

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0020018-13.2013.8.16.0019

LOTE DE TERRENO

Rua Teodoro Sampaio, s/n, Oficinas, Ponta Grossa/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Itaú Unibanco S/A.

REQUERIDO(S): DLM Inspeção e Segurança Veicular Ltda - ME, e Outros.

OBJETO: Lote de terreno urbano sem benfeitorias, sito na Rua Teodoro Sampaio, s/n, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/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: Lote de terreno denominado A/7 (A barra sete), oriundo do desdobro do lote A, da quadra nº 10 (dez), de forma retangular, quadrante N-O, situado na Vila Oficinas-Taques, Bairro de Oficinas, distante 33,00 metros da Avenida Aldo Vergani, medindo 17,00 metros de frente para a Rua Theodoro Sampaio, lado par, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote nº 28, de propriedade de Fabiano Roiz Machuca, onde mede 40,00 metros, do lado esquerdo, com o lote A/6, de propriedade de Elcir Francisco Amadei, com o lote A/5, de propriedade de Airton Pedro Fioravante e com parte do lote A/4, de propriedade de Sérgio Geraldo Valenga, onde mede 40,00 metros, e de fundo, com o parte do lote A/1, de propriedade de Osmar Luiz Mottin & Cia. Ltda., onde mede 17,00 metros, com a área total de 680,00m². Matrícula nº 47.777, 2º do Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR. Cadastro Imobiliário nº 82067.

LOCALIZAÇÃO: Rua Teodoro Sampaio, s/n, Oficinas Ponta Grossa/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Oficinas, pertencente ao Município de Ponta Grossa, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Visconde de Mauá, Rua Visconde do Rio Branco, Rua Dr. Leopoldo Guimarães da Cunha, entre outras, estando cercado pelos bairros Estrela, Olarias, Cara-Cara e Colônia Doa Luiza.

O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios e escolas, igrejas, mercados, unidade básica de saúde, shoppings, panificadoras, 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
Ponta Grossa/PR	47.777	2º R.I de Ponta Grossa/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
-----	82067	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Oficinas	17,00 metros	Meio de quadra
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 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos 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 o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$330.000,00	300,00	R\$1.100,00	R\$990,00
AMOSTRA 2	R\$235.000,00	350,00	R\$671,43	R\$604,29
AMOSTRA 3	R\$350.000,00	525,00	R\$666,67	R\$600,00
AMOSTRA 4	R\$230.000,00	450,00	R\$511,11	R\$460,00
AMOSTRA 5	R\$400.000,00	600,00	R\$666,67	R\$600,00
AMOSTRA 6	R\$380.000,00	450,00	R\$844,44	R\$760,00

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$4.014,29 / 6 = R\$669,05.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$669,05m²) pela área do lote de terreno (680,00m²), obtendo o valor de R\$454.952,39.

7 - 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

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
- ANEXO IV - Fotos do imóvel.
- ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 23 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gualachos, 200, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-venda-RS330000-id-2616993196/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Mathias de Albuquerque, s/n, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-350m2-venda-RS235000-id-2749475810/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Mandaguaçu, 596, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-525m2-venda-RS350000-id-2598356558/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lagoa Rodrigue de Freitas, 108, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-450m2-venda-RS230000-id-2729810024/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Teodoro Sampaio, 600, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-600m2-venda-RS400000-id-2759639061/>

