

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos	5009863-43.2010.4.04.7000/PR
Exequente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado	ATELIER DE PINTURA SANTARÉM LTDA E OUTROS

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	21.160	Registro de Imóveis de	Curitiba	4ª	Circunscrição
Endereço	Rua Wenceslau Teixeira Alves, 92, Cajuru, Curitiba/PR				
Proprietário(a)	Mário Kayuo Sumida	CPF	428.954.219-00		
"Lote de terreno sob o nº 12, da quadra nº 55-A, da Gleba 6-D, da Vila Cajuru, nesta Capital, medindo 15,35m de frente para a Rua nº 33, fazendo esquina com a Rua nº 68-A onde mede 21,50m, do lado oposto a primeira rua mede 15,35m confrontando com o lote nº 39, e do lado oposto a segunda rua mede 21,50m, confrontando com o lote nº 11, totalizando a área de 330,02m², sem benfeitorias, indicação fiscal: 28-137-013.000-2 do Cadastro Municipal."					

2. BENFEITORIAS

Uma casa de alvenaria construída em 1991 e medindo 105,40 m², conforme Guia Amarela da Prefeitura Municipal de Curitiba.

3. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

Localizada em zoneamento EAC.5 Eixo Pres. Affonso Camargo), em rua plana e asfaltada, com ampla infraestrutura urbana. Possui saída para a Rua Wenceslau Teixeira Alves, 92 e para a Rua Emilio Bertolini, 1247. Localizado dentro da bacia do Rio Atuba, nas margens de curso de água, sendo portanto atingido por faixa não edificável, decorrente de Área de Preservação Permanente. É sujeito à inundação.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As benfeitorias estão em mau estado de conservação, sendo necessários reparos médios a importantes.

5. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto a imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário e, ainda, a qualidade dos materiais e tempo de uso, **avaliou o imóvel como descrito em:**

Terreno: R\$ 290.900,00 (duzentos e noventa mil e novecentos reais).

Benfeitoria: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 362.900,00 (trezentos e sessenta e dois mil e novecentos reais)

6. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

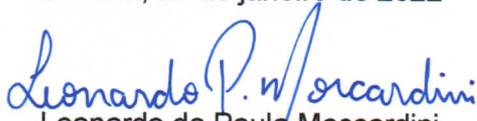
Vistoria no imóvel realizada em 19/01/2022, às 11h20.

Foi utilizado o método de Comparativo Direto de Dados de Mercado na avaliação do terreno. Foram colhidas 15 amostras de preços de terrenos semelhantes na região do imóvel penhorado. Com um coeficiente de variação 9,53%, as amostras se mostraram homogêneas. Obtida a média simples das amostras, chegou-se a um valor de R\$ 881,49 (oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e nove centavos) por metro quadrado. Este valor foi multiplicado pela área do terreno constante na matrícula acima mencionada (330,02 m²). Após arredondamento, permitido pela ABNT, chegou-se ao valor do terreno acima mencionado.

Para a avaliação das construções foi utilizado o índice de Custos Unitários Básicos de Edificações (CUB/PR), sem desoneração, projeto R8N, do mês de dezembro de 2021,

publicado no endereço eletrônico do SINDUSCON/PR, a saber, R\$ 2.003,30 (dois mil e três reais e trinta centavos). Sobre este valor, foi aplicada a tabela IBASPE-SP, para adaptação ao padrão construtivo do imóvel avaliado. Após vistoria, considerei que o imóvel se enquadra no grupo econômico, tendo em vista os materiais empregados na construção. Sobre os valores alcançados, foi aplicada a tabela de depreciação Ross-Heidecke, considerando que o imóvel possui 31 anos de idade aparente, e necessita de reparos médios a importantes.

Curitiba, 24 de janeiro de 2022


Leonardo de Paula Moscardini
Oficial de Justiça Federal