

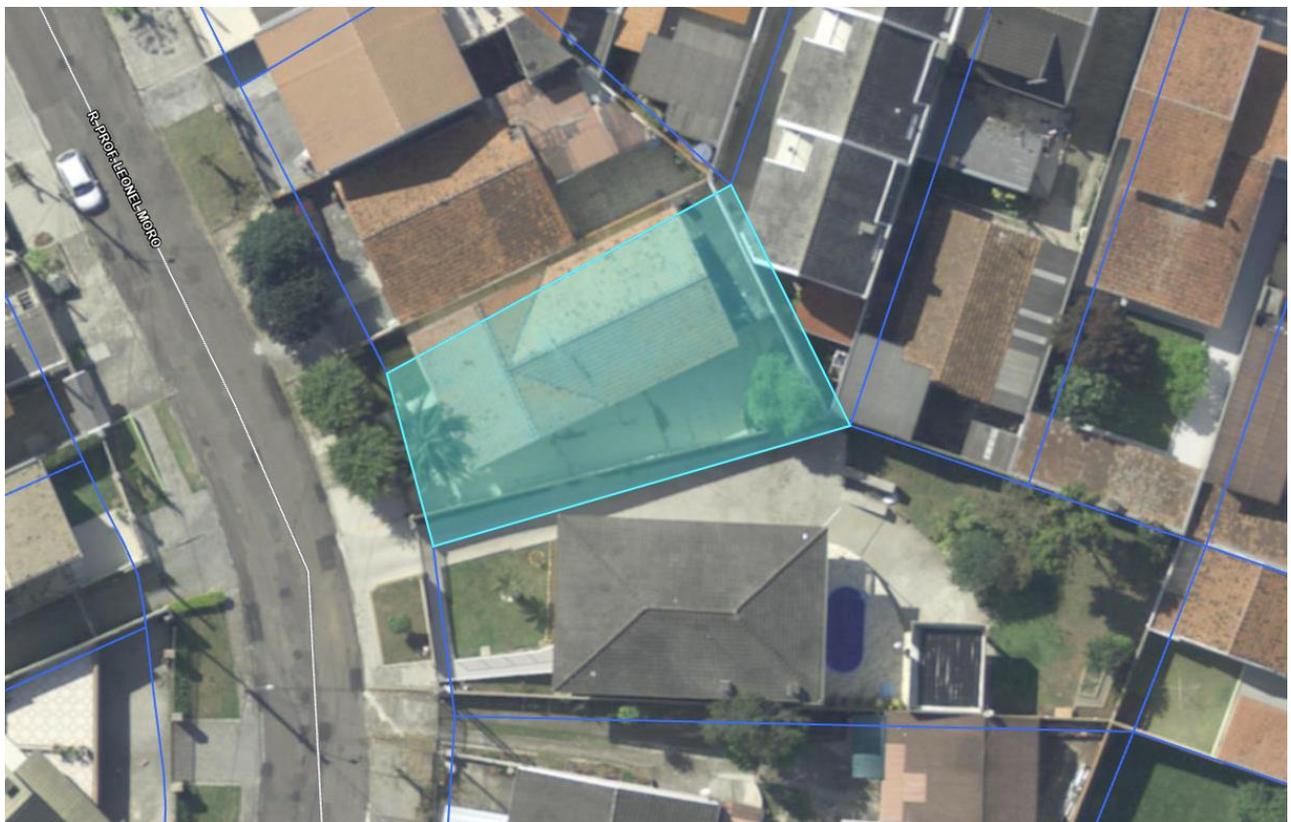


# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0019067-35.2015.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Professor Leonel Moro, 398, Xaxim, 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 e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Prefeitura Municipal de Curitiba.

REQUERIDO (S): Ubirajara Tonelli.

OBJETO: Lote de terreno com 378,60m<sup>2</sup> e benfeitorias, localizado sito a Rua Professor Leonel Moro, 398, Xaxim, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/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: Constituído pelo lote de terreno sob nº 03, da quadra 05, da Planta Vila Canet, no Xaxim, nesta Cidade de Curitiba/PR, com as seguintes características, mede 11,46 metros de frente para Rua B (atual Rua Prof. Leonel Moro), por 27,73 metros de fundos, pelo lado direito de quem da Rua olha, confronta com o lote 04, 25,85 metros pelo lado esquerdo, com o lote nº 02, e 17,15 metros na linha de fundos, com o lote nº 34, com a área de 378,60m<sup>2</sup>. Matrícula nº 10.127, do 8º Registro de Imóveis. Indicação Fiscal nº 82.308.003.000-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor Leonel Moro, 398, Xaxim, em Curitiba/PR.

