



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0042534-52.2011.8.16.0001

LOTES DE TERRENO EM MARQUINHO/PR

Lotes de terreno 03, 12 e 13, da quadra 27



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Almeida Blitzkow Empreendimentos imobiliários.

REQUERIDO (S): Loft Comércio de Moveis, Estofados e Tecidos Ltda, e Outro.

OBJETO: Lotes de terreno nº 03, 12 e 13, da quadra 27, situado na no Município de Marquinho/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/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(S) BEM(NS).

LOTE 1 - IMÓVEL: Imóvel urbano, medindo a área de 1.000,00m², de terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 03, da quadra 27, do quadro urbano do Município de Marquinho/PR, com as seguintes confrontações: Medindo 20,00 metros de frente para Rua XV de Novembro, lado direito de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 02 (dois), da mesma quadra, lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 04 (quatro), da mesma quadra, fundos medindo 20,00 metros, confronta com o lote 12 (doze), da mesma quadra, demais características constantes na Matrícula nº 27.255, do Registro de Imóveis e Hipotecas de Marquinho/PR. Inscrição Imobiliária nº 1759.

LOTE 2 - IMÓVEL: Imóvel urbano, medindo a área de 1.000,00m², de terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 12, da quadra 27, do quadro urbano do Município de Marquinho/PR, com as seguintes confrontações: Medindo 20,00 metros de frente para Rua Sete de Setembro, lado direito de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 13 (treze), da mesma quadra, lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 11 (onze), da mesma quadra, fundos medindo 20,00 metros, confronta com o lote 03 (três), da mesma quadra, demais características constantes na Matrícula nº 27.263, do Registro de Imóveis e Hipotecas de Marquinho/PR. Inscrição Imobiliária nº 2411.

LOTE 3 - IMÓVEL: Imóvel urbano, medindo a área de 1.000,00m², de terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 13, da quadra 27, do quadro urbano do Município de Marquinho/PR, com as seguintes confrontações: Medindo 20,00 metros de frente para Rua Sete de Setembro, lado direito de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 14 (quatorze), da mesma quadra, lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, medindo 50,00 metros, confronta com o lote nº 12 (doze), da mesma quadra, fundos medindo 20,00 metros, confronta com o lote 04 (quatro), da mesma quadra, demais características constantes na Matrícula nº 27.264, do Registro de Imóveis e Hipotecas de Marquinho/PR. Inscrição Imobiliária nº 1686.

4 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

4.1 - CONSIDERAÇÕES.

Considerando a escassez de amostras de imóveis a venda na região, foi realizado contato com corretores, para fins de verificar o preço dos imóveis na região.

4.2 - LOTE 1 - Matrícula nº 27.255.

O imóvel consta com testada para a Rua principal da cidade, Rua XV de Novembro, com topografia plana, e visualmente aterrada, e em bons condições para fins de construção, considerando os fundamentos, avalio o imóvel em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais).

4.3 - LOTE 2 - Matrícula nº 27.263.

O imóvel consta com testada para rua secundária, Rua Sete de Setembro, com topografia acidentada e sobre um barranco, que eleva custo para tratamento do terreno e adequações para que esteja seguro para construções, pois tem risco de desmoronamento, considerando os fundamentos, avalio o imóvel em R\$110.000,00 (cento e dez mil reais).

4.4 - LOTE 3 - Matrícula nº 27.264.

O imóvel consta com testada para rua secundária, Rua Sete de Setembro, com topografia acidentada, estando aproximadamente 380,00m² sobre um barranco, que eleva custo para tratamento do terreno e adequações para que esteja seguro para construções, pois tem alto risco de desmoronamento, considerando os fundamentos, avalio o imóvel em R\$70.000,00 (setenta mil reais).

5 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio os imóveis em R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

6 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

ANEXO II - Fotos do Imóvel.

ANEXO III - Demais documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Fotos dos Imóveis

LOTE 1 - TERRENO Nº 03 DA QUADRA 27



LOTE 2 - TERRENO Nº 12 DA QUADRA 27



LOTE 3 - TERRENO Nº 13 DA QUADRA 27



ANEXO III

Demais Documentos

Mapa

