



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 5000092-18.2018.4.04.7208

LOTE DE TERRENO

Rua Engenheiro Beltrão, Guaratuba/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): UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

REQUERIDO (S): MARIO HENRIQUE BRANDÃO

OBJETO: Lote de terreno, localizado na Rua Engenheiro Beltrão, Guaratuba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/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 de nº04 (quatro) da quadra nº 09 (nove), da planta São Nicolau, situado neste Município e Comarca de Guaratuba-PR, medindo 11,00 metros de frente para a Rua nº03, da Planta, por 33,00 metros de extensão da frente para os fundos, em ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem dele olha dita rua, com o lote nº05, do lado direito com o lote nº03, e aos fundos medindo 11,00 metros, divide com o lote nº 17, com área total de 363,00m².

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Beltrão, Guaratuba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Guaratuba, um dos principais destinos turísticos do litoral paranaense, é conhecida pela sua beleza natural, com praias e paisagens pitorescas. A cidade possui uma rica história colonial, com construções históricas preservadas, como a Igreja Matriz Nossa Senhora do Bom Sucesso e o Casarão do Porto. Além do turismo, a economia de Guaratuba também se baseia na agricultura, pesca artesanal e indústria pesqueira. Em 2024, Guaratuba (PR) tem uma população estimada em cerca de 44.323 habitantes, segundo o IBGE. A densidade demográfica é de aproximadamente 31,70 habitantes por km². O município possui uma área territorial de 1.326,670 km².

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 |
| Guaratuba/PR. | 43.763 | R.I de Guaratuba/PR |
| INDICAÇÃO FISCAL | CADASTRO MUNICIPAL | QUADRÍCULA |
| 01031520000900004001 | 16927 | --- |
| ZONEAMENTO | SISTEMA VIÁRIO | REDE DE ESGOTO |
| --- | --- | --- |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | ALTURA MÁXIMA |
| --- | --- | --- |
| BAIRRO | TESTADA | POSIÇÃO DO LOTE |
| Centro | 11 metros | Meio de quadra |
| PAVIMENTAÇÃO | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | COLETA DE LIXO |
| Nula | Sim | Não |
| TRANSPORTE PÚBLICO | COMÉRCIO PRÓXIMO | TOPOGRAFIA |
| Não | Sim | Plana |

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\$ 70.000,00 | 455,00 | R\$ 153,85 | R\$ 138,46 |
| AMOSTRA 2 | R\$ 99.900,00 | 581,00 | R\$ 171,94 | R\$ 154,75 |
| AMOSTRA 3 | R\$ 78.000,00 | 360,00 | R\$ 216,67 | R\$ 195,00 |
| AMOSTRA 4 | R\$ 100.000,00 | 581,00 | R\$ 172,12 | R\$ 154,91 |
| AMOSTRA 5 | R\$ 60.000,00 | 360,00 | R\$ 166,67 | R\$ 150,00 |

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 dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$ 793,12 / 5 = R\$158,62.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$158,62/m²) pela área do lote de terreno (363,00 m²), obtendo o valor de R\$ 57.580,32.

7 - RESUMO.

TOTAL: R\$ 57.580,32

8 - 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\$58.000,00(cinquenta e oito 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: Cohapar, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-455-00-m-guaratuba-cohapar-2997329598.html/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tibagi, 316, Cohapar, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guaratuba-de-581.00m-3012232631.html/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Costa Rica, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-balneario-nercidas-em-guaratuba-2981207523.html/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Matinhos, Mirim, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-limpo-e-aterrado-581m-proximo-a-baia-3001390331.html/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tenente Eduardo Neuman, Guaratuba/PR.

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-nercidas-3005702308.html?labs=2,LV-27-i-i-removeTipoCategoria,20250610152702,6b6dc648-7c21-4aa9-81d4-cf3ea8b51de4&userid=88738918&itemid=0&labs_source=RECOMENDADOS_LISTADO_USUARIO_DESKTOP&labs_version=2/



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Dados Cadastrais



Município de Guaratuba
Estado do Paraná
SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS E DO PLANEJAMENTO

Certidão Positiva de Débitos Nº 10513 / 2025

DADOS DO CADASTRO

Requerente: Fabio dos Santos Saraiva **CPF/CNPJ:** 05429276910

Contribuinte: 473130 - MARIO HENRIQUE BRANDAO

CPF/CNPJ: 364.174.089-49

Cadastro Municipal: 1 - 16927

Indicação Fiscal: 0103152000900004001

Quadra: 0009 **Lote:** 00004 **Unidade:** Área do Lote: 363,00 **Área Total Construída:** 0,00

Logradouro: R RUA PROJETADA, Número:

Bairro: CENTRO **Complemento:**

Observação:

CÓDIGO VALIDAÇÃO: 2AB8E89237F0EC30DF12E60AED833526

Finalidade VERIFICAÇÃO

Certificamos que até a presente data **existe débito tributário** relativo ao cadastro acima identificado.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar débitos contatados posteriormente mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

Esta certidão é válida até **08/09/2025**.