. Deverá ser respeitada faixa não edificável de 30 metros de rios e córregos, e raio de 50 metros das nascentes. Todo o esgotamento sanitário deverá ser obrigatoriamente conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. Para edificações unifamiliares, no caso da ausência de rede coletora, será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros prevendo-se futura ligação com a rede coletora. As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública. Sendo propriedade de terceiros, necessária autorização de construção por parte do proprietário ao requerente. ATENÇÃO: Consulta prévia informativa para elaboração de projeto, não dá direito a construir. Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. Em caso de divergências nas informações,

vale o disposto na matrícula do imóvel e na legislação vigente referente ao uso e ocupação do solo.

Município de Campina Grande do Sul

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro: 11734 - 0 **Inscrição:** 0100650001003001 **Data:** 22/05/2024

Dados Cadastrais

Loteamento: BONANÇA SÍTIOS DE RECREIO **Quadra:** 001 **Lote:** 003
Logradouro RÉGIS BITTENCOURT **Número:** 2888
Bairro: BONANÇA SÍTIOS DE RECREIO **Testada Principal** 30,00 **Testada Secund. (m):** 30,00
Área Lote 3000,00 **Área Un. (m²):** 0,00 **Núm. Unidades:** 1 **Área Total. (m²):** 0,00

Mapa de Localização

Latitude: 25° 21' 19,77" S **Longitude:** 49° 4' 6,35" O



Informações Territoriais

Testada	DUAS Frentes - Meio de Quadra	Topografia	Declive
Ocupação	Não Construído	Pedologia	Normal
Patrimônio	Público	Código de Isenção	Tributado

Informações de Edificação

Data da Construção	ÁREA ANTERIOR	0
Paredes	N pavimentos	
Utilização	Caracterização	
Padrão da Construção	Estado Conservação	
Posicionamento	Idade da Construção	

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL Secretaria Municipal de Fazenda Diretoria Tributária		Contencioso: 0/0Protocolo: 0/0 OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA <table><tr><td>Tributo</td><td>Cadastro</td><td>Zona</td><td>Quadra</td><td>Data</td></tr><tr><td>IP TU 2024</td><td>11734</td><td>0065</td><td>001</td><td>003</td></tr></table> Endereço do Imóvel: ROD RÉGIS BITTENCOURT, 2888 Complemento: LOTE 03 QD.01					Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Data	IP TU 2024	11734	0065	001	003																															
Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Data																																											
IP TU 2024	11734	0065	001	003																																											
<table><tr><th colspan="2">PAGAMENTO PARCELADO</th><th rowspan="10">PAGAMENTO A VISTA COM DESCONTO</th></tr><tr><td>Parcela</td><td>Vencimento</td></tr><tr><td>1</td><td>10/04/2024</td></tr><tr><td>2</td><td>10/05/2024</td></tr><tr><td>3</td><td>10/06/2024</td></tr><tr><td>4</td><td>10/07/2024</td></tr><tr><td>5</td><td>10/08/2024</td></tr><tr><td>6</td><td>10/09/2024</td></tr><tr><td>7</td><td>10/10/2024</td></tr><tr><td>8</td><td>10/11/2024</td></tr><tr><td colspan="2">Primeira: R\$ 223,35</td></tr><tr><td colspan="2">Demais: R\$ 223,30</td></tr></table>		PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO A VISTA COM DESCONTO	Parcela	Vencimento	1	10/04/2024	2	10/05/2024	3	10/06/2024	4	10/07/2024	5	10/08/2024	6	10/09/2024	7	10/10/2024	8	10/11/2024	Primeira: R\$ 223,35		Demais: R\$ 223,30		<table><tr><th>DADOS DO IMÓVEL</th><th colspan="2">TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</th></tr><tr><td>Testada (m): 30,00</td><td>Imposto Territorial R\$</td><td>1.639,92</td></tr><tr><td>Área Útil Terreno (m²): 3.000,00</td><td>Iluminação Pública R\$</td><td>146,53</td></tr><tr><td>Área Construída (m²): 0,00</td><td colspan="2">VALOR TOTAL R\$ 1.786,45</td></tr><tr><td>Base de Cálculo (R\$): 54.663,93</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Alíquota (%):</td><td colspan="2"></td></tr></table>			DADOS DO IMÓVEL	TOTAL ANUAL DO TRIBUTO		Testada (m): 30,00	Imposto Territorial R\$	1.639,92	Área Útil Terreno (m²): 3.000,00	Iluminação Pública R\$	146,53	Área Construída (m²): 0,00	VALOR TOTAL R\$ 1.786,45		Base de Cálculo (R\$): 54.663,93			Alíquota (%):		
PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO A VISTA COM DESCONTO																																													
Parcela	Vencimento																																														
1	10/04/2024																																														
2	10/05/2024																																														
3	10/06/2024																																														
4	10/07/2024																																														
5	10/08/2024																																														
6	10/09/2024																																														
7	10/10/2024																																														
8	10/11/2024																																														
Primeira: R\$ 223,35																																															
Demais: R\$ 223,30																																															
DADOS DO IMÓVEL	TOTAL ANUAL DO TRIBUTO																																														
Testada (m): 30,00	Imposto Territorial R\$	1.639,92																																													
Área Útil Terreno (m²): 3.000,00	Iluminação Pública R\$	146,53																																													
Área Construída (m²): 0,00	VALOR TOTAL R\$ 1.786,45																																														
Base de Cálculo (R\$): 54.663,93																																															
Alíquota (%):																																															
		Contribuinte: ALCYON RICARDO CARDOSO DE LIMA Endereço: R. RUA NICARÁGUA, 1833 Complemento: Bairro: BACACHERI Cidade: CURITIBA - PR-PR CEP: 82515-260																																													
		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO 1.786,45																																													