



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0009016-43.2007.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Av. Monteiro Tourinho, 885, Tingui, 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): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Espólio de Antônio Fabiano Demeneck, representado por Jonas Antônio Demeneck.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Av. Monteiro Tourinho, Santa Cândida, 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 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 nº 03, subdivisão do lote nº 08, da Planta Pedro Wosch, sito no Bairro Tingui, desta Cidade Curitiba/PR, medindo 17,00 metros de frente para a Rua Monteiro Tourinho, por 35,00 metros de fundos pela lateral direita de quem da Rua olha o imóvel onde limita-se com o lote fiscal nº 3.000, e pela lateral esquerda com 37,00 metros onde faz esquina com a Rua Robert Kennedy, tendo de largura na linha de fundos 17,00 metros, onde limita-se com o lote fiscal 9.000, com demais características constantes na Matrícula nº 5.918, 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 78.154.004.000-3.

LOCALIZAÇÃO: Av. Monteiro Tourinho, 885, Tingui, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Um prédio de alvenaria de tijolos de frente para a Av. Monteiro Tourinho, com uma construção anexa também de alvenaria, e nos fundos uma casa de alvenaria de tijolos com um pavimento, s/nº, averbadas na Matrícula. Com 50 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes. Sendo a área comercial de 60,00m² e a área residencial de 282,00m².

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Tingui, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, Linha Verde, Av. Prefeito Erasto Gaertner, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Cândida, Atuba, Bairro Alto, Bacacheri e Boa vista.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas, UPA 24h, Rua da Cidadania, pontos de ônibus, farmácias, 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	5.918	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
78.154.004.000-3	54.0.0079.0486.00-3	E-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Setorial 2 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	17,00 x 35,00 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
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 consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$571.449,60 (quinhentos e setenta e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta 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 (-5%)
AMOSTRA 1	R\$375.000,00	324,00	R\$1.157,41	R\$1.041,67
AMOSTRA 2	R\$750.000,00	675,00	R\$1.111,11	R\$1.000,00
AMOSTRA 3	R\$590.000,00	480,00	R\$1.229,17	R\$1.106,25
AMOSTRA 4	R\$500.000,00	500,00	R\$1.000,00	R\$900,00
AMOSTRA 5	R\$545.000,00	528,00	R\$1.032,20	R\$928,98
AMOSTRA 6	R\$650.000,00	480,00	R\$1.354,17	R\$1.218,75
AMOSTRA 7	R\$650.000,00	600,00	R\$1.083,33	R\$975,00

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 dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$7.130,64 / 7 = R\$1.024,38.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.024,38/m²) pela área do lote de terreno (540,00m²), obtendo o valor de R\$553.163,96.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial, de madeira, com aproximadamente 62,00m², e idade aparente de 30 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 julho de 2024, é de R\$2.733,92/m² para construção residencial, e R\$2.515,04/m² para construção comercial.

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 descobriremos 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 76,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **77,90%**, para a construção residência.

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 71,42% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **72,90%**, para a construção comercial.

Área Residencial: Multiplicando-se a área total construída residencial (282,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.733,92), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$170.383,36.

Área Comercial: Multiplicando-se a área total construída residencial (60,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.515,04), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$170.383,36

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$553.163,96

ITEM 7.3: R\$211.277,91

TOTAL: R\$764.441,87

9 - 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.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$760.000,00 (setecentos e sessenta mil 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: Rua Francisco Guilherme Bahr, 648, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-324m2-venda-RS375000-id-2705697626/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Marins Alves de Camargo, 376, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-675m2-venda-RS750000-id-2591475506/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Wosch Sobrinho, 212, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-480m2-venda-RS590000-id-2640205364/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ilário Moro, 91, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-500m2-venda-RS500000-id-2498412951/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Macapá, 807, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-528m2-venda-RS545000-id-2654439903/>

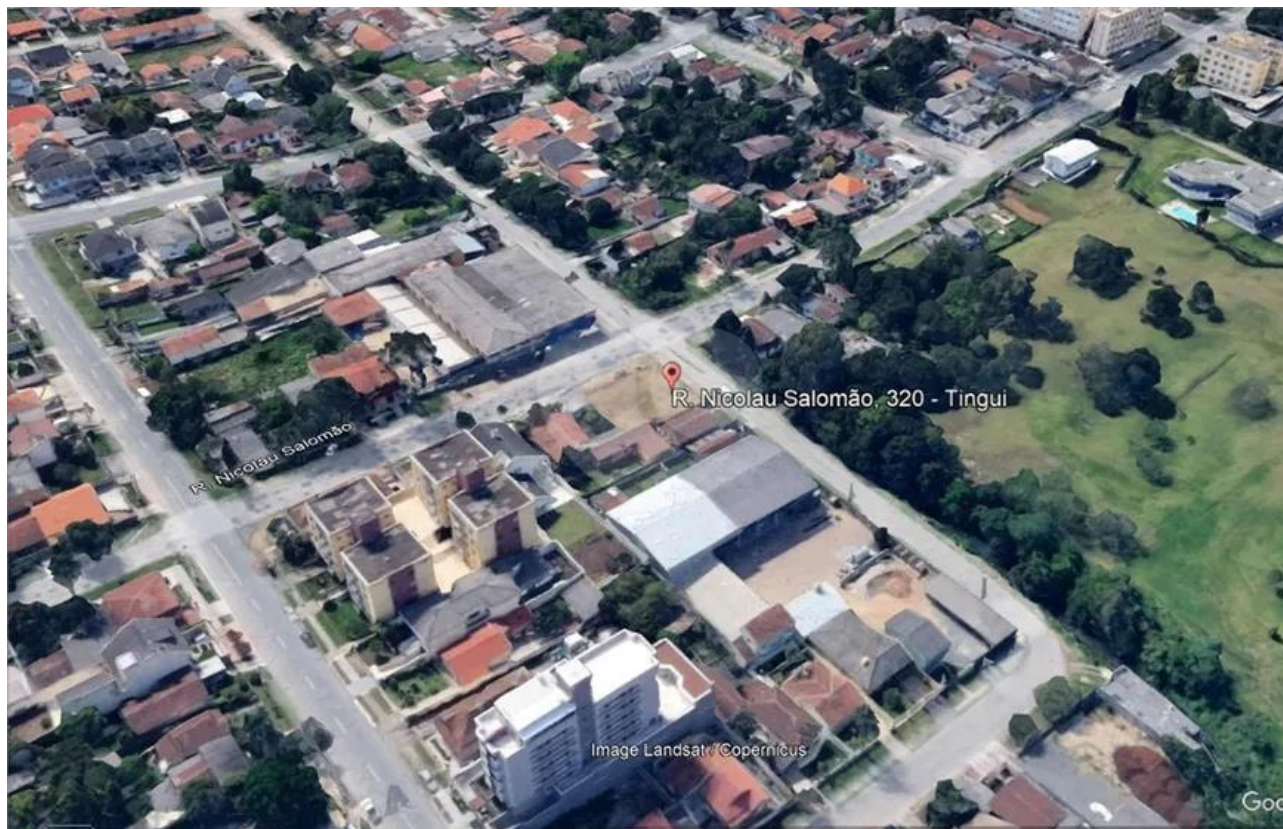


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Salomão, 320, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-480m2-venda-RS650000-id-2702674477/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Ennio Maçal, 183, Tingui, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-600m2-venda-RS650000-id-2677794411/>



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