



Exmo Sr.

Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas de Curitiba - Paraná.

Imóvel		
Nº 1.006/0812/003		
NORMA		
Taxa Permutabilidade	Alta e média	
25%	6 pavimentos	
Área	Testada	Posição do Lote
	8,5m x 40,0	esquerda

Prezado Senhor:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Sim	Sim

REF. AUTOS:	5306/2009
EXECUTADO:	LEVI RENATO DOS SANTOS CAMARGO

Plínio Barroso de Castro Filho, leiloeiro Oficial e depositário judicial, com determinação de Vossa Excelência, para atuar como avaliador judicial nos autos epigrafados, vem através da presente, para apresentar o laudo de Avaliação do imóvel abaixo:

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para futura alienação judicial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	Imóvel representado pelo lote de terreno, localizado na rua com área de 340,00 m ² , contendo uma Área construída de 470,00m ² .
	Idade aparente da construção 10 anos.

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL:



Cidade	Matricula	Circunscrição
Curitiba	10.713	2º

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
76066030000-8	35 1 0051 0112 00 3	F 16

Zoneamento	Sistema viário	Coefficiente de Aproveitamento
ZR 4 Zona Residencial	NORMAL	2,0

Taxa de Ocupação	Taxa Permeabilidade	Altura máxima
50%	25%	6 pavimentos

Bairro	Testada	Posição do Lote
Bacacheri	8,5m + 40,0	esquina

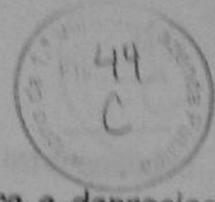
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Asfalto e Anti-pó	Sim	Sim

Transporte Público	Comércio Próximo	Data da Vistoria
sim	sim	18/12/2009

DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUIDA:

Utilizamos para o cálculo de depreciação do imóvel avaliando o "Critério Heideke", que considera como princípios básicos os seguintes parâmetros:

Estado	Condições Físicas	Coefficiente
Estado 1,0	Novo	0,00
Estado 1,5	Entre Novo e regular	0,32
Estado 2,0	Regular	2,52
Estado 2,5	Entre o regular e o simples	8,00
Estado 3,0	Reparos simples	18,10
Estado 3,5	Reparos simples importantes	33,20
Estado 4,0	Reparos importantes	52,60
Estado 4,5	Reparos muito importantes	75,20
Estado 5,0	Sem valor	100%



Na forma da tabela acima, é procedido o cálculo para a depreciação do imóvel avaliando, considerando o fenômeno físico de depreciação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

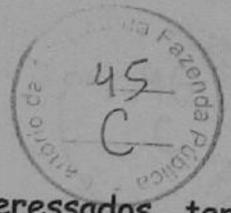
Foi adotado o método comparativo de Dados do Mercado para a determinação da avaliação, por método comparativo de dados de mercado, utilizando o sistema homogeneizado, levando em consideração e flutuação do mercado e as diversas tendências do momento atual no que concerne a comercialização de imóveis na região do imóvel avaliado.

Neste sistema, foi procurado captar o maior número de informações de mercado as quais se referiam diretamente às proximidades do imóvel avaliando, tendo em vista, elementos da amostra normalmente homogêneos em relação a: dimensões, topografia, aproveitamento da área, localização e zoneamento, visando a partir destes dados, obter o valor de mercado do imóvel.

Para a homogeneização dos valores pesquisados, foram determinados vários fatores que melhor expressam em termos matemáticos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o elemento avaliado que são: o fator de oferta, o fator de localização/transposição, o fator de área, o fator de melhoramentos públicos, o fator de aproveitamento da área, o tipo de construções nas imediações, o nível sócio econômico da vizinhança, as perspectivas de valorização futura e a topografia do imóvel.

Foi determinado neste laudo, ainda, a desvalorização de 6% de comissão que um corretor de imóvel ou imobiliária cobra do vendedor para efetuar a venda de um imóvel, já que em sendo o imóvel vendido através de leilão judicial, é o arrematante é que pagará a comissão do leiloeiro. Bem como a desvalorização de 10% em razão da venda por liquidez forçada.

No entanto, em sendo o bem alienado através de leilão público judicial, o próprio mercado se encarrega de corrigir alguma defasagem na avaliação,



pois em sendo a alienação pública, todos os interessados terão oportunidade de ofertar o lance que achar justo e o bem será alienado pela melhor oferta e o bem vendido pelo valor real de mercado.

A presente avaliação considera que o imóvel avaliado será entregue ao alienante livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em razão da venda ser efetuada através de leilão público judicial, portanto através de aquisição originária.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O CUB, é o principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

O valor do CUB em novembro de 2.009 para a região de Curitiba, é de R\$ 844,62 (oitocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

METODOLOGIA

- 1) Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de imóveis referenciais, ou seja, dos próximos ao local avaliado;
- 2) Através da metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (através de moradores da região);
- 3) Através de informações junto às imobiliárias, comparando com imóveis com as mesmas características;
- 4) Através de informações junto a corretores de imóveis autônomos;
- 5) Através de jornais, em colunas de anúncios imobiliários.

- 6) A depreciação das benfeitorias em relação ao estado de conservação;
- 7) A dificuldade de liquidez.

VALOR VENAL

O valor venal do imóvel junto a Prefeitura Municipal de Curitiba é R\$ 291.100,00.

CONCLUSÃO:

Levando-se em consideração os parâmetros acima mencionados, com base em pesquisas de imóveis com as mesmas características, através do método comparativo direto de dados do mercado, obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, levando-se ainda em consideração o estado de conservação das benfeitorias, foi avaliado o imóvel.

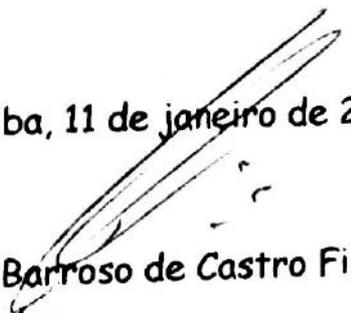
Estas foram as formas utilizadas por este avaliador, para a obtenção do valor real do imóvel, observando-se todas as variáveis que valorizam ou depreciam o bem, bem como a situação e a liquidez do mercado imobiliário de Curitiba no momento.

Diante do exposto, avalio o imóvel em R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)

Através da presente, solicito a Vossa Excelência, que seja cotado no processo o valor de R\$ 380,00 referente a uma avaliação, ainda não paga.

Termos em que
Peço Deferimento.

Curitiba, 11 de janeiro de 2010


Plínio Barroso de Castro Filho
Avaliador.