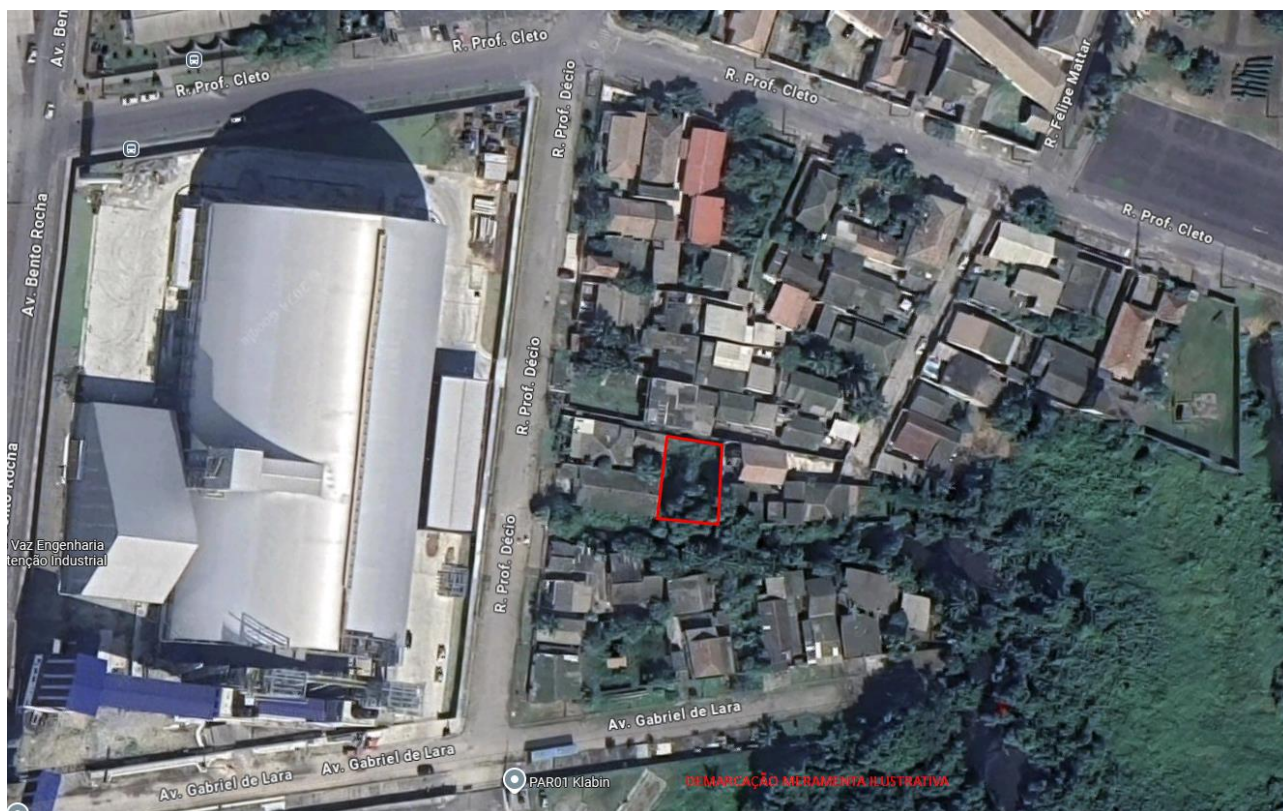


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0024857-76.2012.8.16.0129

LOTE DE TERRENO VAGO

Rua particular com acesso pela Rua Professor Décio, s/n, Paranaguá/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno.

REQUERENTE (S): Foz Distribuidora de Petróleo Ltda.

REQUERIDO (S): Espólio de Eunice Riera Gabriel e Outros.

OBJETO: Lote de terreno urbano, de frente para Rua Particular com acesso pela Rua Professor Décio, s/n, Paranaguá/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2024.

