

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 173.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 19ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **191-42/1991.8.16.0001** em que é requerente DEOCLIDES VIEIRA E SILVA e requerido ERCÍLIO APARECIDO FONTANA.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Lote de terreno nº 21 da Planta Adjahyr Basseti, situado no Ahú, nesta Capital, medindo 12,00 m. de frente para a rua Afonso Celso nº 126, por 23,80 m. pelo lado esquerdo, 23,85 m. pelo lado direito, com área total de 318 m²; contendo uma residência antiga (56 anos) em alvenaria, com 185,60 m², com salas de estar, jantar e íntima, cozinha, copa e quatro quartos; Matrícula nº 5.571 da 2ª Circunscrição Imobiliária; IF 52.095.003; zoneamento: ZR2; que se avalia o IMÓVEL em **R\$ 677.979,00**

(SEISCENTOS E SETENTA E SETE MIL NOVECENTOS E SETENTA E NOVE REAIS)

Curitiba, 6 de Março de 2024.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -





METODOLOGIA - CRITÉRIOS	
Método adotado:	Método Comparativo de Dados do Mercado
Crítérios:	TERRENO: Ofertas de vendas; mesmo bairro; mesmo zoneamento ZR2; BENFEITORIA: Vida útil 80 anos; estado de conservação: mau; CUB- R\$ 2.824,58/m ²
Classificação quanto à liquidez:	média
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR, Art.872, I, do CPC e NBR 14653-2, respeitando-se os limites e a competência desta serventia.	

	valor	área	PU
1	1.190.001,00	603	1.973,47
2	850.000,00	510	1.666,67
3	700.000,00	415	1.686,75
4	745.000,00	429	1.736,60
5	780.000,00	429	1.818,18
	Soma		8.881,66
	Unitário	Pu(R\$/m ²)	1.776,33
	Fator de Oferta	0,95	1.687,52
	Imóvel	m ²	318,00
	valor do terreno	R\$	536.629,89
	valor da benfeitoria		141.349,04
	TOTAL do IMÓVEL		677.978,93

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-603m2-venda-RS1190001-id-2694463595/
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-510m2-venda-RS850000-id-2538832517/
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-415m2-venda-RS700000-id-2571041900/
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-429m2-venda-RS745000-id-2669394511/
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-ou-comercial-no-ahu-2963699576.html





Lote/Terreno à Venda, 603 m² por R\$ 1.190.001

COD. 1788

Rua José Sabóia Cortes, 080 - Ahú, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

603m²

Não informado

Não informado

0 vagas



ANUNCIANTE
LIVE IMOBILIAR

5 avaliações

Terreno ZR2 com área de 603,31m², no Ahú!

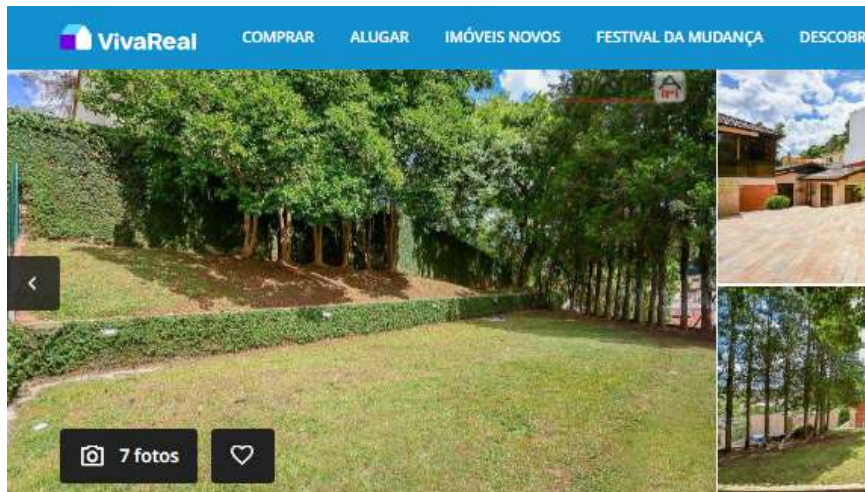
Oportunidade única para você que procura um terreno para construir a sua casa ou até mesmo construir sobrados para incorporar.

Muito bem localizado no Ahú, com área total de 603,31 m², esse terreno é a sua oportunidade.