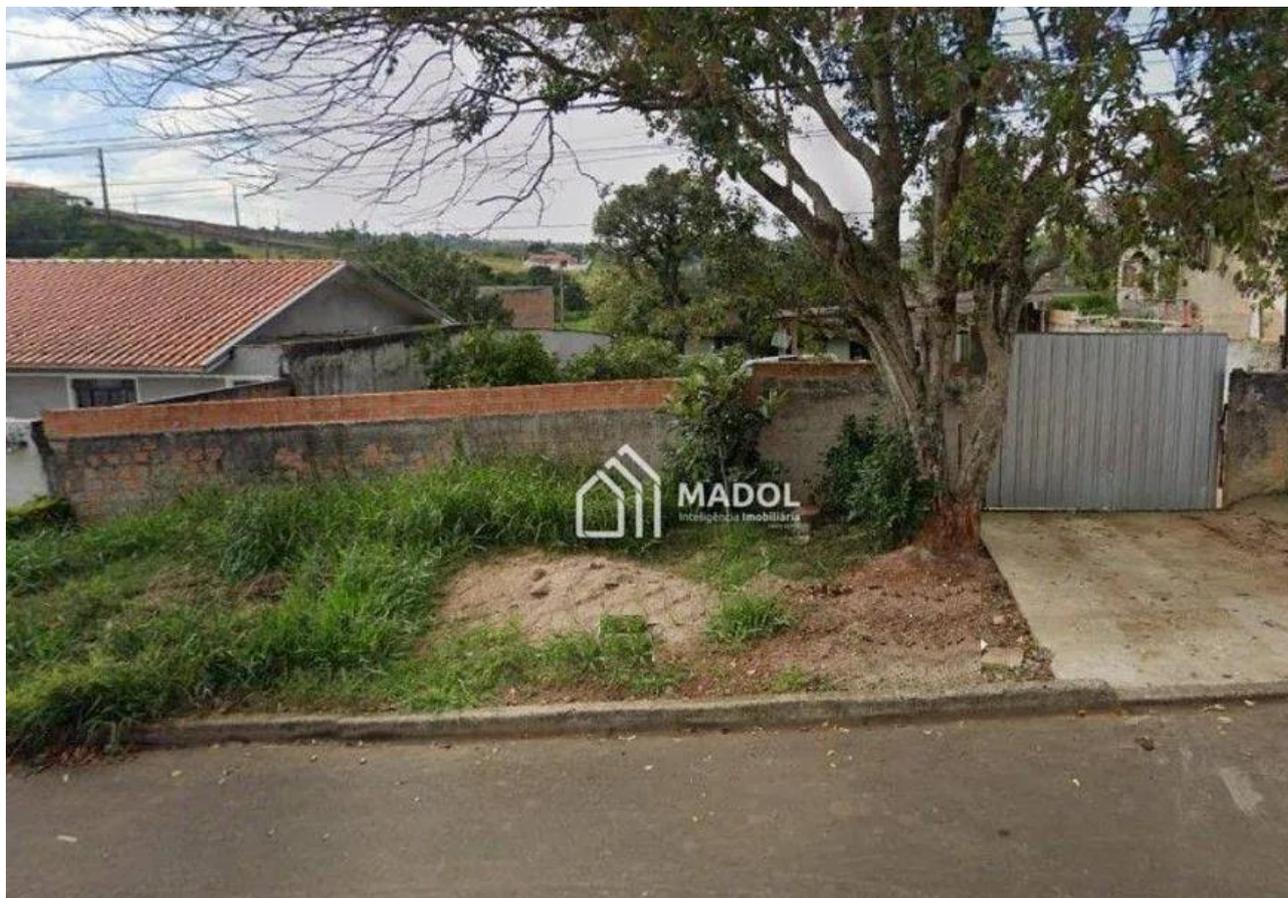


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Suiça, 75, Oficinas, Ponta Grossa/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-450m2-venda-RS380000-id-2656940354/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel **Normal**

Cadastro: 82067
Nome: DAVID LUIZ BELTRÃO MOTTIM
Endereço: RUA TEODORO SAMPAIO, - VILA OFICINAS-TAQUES

Bairro: OFICINAS
Cidade: PONTA GROSSA - PR
CEP: 84035640
Zoneamento: ZR2 - Zona Residencial 2

Empresa/Autônomo **Baixado**

Cadastro: 34894
Nome: DAVID LUIZ BELTRÃO MOTTIM
Endereço: RUA COMENDADOR MIRO, 791 -

Bairro: CENTRO
Cidade: PONTA GROSSA - PR
CEP: 84035630
Zoneamento: -

Data Abertura: 30/01/87

Data Encerramento: 25/08/04

Número do Alvará: 34894/

Data Validade Alvará:

Atividade: PINTOR DE AUTOMOVEIS AUTONOMO
.....
.....
.....

Observação do Alvará: