

JUIZO:	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA
AUTOS:	0000019-95.2012.8.16.0185
EXEQUENTE:	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO:	PAULO ROBERTO DE LIMA SOARES

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, comparece perante Vossa Excelência para apresentar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1.1 – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 07, da quadra nº 03, da Planta Nossa Senhora Aparecida, situado nesta Cidade de Curitiba, medindo 12,00 metros de frente para a Rua José Dudek; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 38,55 metros; pelo lado esquerdo mede 38,10 metros, e na linha de fundos mede 12,05 metros, perfazendo a área total de 459,90m². Com demais características e confrontações constantes na matrícula nº 92.153, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 83.616.007.000-7.

1.2 – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua José Dudek nº 84 ou nº 7, bairro Pinheirinho, Curitiba/PR.

1.3 – DOS DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	92.153	8ª CRI
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
83.616.007.000-7	66.3.0028.0084.00-0	U-11
Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
SEHIS	Normal	Não existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	02 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Pinheirinho	12,00	Meio de quadra
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Anti-pó	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	

2 – DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO:

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, conforme tabela abaixo:

Link do Anúncio	Valor Anunciado	Metragem	Valor do m ²
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-442m2-venda-RS320000-id-73850702/?_vt=prefetch:c	R\$320.000,00	442,00m ²	R\$723,98
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-490m2-venda-RS350000-id-78866501/?_vt=prefetch:c	R\$350.000,00	490,00m ²	R\$714,28

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-440m2-venda-RS330000-id-85789343/?_vt=prefetch:c	R\$330.00,00	440,00m ²	R\$750,00
---	--------------	----------------------	-----------

Valor médio total do m ²	R\$729,42
-------------------------------------	-----------

Considerando que o lote de terreno avaliado possui a área total de 459,90m², e correspondendo à R\$729,42, o preço médio do m², avaliao o lote de terreno em R\$355.460,25.

3.1 – DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

Uma construção em alvenaria **não averbada na matrícula do imóvel**, de uso residencial, com três pavimentos, medindo aproximadamente 480,00m², com idade estimada de mais de 20 anos, de padrão construtivo normal, aparentemente em regular estado de conservação, necessitando de reparos simples.

3.2 – DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – CUB:

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores 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 imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em novembro de 2017, para a região, é de R\$2.104,89/m².

3.3 – DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA:

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos os seguintes parâmetros:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80

36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias

constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 30,76% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de 34,10%.

3.4 – DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

Multiplicando-se a área construída (480,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.104,89), menos taxa de depreciação (34,10%), avalio as benfeitorias em R\$665.818,80.

4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Foi adotado o método comparativo de dados de mercado para a determinação da avaliação, levando em consideração a flutuação de mercado e as diversas tendências do atual momento no que concerne à comercialização de imóveis na região do imóvel objeto desta avaliação. Neste sistema procurou-se captar o maior número de informações de mercado, as quais se referem diretamente às proximidades do imóvel avaliado, tendo em vista elementos da amostra normalmente homogêneos em relação às dimensões, topografia, aproveitamento de área, localização e zoneamento, visando, a partir destes dados, obter o seu valor de mercado. 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 de área, o tipo de construções nas imediações, o nível sócio econômico da vizinhança, as perspectivas de valorização futura e a topografia do imóvel.

Foi considerada neste laudo a desvalorização no importe de 5% (cinco por cento), em razão da venda por liquidez forçada e pela ausência de averbação das benfeitorias na matrícula do imóvel. No entanto, tratando-se de bem alienado por meio de leilão judicial, o próprio mercado se encarregará de corrigir alguma possível defasagem na avaliação, tendo em vista que, por se uma alienação pública, todos os eventuais interessados terão a oportunidade de ofertar o lance que julgarem justo e o bem será alienado pela melhor oferta, ou seja, o bem será vendido pelo valor real de mercado.

A presente avaliação considera também que o imóvel avaliado será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus que porventura lhe recaiam, uma vez que, por se tratar de venda através de leilão judicial, a aquisição do imóvel tem o caráter originário.

5 - METODOLOGIA:

- Pesquisa de imóveis referenciais próximos ao imóvel avaliado;
- Pesquisa comparativa com análise de opiniões diretas de moradores da região;
- Pesquisa junta às imobiliárias, comparando imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado;
- Média comparativa feita através de anúncios de imóveis similares ao avaliado em jornais e internet;
- Aplicação de depreciação de benfeitorias em relação ao seu real estado de conservação; e
- A dificuldade de liquidez.

6 – CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 2: Lote de terreno, avaliado em R\$355.460,25.
- ITEM 3.3: Benfeitorias, avaliadas em R\$665.818,80.
- ITEM 4: Liquidez forçada e falta de averbação da benfeitoria na matrícula, depreciação de 5%.

O valor total da avaliação do imóvel importa em R\$970.215,09 (novecentos e setenta mil, duzentos e quinze reais e nove centavos).

Curitiba, 20 de novembro de 2017.

Guilherme Toporoski
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* –