



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012896-33.2013.8.16.0185

## IMÓVEL URBANO

Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 3080, Campo Comprido, 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.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Paraná Trading Coporation Ltda.

OBJETO: Lote de terreno localizado na Rua Pedro Viriato Parigot de Souza, 3080, Campo Comprido, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/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: LOTE B-2/6-B, resultante da unificação dos lotes B-2 e 6-B, da planta respectiva, situada no distrito de Campo Comprido, nesta capital, medindo 46,52 metros de frente para a Rua Pedro Viriato Parigot de Souza, ex Avenida Conectora 5, pelo lado esquerdo de quem do mesmo olha para a rua mede 15,20 metros de extensão da frente aos fundos, onde faz divisa com o lote B-1/6-A, pelo lado direito mede 38,10 metros de extensão da frente aos fundos, confrontando em 31,60 metros com o lote 07 e aos 6,50 metros com o lote B-1/6-A, tendo na linha de fundos 40,00 metros de largura, onde faz divisa com o lote B-1/6-A, de formato irregular, perfazendo a área de 1.070,41 m<sup>2</sup>. Matrícula nº 61.876, 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 29.070.154.000-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 3080, Campo Comprido, Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Campo Comprido, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de intenso tráfego, e permitindo acesso fácil a vias como a Rua Dep. Heitor Alencar Guimarães, Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, Rua Eduardo Sprada, entre outras, estando cercado pelos bairros Orleans, Mossunguê, Seminário, Santa Quitéria, Fazendinha e Cidade Industrial.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, farmácias, igrejas, universidades, unidade de saúde, mercados, colégios e escolas, terminal e ponto de ônibus, 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.

|  |                                   |                        |
|--|-----------------------------------|------------------------|
| <b>CIDADE/UF</b>                         | <b>MATRÍCULA</b>                  | <b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>   |
| Curitiba/PR                              | 61.876                            | 8º R.I de Curitiba/PR  |
| <b>INDICAÇÃO FISCAL</b>                  | <b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>      | <b>QUADRÍCULA</b>      |
| 29.070.154.000-3                         | 44.4.0050.0582.00-0               | K-06                   |
| <b>ZONEAMENTO</b>                        | <b>SISTEMA VIÁRIO</b>             | <b>REDE DE ESGOTO</b>  |
| ZR3.T.6 - Zona Residencial 3 - Transição | Externa                           | Existe                 |
| <b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>              | <b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b> | <b>ALTURA MÁXIMA</b>   |
| 50%                                      | 25%                               | 4 pavimentos           |
| <b>BAIRRO</b>                            | <b>TESTADA</b>                    | <b>POSIÇÃO DO LOTE</b> |
| Campo Comprido                           | 46,60 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                               | Acidentado             |

## 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\$935.840,77 (novecentos e trinta e cinco mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e sete centavos).

### 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

| ANÚNCIO   | VALOR DO ANÚNCIO | METRAGEM (M <sup>2</sup> ) | VALOR DO M <sup>2</sup> |
|-----------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| AMOSTRA 1 | R\$990.000,00    | 721,00                     | R\$1.373,09             |
| AMOSTRA 2 | R\$970.000,00    | 801,00                     | R\$1.210,99             |
| AMOSTRA 3 | R\$1.300.000,00  | 1003,00                    | R\$1.296,11             |
| AMOSTRA 4 | R\$1.650.000,00  | 894,00                     | R\$1.845,64             |
| AMOSTRA 5 | R\$1.750.000,00  | 1021,00                    | R\$1.714,01             |
| AMOSTRA 6 | R\$650.000,00    | 400,00                     | R\$1.625,00             |
| AMOSTRA 7 | R\$750.000,00    | 459,00                     | R\$1.633,99             |
| AMOSTRA 8 | R\$2.400.000,00  | 1815,00                    | R\$1.322,31             |

### 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 (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 8 = R\$12.021,14 / 8 = R\$1.502,64.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.502,64/m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (1.070,41m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1.608.442,93.

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

BENFEITORIA: Constam sobre o terreno, duas benfeitorias residências, sendo uma delas do tipo mista (madeira e alvenaria), com a área de aproximadamente 153,00m<sup>2</sup> e 30 anos de idade, avaliada em R\$200.000,00 (duzentos mil reais); e a outra de alvenaria modular/placa de concreto, com aproximadamente 74m<sup>2</sup> e 20 anos de idade, avaliada em R\$100.000,00 (cem mil reais).

As edificações não estão averbadas na matrícula, e são utilizadas como showroom/mostruário de casas pré-moldadas/fabricadas.