BENFEITORIA - Uma construção residencial, com 207,35m<sup>2</sup>, e idade aparente de 16 anos e necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

### 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 Cristiano Strobel, Rua Coronel Luiz José dos Santos, Rod. Régis Bittencourt/Linha Verde, entre outras, estando cercado pelos bairros Fanny, Hauer, Boqueirão, Alto Boqueirão, Sítio Cercado, Pinheirinho, Capão Raso e Novo Mundo.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégios e escolas, mercados, farmácias, unidade de saúde, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	10.127	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
82.308.003.000-3	57.0.0050.0442.00-0	Q-13
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	2 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Xaxim	11,46 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	Irregular

#### 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\$488.609,23 (quatrocentos e oitenta e oito mil, seiscentos e nove reais e vinte e três centavos).

##### 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para conjuntos 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 um deságio de 5% (cinco por cento) sobre o preço do m<sup>2</sup> das amostras que possuem vaga de garagem, pois o imóvel avaliado, conforme matrícula imobiliária não possui, foi ainda aplicado 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> (-5%)
AMOSTRA 1	R\$900.000,00	1078,00	R\$834,88	R\$793,14
AMOSTRA 2	R\$299.000,00	360,00	R\$830,56	R\$789,03
AMOSTRA 3	R\$530.000,00	605,00	R\$876,03	R\$832,23
AMOSTRA 4	R\$399.000,00	396,00	R\$1.007,58	R\$957,20
AMOSTRA 5	R\$480.000,00	605,00	R\$793,39	R\$753,72

### 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 dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 5 = R\$4.125,31 / 5 = R\$825,06.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$825,06/m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (378,60m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$312.368,52.

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

BENFEITORIA: Uma construção residencial, com 207,35m<sup>2</sup>, e idade aparente de 16 anos e necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

### 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 para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em junho de 2024, é de R\$2.290,58/m<sup>2</sup>.

### 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 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

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

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 24,61% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **59,60%**.

Multiplicando-se a área total construída (207,35m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.290,58), menos taxa de depreciação (59,60%), avalio a benfeitoria em R\$191.880,51.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$312.368,52

ITEM 7.3: R\$191.880,51

TOTAL: R\$504.249,03

### 9 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).**

## 10 - 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.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Abrão Winter, 922, Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-1078m2-venda-RS900000-id-2707202394/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Arnaldo Gusi, 251, Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-360m2-venda-RS299000-id-2571814176/>



