



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0006527-14.1999.8.16.0185
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	HAMILTON PIEKARSKI

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

1 - DESCRIÇÃO:

Lote nº 06, resultante da subdivisão da quadra nº 09, da planta denominado São Francisco de Assis, situada no bairro da Barreirinha, nesta Capital, medindo 12,50 metros de frente para a Rua Humberto Levis, por 30,00 metros de fundos, em ambos os lados, e 12,50 metros de largura na linha de fundos, na divisa com propriedade dos herdeiros de Bortolo Cunico, limitando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 5 e do lado esquerdo com o lote nº 7, ambos da mesma subdivisão, com a área total de 375,00m², de forma retangular. Matrícula nº 13.895 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 92.190.006.000-1. Benfeitoria(s): Uma construção em alvenaria, não averbada na matrícula imobiliária, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos.

1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Humberto Levis nº 130, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

2 - DADOS TÉCNICOS:

Cidade/UF	Matrícula	Circunscrição
Curitiba/PR	13.895	2º R.I
Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Quadrícula
92.190.006.000-6	52.0.0067.0112.00-6	B-13
Zoneamento	Sistema Viário	Rede de Esgoto
ZR2 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura Máxima
50%	25%	2 Pavimentos
Bairro	Testada	Posição do lote
Barreirinha	12,50 metros	Meio da quadra
Pavimentação	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
Anti-Pó	Sim	Sim
Transporte Público	Comércio Próximo	Topografia
Sim	Sim	-

3- 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:

Anúncio	Valor do Terreno	Metragem	Valor do m²
Parâmetro 1	R\$300.000,00	230,00m²	R\$1.304,35
Parâmetro 2	R\$1.350.000,00	2.005,00m²	R\$673,32
Parâmetro 3	R\$140.000,00	271,00m²	R\$516,61
Parâmetro 4	R\$750.000,00	960,00m²	R\$781,25
Parâmetro 4	R\$320.000,00	450,00m²	R\$711,11
Valor médio total do m²			R\$797,33





Considerando que a lote de terreno avaliado possui a área total de 375,00m², e correspondendo à R\$797,33, o preço médio do m², avalio o terreno em R\$298.998,75.

4 – DA(S) BENFEITORIA(S):

Uma construção em alvenaria, medindo aproximadamente 150,00m² de área construída, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples.

4.1 – 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 julho de 2019, é de R\$1.431,82/m².

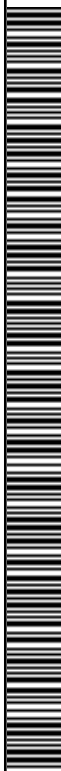
4.2 – DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA:

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

www.topoleiloes.com.br





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

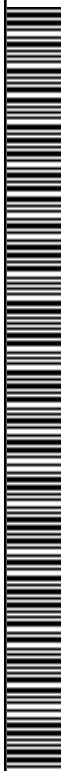
Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

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 61,54% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de **59,20%**.

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

Multiplicando-se a área construída (150,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.431,82), menos taxa de depreciação (59,20%), avalio a benfeitoria em R\$87.627,38.





5 - 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.

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.

6 - 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 em internet;
- Aplicação de depreciação pela venda forçada; e
- A dificuldade de liquidez.

7 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 3: Lote de terreno, avaliado em R\$298.998,75.
- ITEM 4.3: Benfeitorias, avaliadas em R\$87.627,38.

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio o imóvel em R\$387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais).

Curitiba, 23 de julho de 2019.

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