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 nº 02 (dois), da planta de subdivisão do terreno constante da Carta de Data nº 426/1911, elaborada pelo topógrafo Miguel Zacarias Pesch, CREA 29 – 7ª Região e devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Paranaguá sob nº 236, em 10 de junho de 1965, situado nesta cidade, medindo de quem do terreno olha para a Rua: Frente: 15,10 metros para uma Rua Particular de acesso, perpendicular à Rua Professor Décio; Lateral Direita: 19,00 metros confrontando com o Lote nº 01, de propriedade de Antonio Sergio da Silva, constante da Matrícula nº 37.111; Lateral Esquerda: 22,00 metros confrontando com o lote de terreno nº 3 de João Machado e com o lote de terreno nº 04 de Walderez Barletta Francisco, constante da Matrícula nº 35.644, anteriormente de José Sofia de Souza, e finalmente 15,30 metros de largura no Travessão onde confronta com o Vale das Marés, perfazendo a área total de 309,55m², situando-se do lado par da Rua Particular, distante 26,00 metros da esquina da Rua Professor Décio. Demais características constantes na Matrícula nº 55.912, do Registro de Imóveis de Paranaguá/PR. Inscrição Imobiliária nº 09.5.32.034.0172.000-89. Sem benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO: Rua Particular com acesso pelo Rua Professor Décio, s/n, Paranaguá/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado na região norte da cidade, em via de baixo tráfego, mas com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Bento Rocha, Av. Cel. Santa Rita, Av. Portuária, Av. Ayrton Senna da Silva, entre outras.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, mercados, colégios e escolas, universidade, hospital, farmácias, 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
Paranaguá/PR	55.912	R.I de Paranaguá/PR
CADASTRO IMOBILIÁRIO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
96443	09.5.32.034.0172	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Rocio	15,10 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Saibro	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Paranaguá, corresponde à R\$43.397,24 (quarenta e três mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e quatro centavos).

6.2 - 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\$950.000,00	625,00	R\$1.520,00	R\$1.368,00
AMOSTRA 2	R\$1.000.000,00	843,00	R\$1.186,24	R\$1.067,62
AMOSTRA 3	R\$850.000,00	600,00	R\$1.416,67	R\$1.275,00
AMOSTRA 4	R\$2.000.000,00	1100,00	R\$1.818,18	R\$1.636,36
AMOSTRA 5	R\$1.500.000,00	1397,45,00	R\$1.073,38	R\$966,05

6.3 - 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\$6.313,02 / 5 = R\$1.262,60.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.262,60/m²) pela área do lote de terreno (309,55m²), obtendo o valor de R\$390.839,35.

6.4 - DA DEPRECIAÇÃO.

Considerando que: (i) as amostras encontradas são de imóveis de frente para o logradouro público; (ii) o imóvel avaliado localiza-se de frente para rua particular com acesso somente para pedestres, pois a rua particular possui apenas 2,00 metros de largura; (iii) nos fundos do imóvel existe um canal fluvial; reduz o valor indicado no item 6.3.

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 os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio a totalidade do imóvel em R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio a fração de 25% do imóvel em R\$48.750,00 (quarenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel x Amostras Utilizadas.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Paranaguá/PR, 21 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Ermilino de Leão, 324, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oceania-bairros-paranagua-625m2-venda-RS950000-id-2586321275/>