## AMOSTRA 3

---

**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-2685307049/>



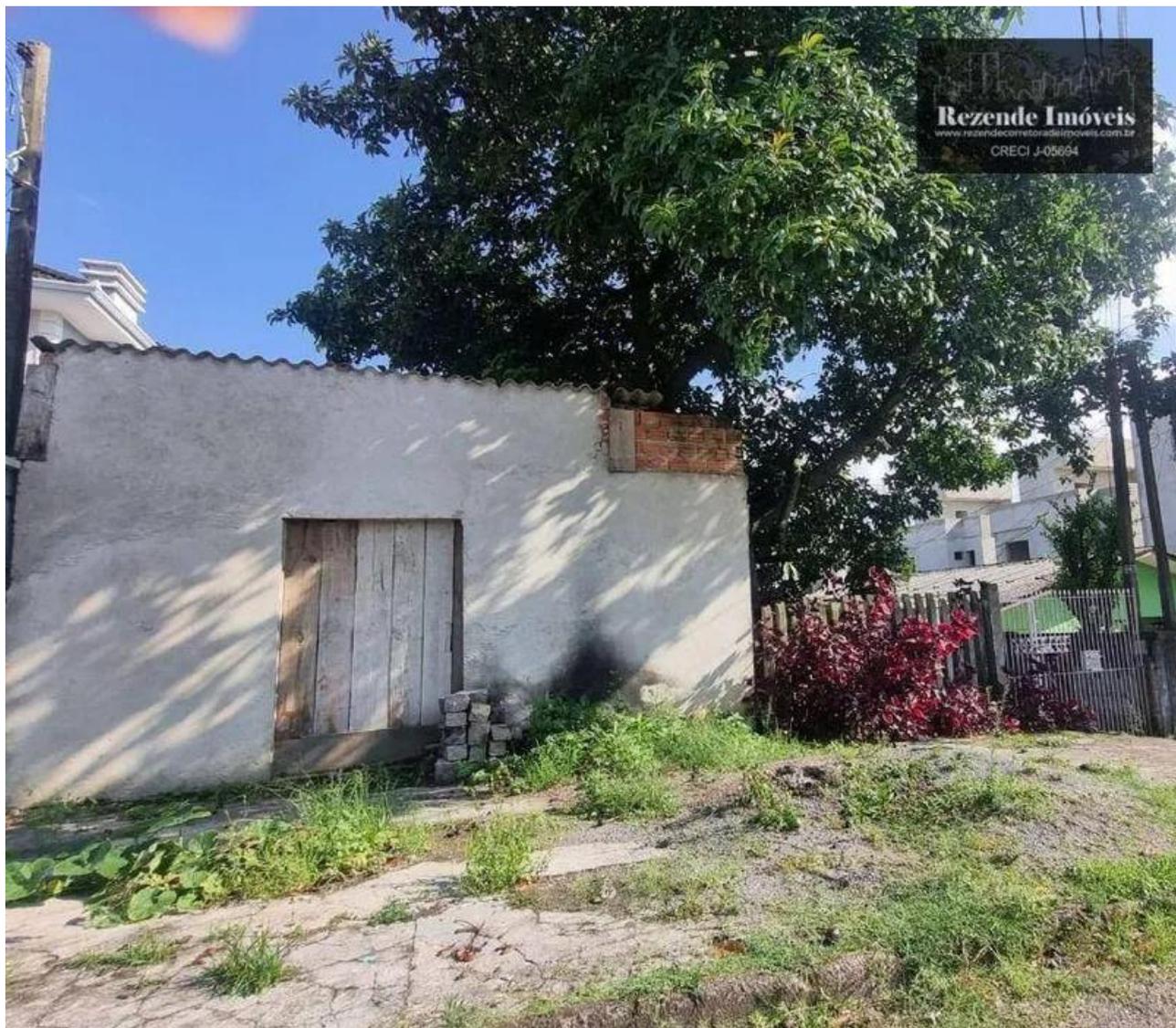
## AMOSTRA 4

---

**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/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

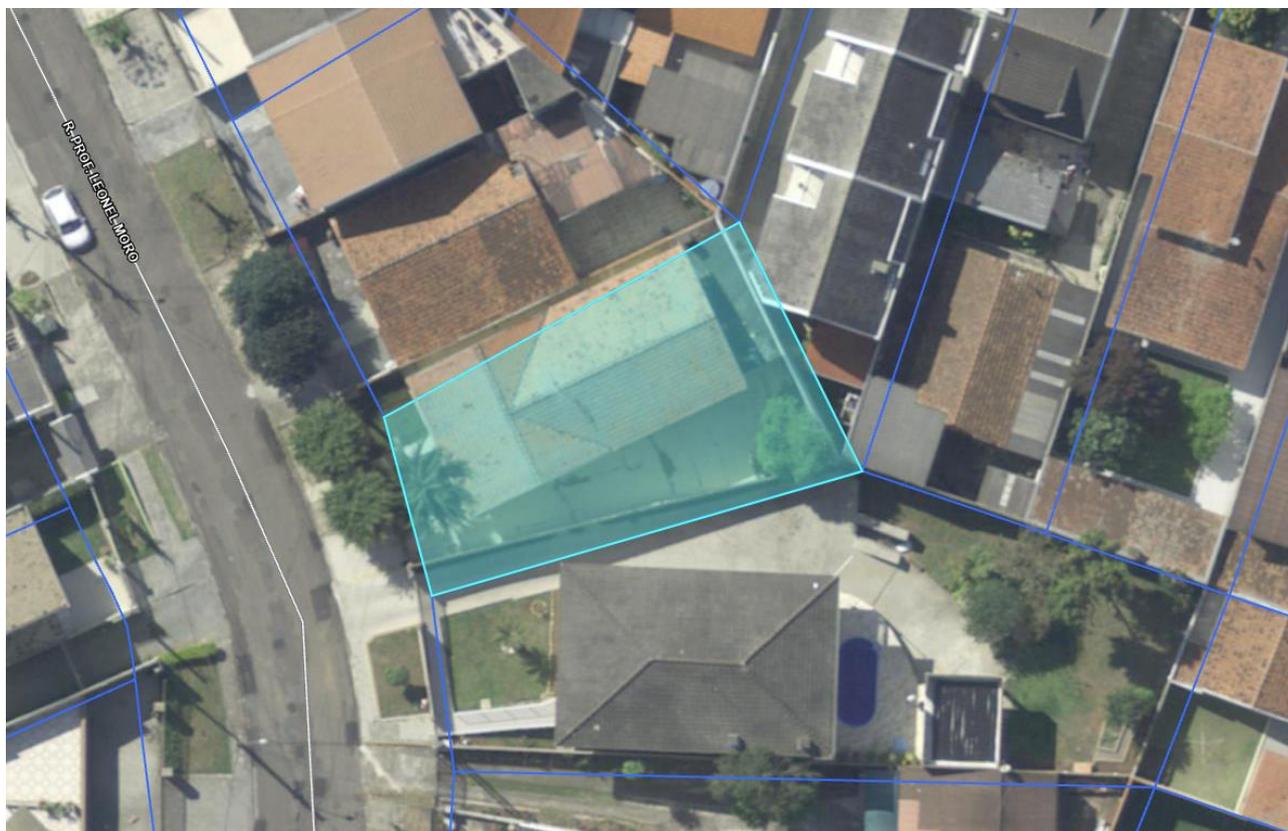
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Inácio José de Alvarenga Peixoto, 221, Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-10m2-venda-RS480000-id-2715614104/>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