Localizado a 02 quadras do museu Oscar Niemeyer (Museu do Olho), 01 quadra do restaurante Zapata, 03 quadras da Mateus Leme, 01 quadra do Bosque Papa João Paulo II, diversas linhas de transporte público.

- IPTU 2023 QUITADO





Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 510 m² por R\$ 850.000

COD. TE0042

Rua Plácido Prévédello, 254 - Ahú, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

510m²

Não informado

1 banheiro

0 vagas



ANUNCIANTE

13 avaliações

Construa Assessoria Imobiliária

Terreno no Ahú de 510 m² - TE0042-CAI

Mãos à obra! Temos o lugar perfeito para você construir a sua casa do jeitinho que sempre sonhou, bairro charmoso, a 10 minutos do centro.

Terreno ZR2- Medindo 12,00 m de frente por 42,50 m, totalizando 510,00m2 privativos...

Terreno elevado, com vista pra a cidade, com piscina instalada e canil.

Rua calma sem trânsito.

Muros laterais e frente a ser planejada pelo futuro proprietário.

Ind.Fiscal 72.044.011-0005





Lote/Terreno à Venda, 415 m² por R\$ 700.000

COD. 546VQG

Rua Coronel João Mattos Guedes, 111 - Ahú, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

415m²

Não informado

Não informado

Não informado

LOGO
INDISPONÍVEL

ANUNCIANTE

1 avaliação

IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA M. GASPARIN

Lote/Terreno para venda tem 415 metros quadrados em Ahú - Curitiba - PR

Excelente terreno, em região nobre de Curitiba, rua residencial, com casas de alto padrão.

Lote mede 12,00mts de frente, lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 34,90mts, lado esquerdo mede 34,30mts e na linha de fundos mede 12,00mts. Totalizando uma area total de 415,20m².

IF 52.109.008.000-8 - ZR2 (Zona Residencial 2)

Valor de venda R\$ 700.000,00

iptu parcela aprox: R\$ 100,00/mês





Lote/Terreno à Venda, 429 m² por R\$ 745.000

COD. TE0045

Rua Francisco Scremin, 115 - Ahú, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

429m² Não informado Não informado Não informado



ANUNCIANTE
Belleville Imóveis

5 avaliações

Terreno à venda, 429 m² por R\$ 745.000 - Ahú - Curitiba/PR

TERRENO RESIDENCIAL em CURITIBA - PR, AHÚ Terreno muito bem localizado, próximo a OAB. Ótimo Terreno ZR-2, para sobrados em região nobre do AHU, próximo a OAB, Mateus Leme, próximo a farmácias e mercados e 5 minutos do centro de Curitiba. Terrenos abaixo do nível da rua o que facilita a construção de sub-solo. Terreno de 429 M². Procure um de nossos corretores.





Terreno - 429m²


Venda R\$ 780.000

📍 Rua Francisco Scremin, , Ahú, Curitiba

Terreno Residencial ou Comercial no Ahú

Excelente terreno para fins residencial ou Comercial em excelente localização do Bairro Ahú próximo ao Clube URCA e OAB. Terreno ZR2 com 13 m de testada, com duas construções, uma casa com mais de 50 anos. Excelente para construção de sobrados, escritório. Não aceita permuta.



CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção							
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2024								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Fevereiro/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.271,51	0,20%	R-1	2.824,58	0,16%	R-1	3.450,31	0,08%
PP-4	2.085,06	0,39%	PP-4	2.645,89	0,19%	R-8	2.802,66	0,26%
R-8	1.979,29	0,44%	R-8	2.304,04	0,20%	R-16	2.840,14	0,06%
PIS	1.570,95	0,39%	R-16	2.232,07	0,18%			

ROSS-HEIDECHE (Estado de conservação – mal)(Vida útil – 56/80 - 70%)

Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

1.0 EXCELENTE
1.5 MUY BUENA
2.0 BUENA
2.5 NORMAL
3.0 REGULAR
3.5 MALO
4.0 MUY MALO
4.5 DEMOLICION
5.0 IRRECUPERABLE

Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.

El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K

%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0	0,032	2,52	8,09	18,1	33,2	52,6	75,2	100
68	57,12	57,134	58,2	60,59	64,88	71,36	79,68	89,37	100
69	58,305	58,318	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66	100
70	59,5	59,513	60,52	62,78	66,83	72,95	80,8	89,96	100
71	60,705	60,718	61,7	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100
72	61,92	61,932	62,88	65	68,81	74,56	81,93	90,56	100