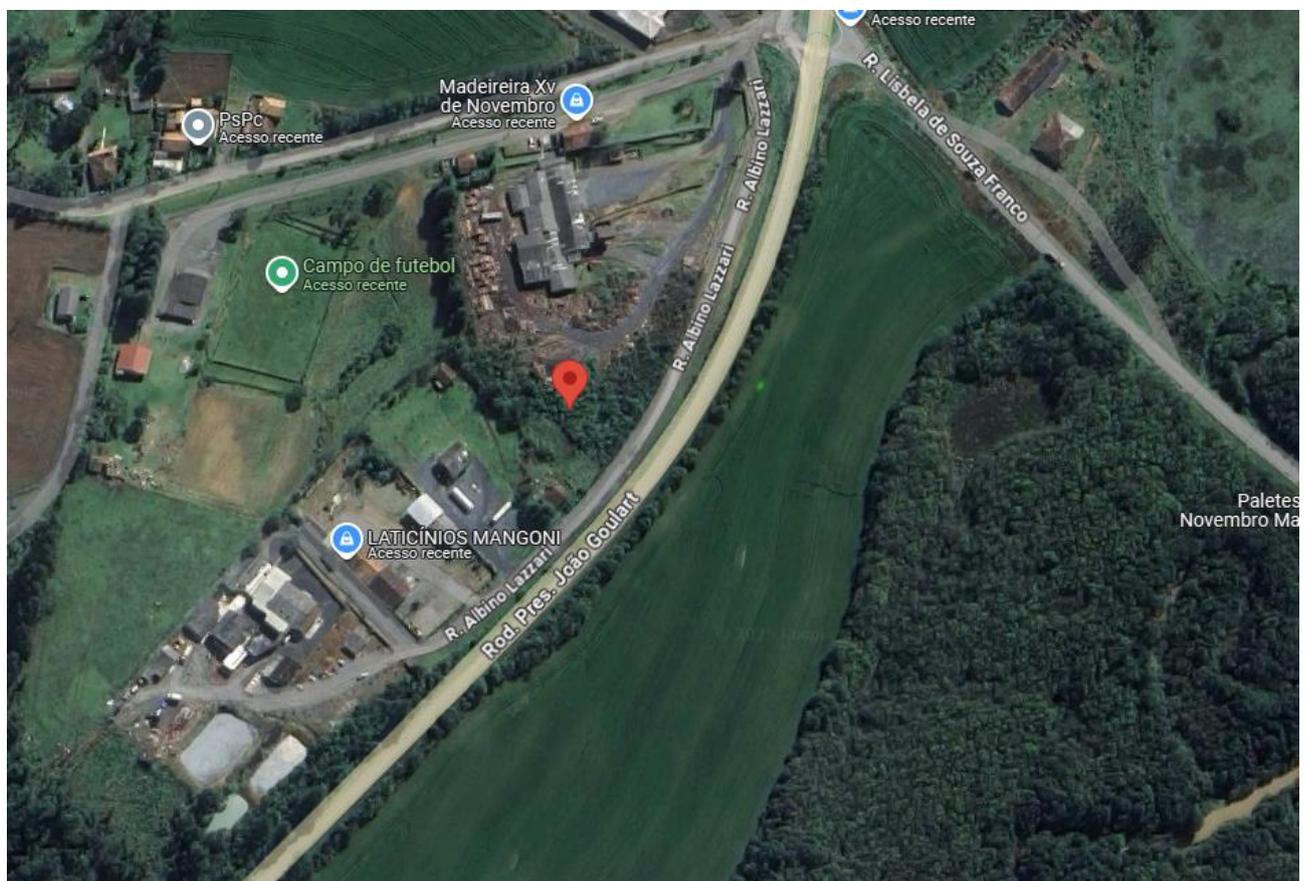


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 5001709-13.2018.4.04.7014

LOTE DE TERRENO

Riozinho, Parque Industrial, Rebouças/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE: União - Fazenda Nacional.

REQUERIDO(S): Francisco de Assis Cabral - ME e Outro.

OBJETO: Lote de terreno, sito na localidade de Riozinho - Parque Industrial de Rebouças/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2025.

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: Fração ideal de 4.145,29m² (conf. AV.10 - Matrícula nº 7454), dentro de uma área maior de 40.647,82m², com demais características e confrontações constantes na Matrícula nº 7454, do Registro de Imóveis de Rebouças/PR. Cadastro Incra nº 709050.029173.1.

LOCALIZAÇÃO: Riozinho - Parque Industrial, Rebouças/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Parque Industrial, pertencente ao Município de Rebouças, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rodovia Transbrasiliana, Rua Lisbela de Souza Franco.

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 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

5.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

Não havendo nesta oportunidade amostras anunciadas em sítio eletrônico similares ao imóvel penhorado, foi feita pesquisas em imobiliárias da região, tendo sido levantando que, para a região do Parque Industrial, o preço do m² perfaz o valor médio de R\$60,00 (sessenta reais).

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$60,00m²) pela área do lote de terreno (4.145,29m²), obtendo o valor de R\$248.717,40.

6 - 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.

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

ANEXO I - Fotos do imóvel.

Curitiba, 14 de fevereiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Fotos do Imóvel Avaliado

