

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0007072-84.1999.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rodovia Curitiba-Ponta Grossa, BR-277, 1814, Santo Inácio, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Prefeitura Municipal de Curitiba.

REQUERIDO (S): Albertino Rodrigues Pipa.

OBJETO: Lote de terreno com 12.100m² e benfeitorias, localizado sito a Rodovia Curitiba-Ponta Grossa, BR-277, 1814, Santo Inácio, 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 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 2-B (dois-B), subdivisão do Lote 02 (dois), da Colônia Santo Inácio, nesta cidade de Curitiba/PR, com a área de 12.100m², com as seguintes características e confrontações: - Norte, com o imóvel de Silvestre Wisniewski Filho, onde mede 52,00 metros; Sul, com a Rodovia BR-277 de Curitiba para Ponta Grossa, onde mede 56,00 metros, leste com o lote 2-A pertencente a Albertino Rodrigues Pipa, onde mede 216,00 metros; e a Oeste, com o lote nº 01, onde mede 216,00 metros. Matrícula nº 27.276, do 8º Registro de Imóveis. Indicação Fiscal nº 19.147.002.000-5.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR-277, nº 1814 (sentido Curitiba-Ponta Grossa), Bairro Santo Inácio, em Curitiba/PR.

BENFEITORIA - Um galpão, com salas de escritório, e depósitos, com aproximadamente 2.500m², e idade aparente de 40 anos e necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santo Inácio, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego por estar de frente para a BR-277, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Cândido Hartmann, Av. Manoel Ribas, Rua Gen. Mario Tourinho entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Felicidade, Cascatinha, Bigorrilho, Mossunguê, Orleans e São Braz.

O imóvel ora avaliado, está próximo a universidades, colégios e escolas, mercados, shopping, unidade de saúde, igrejas, mercados, 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	27.276	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
19.147.002.000-2	46.1.0037.0812-1	J-06
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santo Inácio	56,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
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\$9.700.883,87 (nove milhões, setecentos mil, oitocentos e oitenta e três mil e oitenta e sete centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² 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 10% (dez por cento) sobre o preço do m² 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 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\$6.500.000,00	8018,00	R\$810,68	R\$729,61
AMOSTRA 2	R\$1.050.000,00	1231,00	R\$852,97	R\$767,67
AMOSTRA 3	R\$1.300.000,00	1372,00	R\$947,52	R\$852,77
AMOSTRA 4	R\$650.000,00	600,00	R\$1.083,33	R\$975,00
AMOSTRA 5	R\$799.000,00	807,00	R\$990,09	R\$891,08
AMOSTRA 6	R\$598.000,00	647,00	R\$924,27	R\$831,84
AMOSTRA 7	R\$490.000,00	425,00	R\$1.152,94	R\$1.037,65

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 dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$6.085,61 / 7 = R\$869,37.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$869,37/m²) pela área do lote de terreno (12.100m²), obtendo o valor de R\$10.519.413,31.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Um galpão, com salas de escritório, e depósitos, com aproximadamente 2.500m², e idade aparente de 40 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\$2.272,30/m².

8.2 - 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 descobrirmos 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

8.3 - 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 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 73,30%.

Multiplicando-se a área total construída (2.500,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.272,30), menos taxa de depreciação (73,30%), avalio a benfeitoria em R\$1.516.760,25.

9 - RESUMO.

ITEM 7.3: R\$10.519.413,31

ITEM 8.4: R\$1.516.760,25

TOTAL: R\$12.036.173,56

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$12.000.000,00 (doze milhões de 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.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Cândido Hartmann, 2827, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-8018m2-venda-RS6500000-id-2721710765/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Boiko, 40, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-1231m2-venda-RS1050000-id-2563449783/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Apolônia Kozak, 151, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-1372m2-venda-RS1300000-id-2631347765/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sydnei Antônio Rangel, 549, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-600m2-venda-RS650000-id-2535083182/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ângelo Trevisan, 549, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-804m2-venda-RS799000-id-2651681758/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Edith França Alves, 171, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-647m2-venda-RS598000-id-2713479896/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Cândido Hartmann, 3975, Santo Inácio, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-curitiba-425m2-venda-RS490000-id-2617471324/>



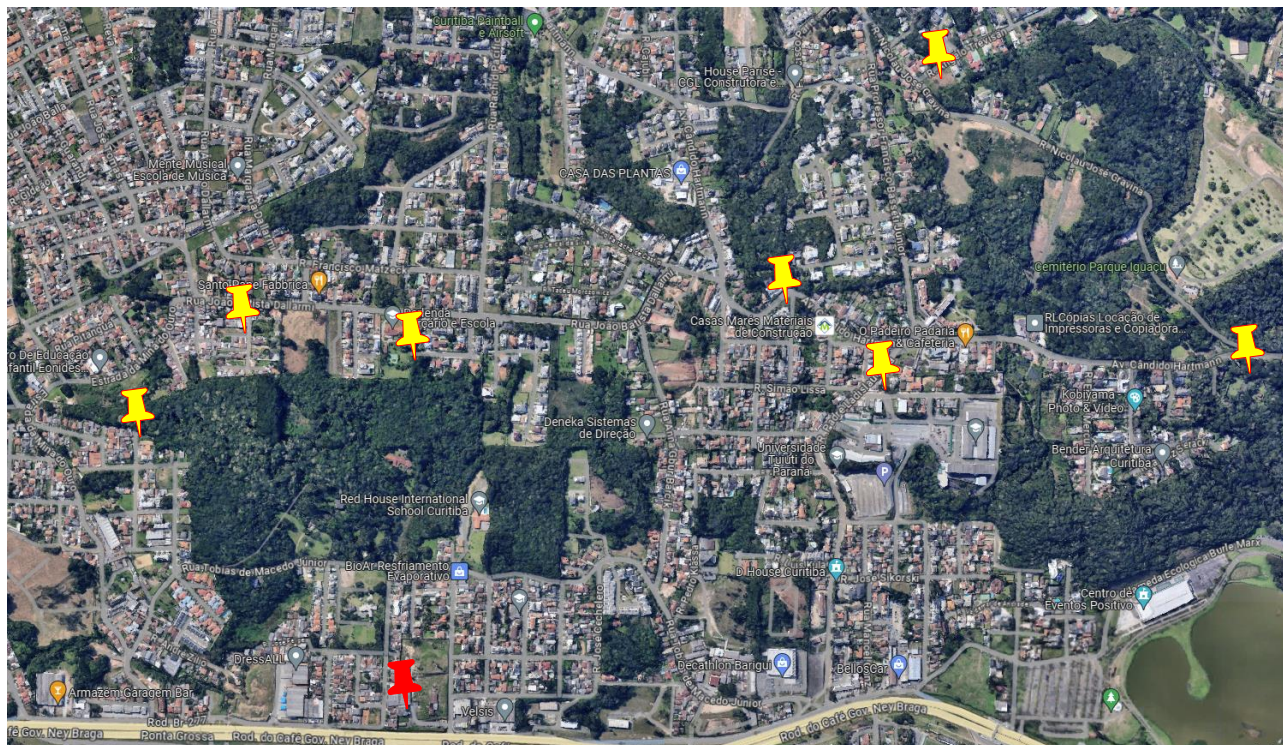
ANEXO II

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