



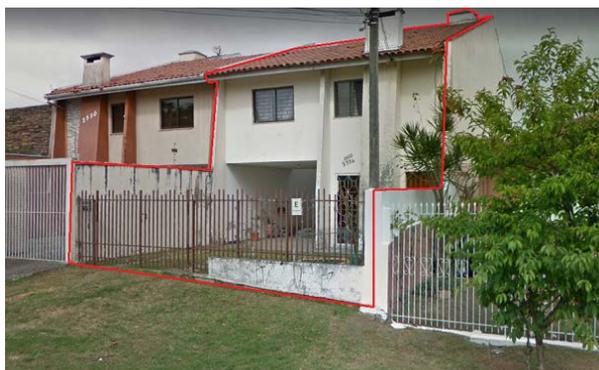
JUÍZO	2ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0011817-39.2001.8.16.0185
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	MARISE DO ROCIO RODRIGUES DA COSTA

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:

Sobrado nº 2 do Conjunto Residencial Paulo Setubal, sito na Rua Paulo Setubal nº 2.334, com a área total construída exclusiva de 221,54m², sendo a área do pavimento térreo de 105,00m² área do pavimento superior de 88,54m², área de edícula de 28,00m², com a área de terreno exclusivo de 284,20m², sendo a área descoberta de 151,20m² destinada a jardim e quintal e área de implantação de 133,00m², com demais características na Matrícula nº 15.654, do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 84.170.011.001-6.



1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Paulo Setubal nº 2.334, sobrado 2, bairro Boqueirão, em Curitiba/PR.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado mais à região sul da cidade, em via de considerável tráfego por ser umas das vias principais da região, com acesso a demais ruas do bairro. Próximo as restaurantes, igrejas, postos de combustível, escolas, mercados, condomínios, e diversos outros comércios.

2 - DADOS TÉCNICOS:

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	15.654	7º RI
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
84.170.011.001-6	56.0.0071.0158.00-2	Q-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	Coletora 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Boqueirão	7,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





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 m ²
Parâmetro 1	R\$699.000,00	825m ²	R\$847,27
Parâmetro 2	R\$280.000,00	456,35m ²	R\$613,53
Parâmetro 3	R\$599.000,00	770m ²	R\$777,92
Parâmetro 4	R\$370.000,00	500m ²	R\$440,00
Parâmetro 5	R\$700.000,00	800m ²	R\$875,00
Parâmetro 6	R\$460.000,00	476m ²	R\$966,39
Parâmetro 7	R\$630.000,00	770m ²	R\$818,18
Parâmetro 8	R\$220.000,00	300m ²	R\$733,33
Parâmetro 9	R\$550.000,00	660m ²	R\$833,33
Parâmetro 10	R\$330.000,00	391m ²	R\$843,99
			R\$7.748,94

Para chegarmos ao valor médio total do m², somamos o valor médio de todos os parâmetros (10), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 10 = R\$7.748,94 / 10 = R\$774,89.

O lote de terreno avaliado possui a área total de 284,20m², sendo que descontada a área de implantação de construção de 133m², remanesce a área livre de 151,20m². Correspondendo à R\$774,89 o preço médio do m², avalio a área livre do lote de terreno em R\$117.163,36.

4 - DA(S) BENFEITORIA(S):

Uma construção em alvenaria, medindo aproximadamente 221,54m² de área construída, com idade aproximada de 21 anos, de padrão construtivo normal, 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 setembro de 2019, é de R\$1.955,16/m² para construções com padrão construtivo normal.

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
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 descobirmos 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.

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

Sobrado: Multiplicando-se a área construída (221,54m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.955,16), menos taxa de depreciação (35,40%), avalio a benfeitoria em R\$279.812,41.

5 - METODOLOGIA:

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 considerado neste laudo, a desvalorização no importe de 5% (cinco por cento), em razão da liquidez forçada, dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda na qual se incluem comissão de corretagem.

- 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.

6 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os seguintes parâmetros:

- ITEM 3: Lote de terreno, avaliado em R\$117.163,36.
- ITEM 4: Benfeitorias, avaliadas em R\$279.812,41.
- ITEM 5: Liquidez forçada, depreciação de 5%.

Avalio o imóvel em R\$378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais).

Anexos: Guia Amarela e parâmetros dos imóveis utilizados como amostra.

Curitiba, 12 de setembro de 2019.

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

