



JUÍZO	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0023941-97.2010.8.16.0004
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	TEREZINHA ELISABETH WADOUSKI SILVA

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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

#### 1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 1, da quadra nº 3, da Planta jardim Social, situado no Jardim Social, desta Cidade, medindo 13,00m de frente para a Rua Tobias Barreto e 24,40m de frente para a Rua Dr. Goulin, com a qual faz esquina, sendo est esquina em curva, com um desenvolvimento de 7,88m e 5,00m de tangente, tendo no lado oposto a Rua Tobias Barreto 18,00m, onde confronta com propriedade de Hercília C. Vasconcelos Lopes, e do lado oposto a Rua Dr. Goulin 33,42m, onde confronta com o lote nº 2, da mesma quadra e planta, com a área total de 596,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 3.028, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 36.084.001.000-5. Benfeitoria(s): construção residencial em alvenaria, de dois pavimentos, e uma unidade de acompanhamento, com a área total construída de 344,50m<sup>2</sup>, de médio padrão construtivo, com aproximadamente 35 anos de idade, com estado de conservado entre regular e necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

#### 1.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Tobias Barreto nº 21 (fazendo esquina com a atual Rua Juvenal Galeno), bairro Jardim Social, em Curitiba/PR.

#### 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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.

Anúncio	Valor do m <sup>2</sup>
Parâmetro 1	R\$775,00
Parâmetro 2	R\$800,00
Parâmetro 3	R\$818,00
Parâmetro 4	R\$944,00
Parâmetro 5	R\$978,00
Valor médio do m <sup>2</sup>	R\$863,00

Considerando que o lote de terreno avaliado possui a área total de 596,00m<sup>2</sup>, e correspondendo à R\$863,00 o preço médio do m<sup>2</sup>, o valor de oferta do lote de terreno no mercado corresponde à R\$514.348,00.





### 3 – AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

Uma construção residencial em alvenaria, de dois pavimentos, e uma unidade de acompanhamento, com a área total construída de 344,50m<sup>2</sup>, de médio padrão construtivo, com aproximadamente 35 anos de idade, com estado de conservado entre regular e necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

#### 3.1 – 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 maio de 2019, é de R\$1.886,85/m<sup>2</sup>.

#### 3.2 – DEPRECIAÇÃO 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 53,84% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de 46,00%.





### 3.3 – VALOR DA(S) BENFEITORIA(S):

Multiplicando-se a área construída (344,50m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.886,85), menos taxa de depreciação (46,00%), avalio a benfeitoria em R\$351.010,70.

### 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.

Foi considerada neste laudo a desvalorização no importe de 10% (dez por cento), em razão da venda por liquidez forçada.

### 5 - METODOLOGIA:

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

### 6 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 2: Lote de terreno, avaliado em R\$514.348,00.
- ITEM 3: Benfeitorias, avaliadas em R\$351.010,70.
- ITEM 4: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

O valor total da avaliação do imóvel importa no valor arredondado de R\$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

Curitiba, 27 de maio 2019.

Guilherme Toporoski  
- Avaliador *Ad Hoc* -