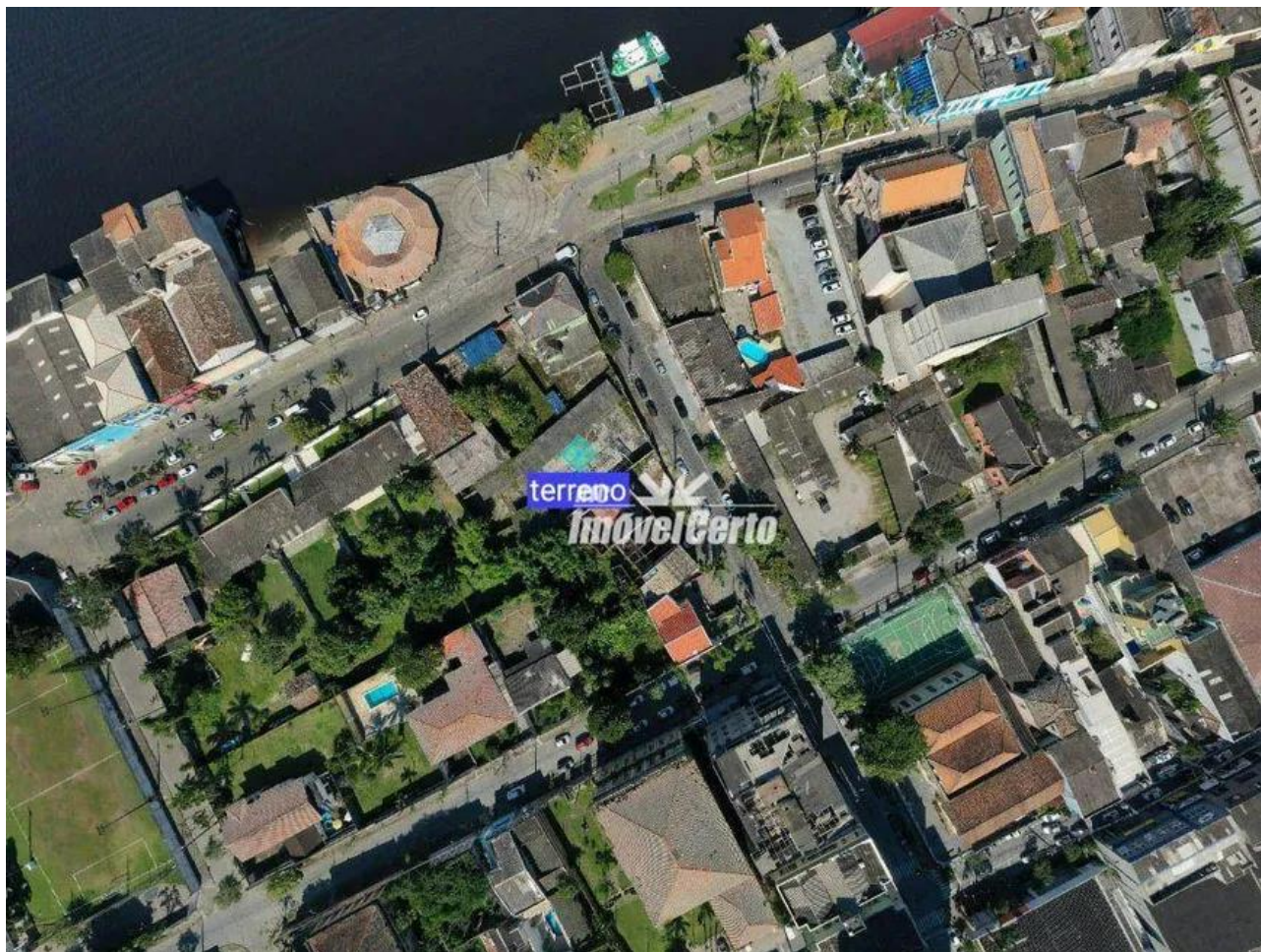


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Princesa Isabel, 40, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-historico-bairros-paranagua-843m2-venda-RS1000000-id-2555848324/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nestor Victor, 671, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-paranagua-joao-gualberto-600m2-RS850000/id-23580099/?gal=1>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Treze de Maio, 70, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-estradinha-paranagua-pr-1100m2-id-2623950312/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. José Lobo, 199, Paranaguá/PR.