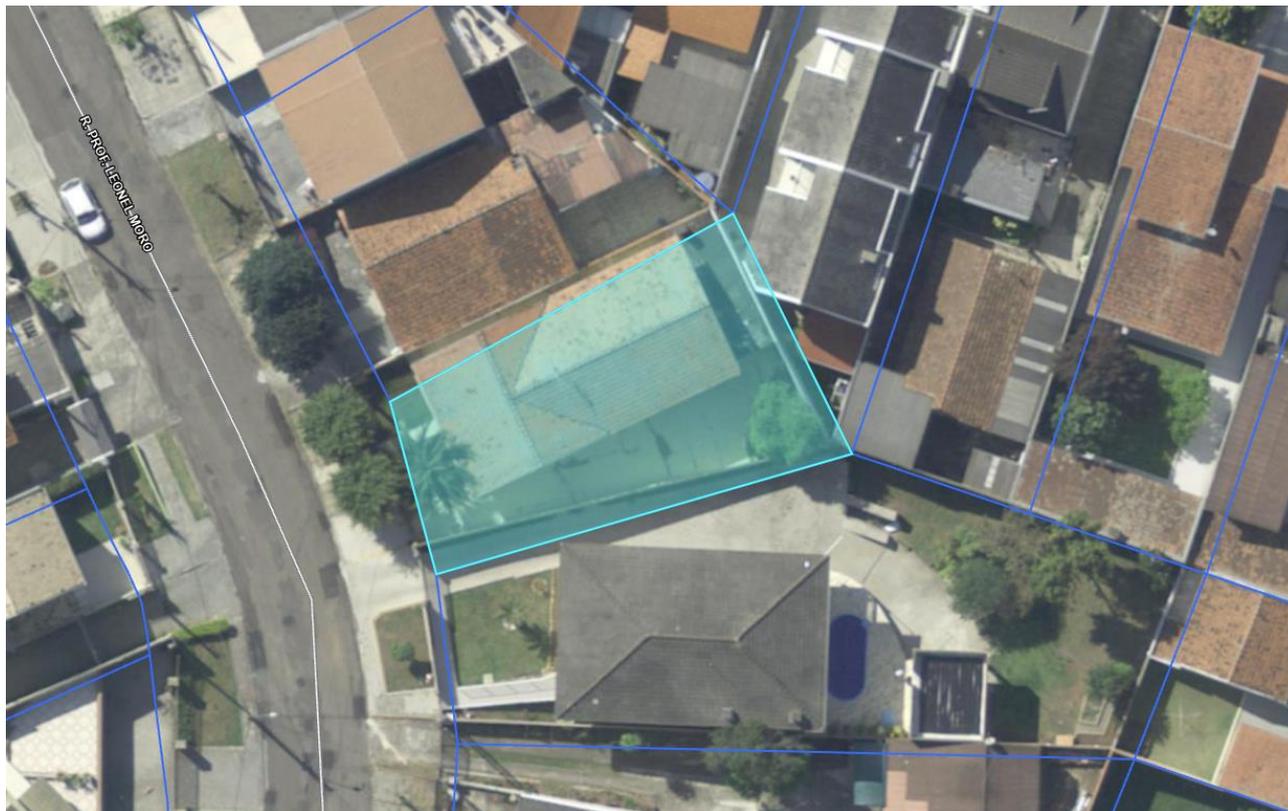
# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal /  
Tabela CUB