



JUÍZO	1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
AUTOS	0012574-33.2001.8.16.0185
EXEQUENTE	MUNICÍPIO DE CURITIBA
EXECUTADO	JOSÉ MURARO

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

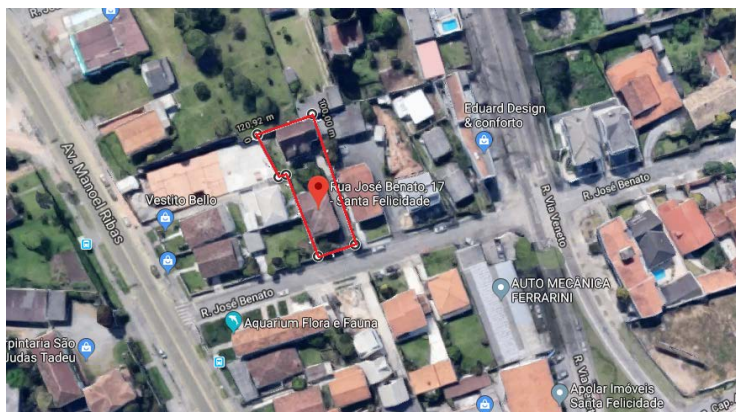
1 - DESCRIÇÃO:

Lote de terreno nº 4, da quadra A, da planta de divisão dos terrenos de herdeiros de Luiz Benato e Hermínia Benato, situado em Santa Felicidade, nesta Capital, medindo 14,80 metros de frente para a estrada (atual Rua José Benato) que dá acesso a estrada principal de Santa Felicidade, por 43,50 metros de fundos do lado direito onde limita com os lotes 1, 2 e 3, por 45,00 metros de fundos do lado esquerdo onde limita com o lote 5, tendo 14,80 metros de largura na linha de fundos onde limita com quem de direito.

Matrícula nº 83.839 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal nº 57.016.074.000-2.

Inscrição Imobiliária: 63.0.0036.0292.00-1.



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Rua José Benato nº 17 ou nº 61, bairro Santa Felicidade, em Curitiba/PR.

2 - DADOS TÉCNICOS:

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	83.839	9º RI
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
57.016.074.000-2	63.0.0036.0292.00-1	G-07
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SEC - Setor Especial Comercial	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Felicidade	14,80 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

2.1 - CARACTERÍSTICAS:

Localizado mais à região noroeste da cidade, em via de considerável tráfego, visto que o imóvel está localizado em uma via que dá acesso para as Ruas Manoel Ribas e Via Veneto. Próximo restaurantes, igrejas, terminal de ônibus, escolas, mercados, condomínios, e diversos outros comércios.

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:

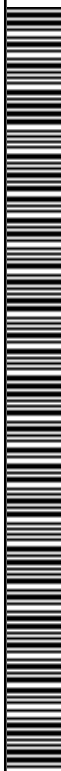
Anúncio	Valor do Terreno	Metragem	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$330.000,00	518m ²	R\$637,07
Parâmetro 2	R\$430.000,00	492m ²	R\$873,98
Parâmetro 3	R\$370.000,00	480m ²	R\$770,83
Parâmetro 4	R\$490.000,00	534m ²	R\$917,60
Parâmetro 5	R\$498.000,00	536m ²	R\$929,10
Parâmetro 6	R\$330.000,00	463m ²	R\$712,74
Parâmetro 7	R\$265.000,00	372m ²	R\$712,37
Parâmetro 8	R\$800.000,00	1.003m ²	R\$797,61
Parâmetro 9	R\$1.300.000,00	1.800m ²	R\$722,22
			R\$7.073,52

Para chegarmos ao valor médio total do m², somamos o valor médio de todos os parâmetros (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 10 = $R\$7.073,52 / 9 = R\$785,95$.

Considerando que o lote de terreno avaliado possui a área de 652m², e correspondendo à R\$785,95 o preço médio do m², avalio o lote de terreno em R\$512.439,40.

4 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

(Benfeitoria 1) - Uma casa de madeira, não averbada na matrícula, com aproximadamente 140m², situada





na parte da frente do terreno, com aproximadamente 59 anos de idade (conforme guia amarela), sem valor mercadológico devido já ter atingido mais de 100% de sua vida útil, conforme tabela abaixo.

(Benfeitoria 2) - Um sobrado em alvenaria, não averbado na matrícula, medindo aproximadamente 125m², situado na parte dos fundos do terreno, com idade aparente de 20 anos, em regular estado de conservação, 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\$1.801,28/m².

4.2 – VIDA ÚTIL DAS CONSTRUÇÕES:

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



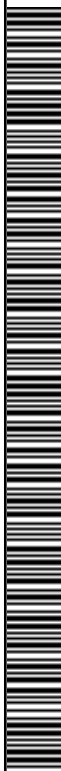
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	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 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

(Benfeitoria 1) - Na forma da tabela a benfeitoria 1 já atingiu toda sua vida útil.

(Benfeitoria 2) - Na forma das tabelas acima foi procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das Benfeitorias 2, a qual caracteriza já ter atingido 46,00% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **45,60%**.





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

(Benfeitoria 2) - Multiplicando-se a área construída (125m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.801,28), menos taxa de depreciação (45,60%), avalio a Benfeitoria 2 em R\$122.487,04

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 10% (dez por cento), em razão da liquidez forçada e dos parâmetros das ofertas de venda incluírem comissão de corretagem nos seus valores.

- 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\$512.439,40.
- ITEM 4: Das benfeitorias, avaliadas em R\$122.487,04.
- ITEM 5: Liquidez forçada, depreciação de 10%.

Avalio o imóvel em R\$572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais).

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

Curitiba, 06 de setembro de 2019.

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