## 8 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem além de ampla margem de negociação.

## 9 - VALOR DA AVALIAÇÃO.

ITEM 6.3: R\$1.608.442,93  
ITEM 7: 300.000,00  
ITEM 10: DEPRECIAÇÃO: -10%  
TOTAL: R\$1.717.598,63

## 10 - 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.

## 9 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.717.000,00 (um milhão e setecentos e dezessete 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 Eduardo Sprada, 2750, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-721m2-venda-RS990000-id-2736262615/>



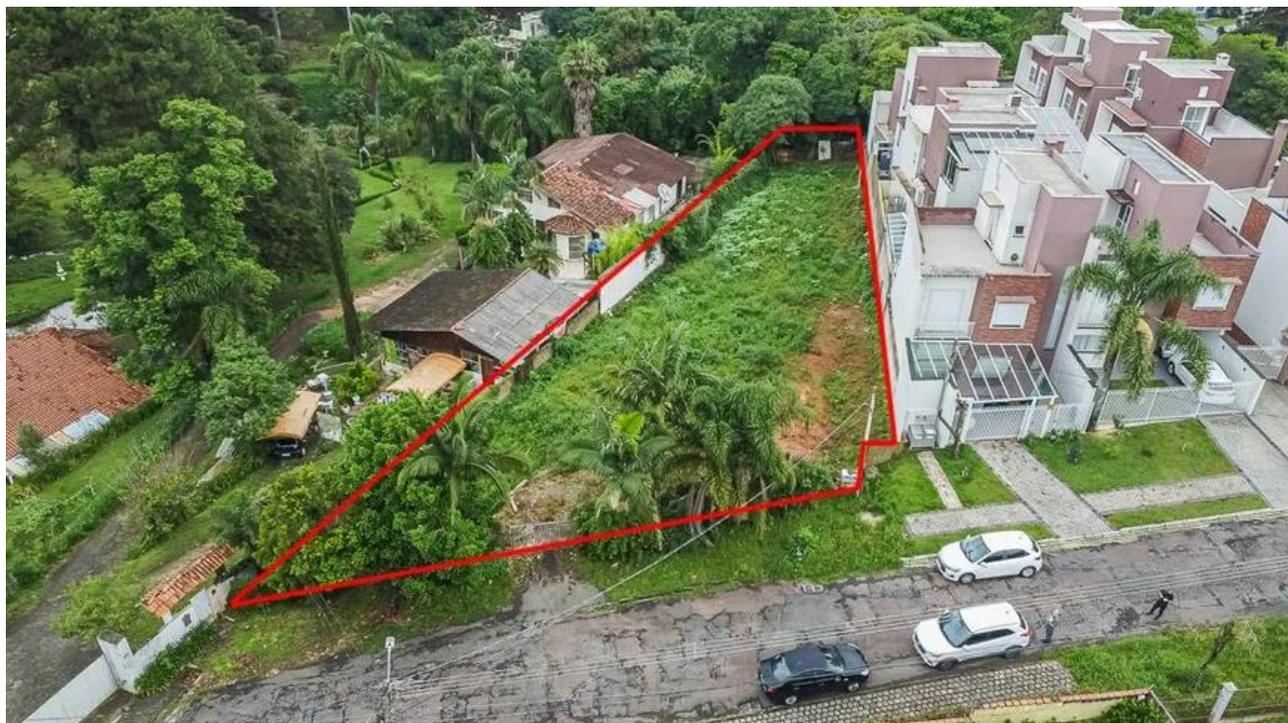
## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Bernardo Sobieck, 510, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-801m2-venda-RS970000-id-2669399260/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ignácio Wizbycki, 50, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-1003m2-venda-RS1300000-id-2635845463/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Silvio Piotto, 75, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-894m2-venda-RS1650000-id-2711893795/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Eduardo Sprada, 3335, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-campo-comprido-1021m2-RS1750000/id-19952764/>