LINK: <https://www.jmendesimoveis.com.br//imovel/venda/2540066>



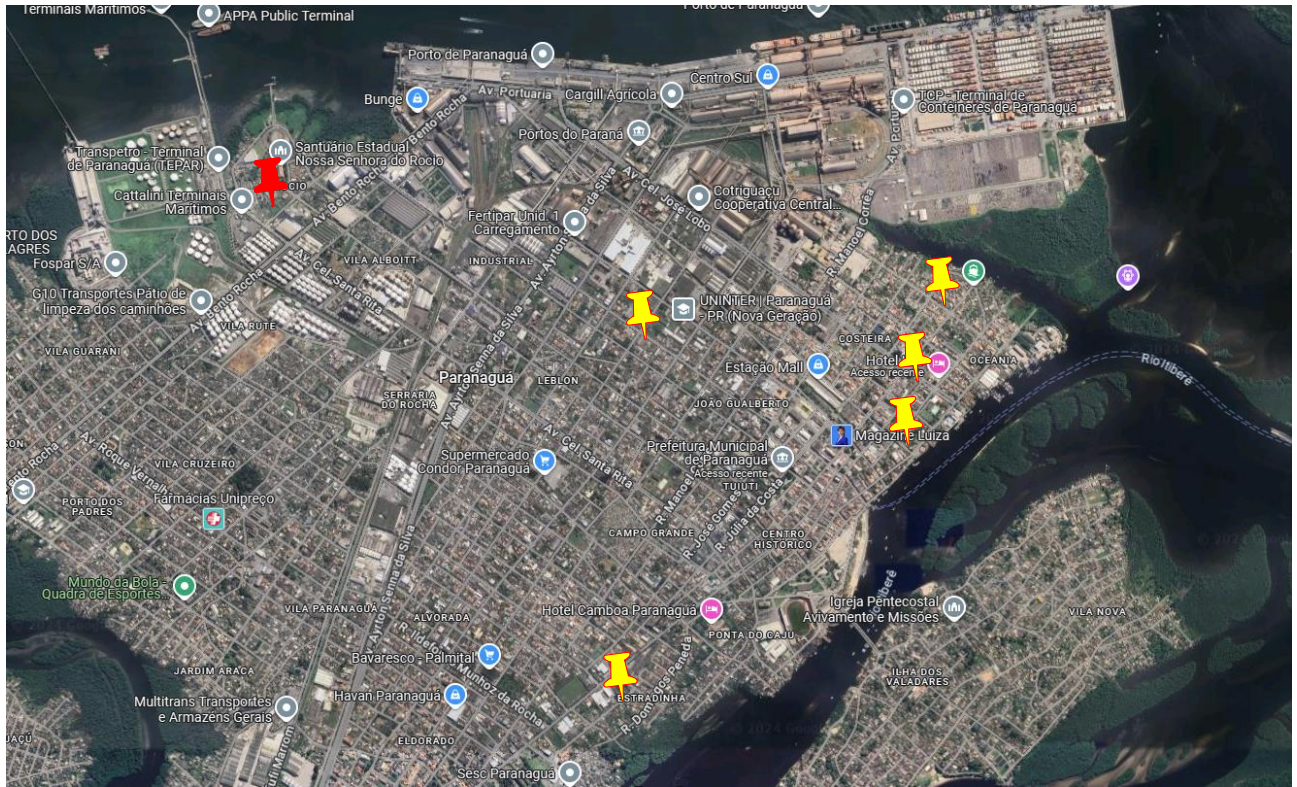
ANEXO II

Localização Google Earth



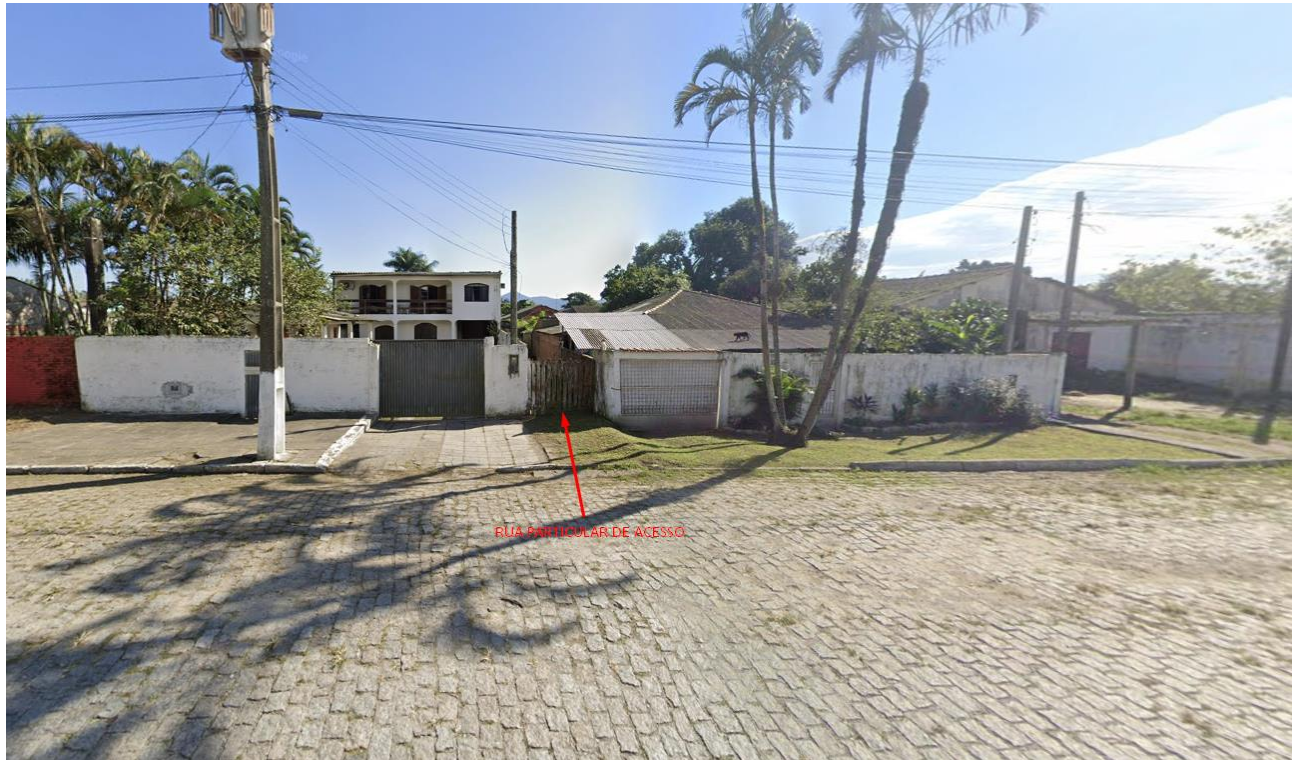
ANEXO III

Imóvel x Amostra Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos Valor Venal / Mapa da prefeitura



Prefeitura Municipal de
PARANAGUÁ
Secretaria Municipal da Fazenda

96443 | 09.5.32.034.0172

Proprietário
MARLENE PEREIRA DOS SANTOS
Responsável

ENDEREÇO: RUA PROFESSOR DÉCIO, S/N,
BAIRRO: ROCIO
CEP: 83.221-520 PARANAGUÁ - PR



PREFEITURA MUNICIPAL
DE PARANAGUÁ

Rua Júlia da Costa, 322 - Centro
CEP 83203-060 - Paranaguá - PR

IPTU 2024 E TAXAS CONEXAS

Contribuinte
MARLENE PEREIRA DOS SANTOS

Localização do imóvel
RUA PROFESSOR DÉCIO, S/N
ROCIO

				A	B	Complemento do Endereço			
Ocupação Terreno Vago	Situação Terreno enc.ou fundos	Área Terreno (m²) 343,1	Valor do m² 158,11	Vlr. Venal do Terreno 43.397,24	Alíquota 2,00	ROCIO			
					C	D	E	F	
Cadastro Imobiliário	Inscrição Imobiliária	Cadastro Econômico	Utilização	Tipo	Área (m²)	Vlr.Venal Construção	V. Parcial Terreno	V. venal total	VALOR DO IMPOSTO
96443	09.5.32.034.0172				0,00	0,00	43.397,24	43.397,24	867,94
G		H		I (G + H)		J (F + I)		K	
Taxa de lixo		Custeio Ilum. Públ.		Valor Total das taxas		IMPOSTO + Taxas		TOTAL A PAGAR	
343,10		43,00		386,10		1.254,04		1.254,04	



PREFEITURA DE
PARANAGUÁ - PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Parcela ÚNICA
Vencimento 26/08/2024
Inscrição Imobiliária 09.5.32.034.0172
Cadastro Imobiliário 96443
Número do Documento 2024000000701997
(=) Valor do Documento 1.254,04
(+) Multa / Juros / Acréscimos 188,11
(-) Descontos 0,00
(=) Valor Cobrado 1.442,15
Sacado MARLENE PEREIRA DOS SANTOS
Via do Contribuinte Autenticação no Verso



PREFEITURA DE
PARANAGUÁ - PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

IPTU 2024

Local de Pagamento PAGÁVEL NAS CASAS LOTÉRICAS, AGÊNCIAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO ITAÚ, BANCO DO BRASIL E BANCO SANTANDER.			Parcela ÚNICA
Contribuinte MARLENE PEREIRA DOS SANTOS			Vencimento 26/08/2024
Responsável do imóvel			Número do Convênio 3121
Número do Documento 2024000000701997	Inscrição Imobiliária 09.5.32.034.0172	Cadastro Imobiliário 96443	(=) Valor Documento 1.254,04
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO			(+) Multa / Juros / Acréscimos 188,11
Cota Única - IPTU - 12% de desconto			(-) Descontos 0,00
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			(=) Valor Cobrado 1.442,15

Via do Banco - Autenticação no Verso

81790000014 9 42153121202 3 40826202400 8 00000701997 9



PROFESSOR

C.D. 3.501

372.00m².

Antonio

Jabur

1200

360.00m².

12.00

164.40

31.00

ENTRADA

PARTICULAR

62.00

26.80

15.10

310.00m².

3

C.D. 436

310.50m²

2

25.00

310.11m².

1

12.30

12.70

311.00m².

4

26.80

15.30

10.45

52.55

CANAL

17.40

22.00

30.00

2000

DE

(Handwritten signature)