EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR *PAULO B. TOURINHO* JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DE CURITIBA-PR.

Execução de Título Extrajudicial – relativa aos Autos N. **0044848-68.2011.8.16.0001 da 22ª Vara Cível da Comarca Curitiba-PR.**

Patrícia Pimentel Grocoski Costa, Leiloeira oficial cuja matrícula 22/352-L, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

O presente trabalho técnico foi elaborado com base em pesquisas de mercado realizadas na região do imóvel, utilizando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de forma a refletir o valor real de amostragem para o bairro Pilarzinho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, livre de ônus, do imóvel situado na **Rua José Hella, nº 14** (com numeração predial atualizada para nº 195), conforme as seguintes características:

• **Descrição:** Lote de terreno sob nº 14 (quatorze) da quadra "A" da planta Jardim Roma, situada no bairro **Pilarzinho**, nesta Capital.

• **Dimensões e Confrontações:** Medindo 15,05m de frente para a Rua nº 2 da planta (atual Rua José Hella); por 30,58m de frente para a Rua nº 4; 30,00m do lado oposto à Rua nº 4; e 21,20m na linha de fundos; perfazendo uma **área total de 539,20 m²**.

• **Benfeitorias:** Contém uma **casa residencial em alvenaria**, com dois pavimentos e área construída de **116,72 m²**, devidamente averbada.

• **Dados Cartorários:** Objeto da **Matrícula nº 6.245** do **1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR**.

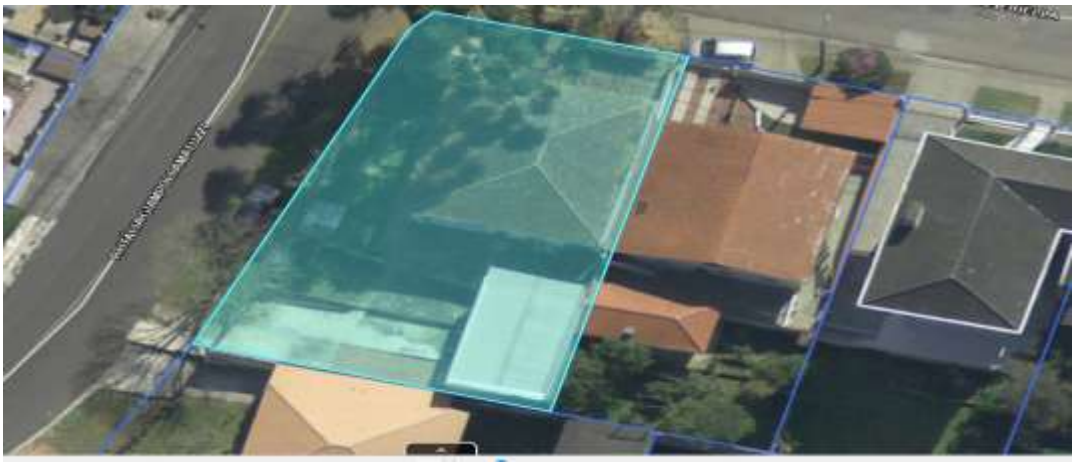
• **Cadastro Municipal:** Indicação Fiscal (IF) nº **53.107.014.000-0**.

II – METODOLOGIA APLICADA

Para a fixação do valor venal, esta Leiloeira procedeu à coleta de dados de amostragem de imóveis com características similares (área de terreno, metragem construída e localização) na região do Pilarzinho e Vista Alegre. Os dados foram tratados para assegurar que o valor de mercado reflita a realidade econômica atual, garantindo a eficácia da execução e a proteção dos direitos do espólio e do credor.







II – DA PROPRIEDADE

Descrição do terreno: íngreme, com grande aclive, acima do nível da rua;
zoneamento: ZR2; Zona residencial 2, potencial construtivo: 1; taxa de ocupação de 50%;
Conforme consulta de lote emitida pela prefeitura de Curitiba.

- **Perfil:** Familiar e residencial, com topografia acidentada (muitos aclives e declives), o que proporciona belas vistas da cidade em certos pontos.
- **Segurança:** Embora seja um bairro calmo, moradores ocasionalmente se mobilizam para reforçar a segurança local.

Lote de Esquina: Por estar no cruzamento da Rua José Hella com a "Rua nº 4", o imóvel possui **dois recuos frontais** a considerar, o que pode impactar o posicionamento da construção no terreno.

O terreno conta com uma araucária (pinheiro do paraná) bem na esquina dentro do terreno conforme a foto nos mostra, desvalorizando o imóvel, geralmente, não se pode construir sob a projeção da copa da Araucária. Isso pode "comer" uma fatia generosa dos **539,20 m²**, reduzindo a área útil para edificação, em caso de venda para investidores e construtores.

Estimativa de mercado: Em terrenos com Araucárias restritivas, é comum aplicar um deságio de **15% a 30%** no valor do m² em comparação a um lote vizinho totalmente "limpo", dependendo de quanto a copa compromete o potencial construtivo.

IV – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial, bastante ocupada.
O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público.
Trata-se de região com alto relevo, situado na zona norte de Curitiba, ela se destaca pela presença de grandes áreas verdes.

V – METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região e até no mesmo prédio com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel edificado nessa avaliação, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, adotaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO** para avaliação do bem. O Método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos. Nesse caso usaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS, com emprego do CUB/SINDUSCON-PR JANEIRO/2026 – (Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/m²) para avaliar as benfeitorias, vez que tal planilha foi a última publicada pelo SINDUSCON, portanto a mais atualizada até o momento. O valor do imóvel será determinado pela somatória do valor do terreno (método comparativo direto) + valor aproximado da reconstrução das benfeitorias (método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado do imóvel e tempo de construção.

Buscamos imóveis parecidos com o imóvel para avaliação;

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Planilha de pesquisa de amostras

Amostra	Valor pedido (R$)	Área (m²)	R$/m²
01) Imobiliária vendendo imóvel no mesmo bairro https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pilarzinho-bairros-curitiba-571m2-venda-RS575000-id-2871086733/?source=ranking%2Crp AMOSTRA 01 – R$ 575.000,00	575.000,00	571	**1007,00**
02 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pilarzinho-bairros-curitiba-708m2-venda-RS900000-id-2849292837/?source=ranking%2Crp AMOSTRA 2= R$ 900.000,00	900.000,00	708	**1.271,18**
03) https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pilarzinho-bairros-curitiba-com-garagem-504m2-venda-RS650000-id-2857515921/?source=ranking%2Crp AMOSTRA 3= R$ 650.000,00	650.000,00	504	**1289,68**
MÉDIA DE VENDA (COMPARATIVO DA REGIÃO)	708.333,00	1783	**1.190,00**



CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2026

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 **Janeiro/2026**. "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".

"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."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.539,37	0,47%	R-1	3.173,11	0,48%	R-1	3.869,67	0,44%
PP-4	2.319,29	0,45%	PP-4	2.967,90	0,43%	R-8	3.136,62	0,54%
R-8	2.198,76	0,42%	R-8	2.579,49	0,40%	R-16	3.183,75	0,35%
PIS	1.750,53	0,45%	R-16	2.503,86	0,46%			

Em observância, essa avaliação se dá pelo valor integral do bem, ou seja 100% do imóvel.

Assim, atribui-se ao imóvel o valor total de R$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

CURITIBA – PR, 24 de Fevereiro de 2026.

PATRICIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA:03502256993

Assinado de forma digital por PATRICIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA:03502256993
Dados: 2026.02.24 11:28:57 -04'00'

Patrícia Pimentel Grocoski Costa,
Leiloeira oficial matrícula 22/352-L