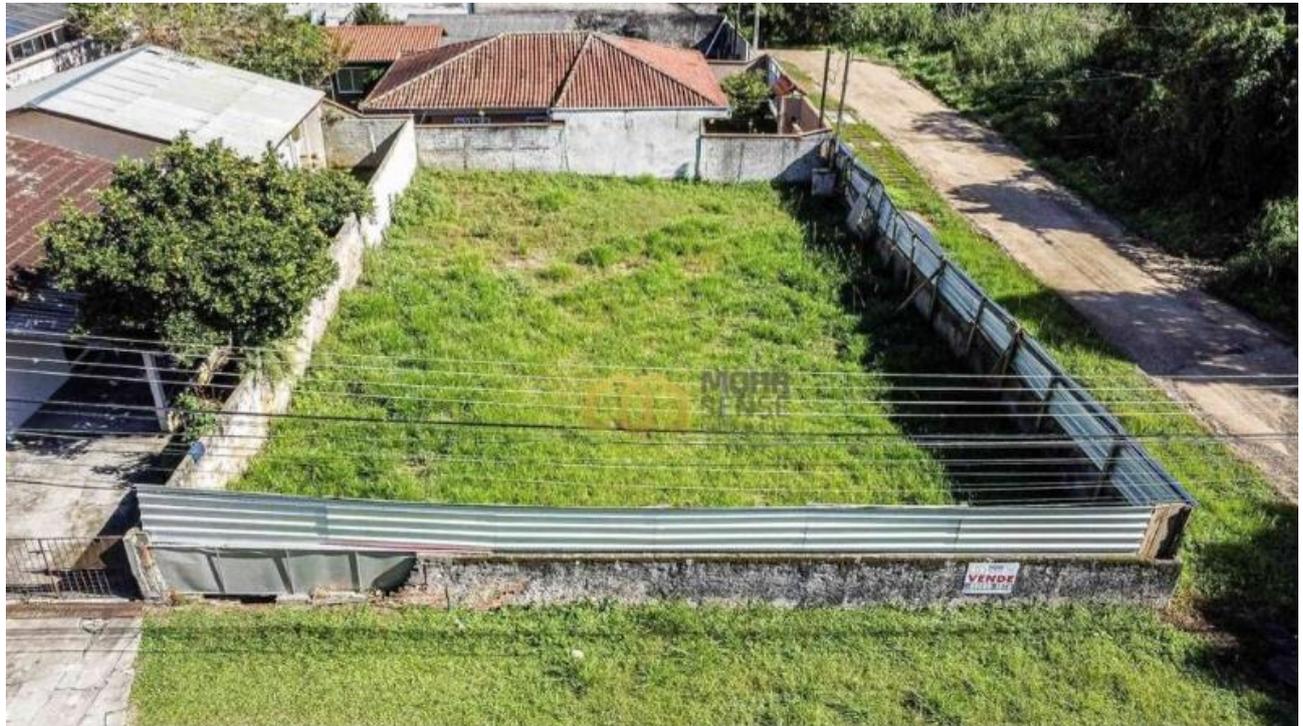
## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Tereza Zacot Nicco, 298, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-campo-comprido-400m2-RS650000/id-21753757/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Eduardo Sprada, 354, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-campo-comprido-RS750000/id-13604406/>



## AMOSTRA 8

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João bagé, 34, Campo Comprido, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-campo-comprido-1815m2-RS2400000/id-23739392/>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



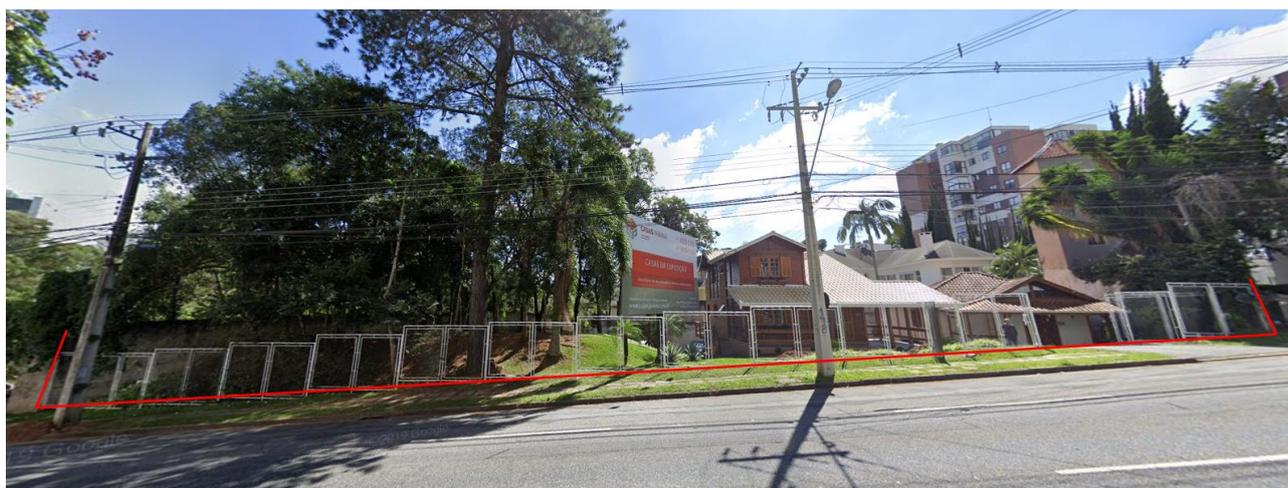
# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal