

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SOLICITANTE:** 1ª VARA CÍVEL DE MALLET/PR

**AUTOS:** 0000052-85.1999.8.16.0106

**CLASSE PROCESSUAL:** EXECUÇÃO FISCAL

**ASSUNTO PRINCIPAL:** DÍVIDA ATIVA

**EXEQUENTE:** FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

**EXECUTADA:** SULMATE Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** RUA XV DE NOVEMBRO, 1326

**CIDADE/UF:** MALLET/PR

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** nº 5.861 da 1ª CRI de Mallet/PR

**ÁREA DE TERRENO:** 29.910,00 m<sup>2</sup>

**ÁREAS CONSTRUÍDAS – PADRÃO POPULAR (medidas aproximadas):**

- DEPÓSITO EM ALVENARIA: 300,00 m<sup>2</sup>;
- ESCRITÓRIO EM ALVENARIA: 20,00 m<sup>2</sup>
- 03 (três) CASAS EM MADEIRA COM 20,00 m<sup>2</sup>/cada – TOTAL: 60,00 m<sup>2</sup>;
- 01 (uma) CASA EM ALVENARIA COM 80,00 m<sup>2</sup>
- 01 (uma) CASA EM ALVENARIA COM 40,00 m<sup>2</sup>

**VALOR POR m<sup>2</sup> DE TERRENO.....:** R\$ 15,00/m<sup>2</sup>

**VALOR POR m<sup>2</sup> DO DEPÓSITO EM ALVENARIA.....:** R\$ 176,60/m<sup>2</sup>

**VALOR POR m<sup>2</sup> DAS TRÊS CASAS EM MADEIRA.....:** R\$ 338,58/m<sup>2</sup>

**VALOR POR m<sup>2</sup> DAS DUAS CASAS EM ALVENARIA ....:** R\$ 673,51/m<sup>2</sup>

**VALOR DO TERRENO.....:** R\$ 448.650,00

**VALOR DO DEPÓSITO EM ALVENARIA.....:** R\$ 52.980,00

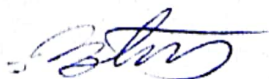
**VALOR ENGLOBALADO DAS 03 CASAS EM MADEIRA...:** R\$ 20.315,00

**VALOR ENGLOBALADO DAS 02 CASAS EM ALVENARIA:** R\$ 80.821,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....:** R\$ 602.766,00

Importa a presente avaliação em **R\$ 602.766,00** (seiscentos e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais)

Curitiba, 23 de março de 2021



**FERNANDO KLUPPEL BATISTA**  
Eng. Civil – CREA nº 6287/D – PR



## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

#### 1. INTRODUÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado de venda do imóvel correspondente à área de terras urbana (com características de área rural), de forma geométrica irregular, com a área de 29.910,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Rua XV de Novembro, com uma testada de 307,00 m<sup>2</sup> para a referida Rua XV de Novembro, contendo as seguintes benfeitorias:

- Depósito em Alvenaria, com área construída de 300,00 m<sup>2</sup>;
- 03 (três) casas em madeira, com área construída de 20,00 m<sup>2</sup> cada uma (total: 60,00 m<sup>2</sup>);
- 02 (duas) casas em alvenaria, com áreas construídas de 80,00 m<sup>2</sup> e 40,00 m<sup>2</sup> (total: 120,00 m<sup>2</sup>)

Imóvel matriculado sob nº 5;861 da Circunscrição Imobiliária da Comarca de Mallet/PR.

#### OBSERVAÇÕES:

- a) Não foi realizada a vistoria interna do imóvel;
- b) O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de comprometimentos ou ônus;
- c) A presente avaliação refere-se ao valor total do imóvel, tendo em vista que não recebemos informação referente ao percentual da "parte ideal atinente ao quinhão pertencente à executada", conforme constou do Termo de Penhora, lavrado em 25/09/2017, pelo Juízo de Direito da Comarca de Mallet/PR.

#### 2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**2.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Em virtude da inexistência de valores de imóveis ofertados para venda na região de situação do imóvel ora em avaliação, optamos pela consulta a moradores e corretores imobiliários de Mallet. Obtendo, através dessas consultas, um valor médio de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> de terreno.

**2.2. VALOR DO TERRENO:** R\$ 15,00/m<sup>2</sup> x 29.910,00 m<sup>2</sup> = R\$ 448.650,00

#### 3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS:

**3.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Com base na Tabela de Custo Unitário Básico de Construção – CUB – FEVEREIRO/2021, divulgada pelo Sindicato da Indústria do Paraná – SINDUSCON/PR.

**3.2. VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA EDIFICADA DO DEPÓSITO:** Através da consulta à referida tabela obtivemos, para o padrão do imóvel (Galpão Industrial), o valor de R\$ 949,48/m<sup>2</sup>

**3.2.1. IDADE APARENTE:** 50 anos.

#### **3.2.2. VALOR FINAL DO METRO QUADRADO DO DEPÓSITO EM ALVENARIA:**

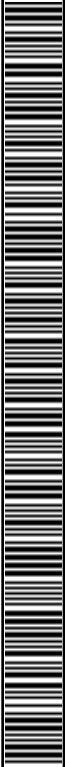
Considerando vida útil total de 60 anos para o tipo de edificação avaliada e a idade aparente estimada de 50 anos (83% da vida útil, decorrida), cujo estado de conservação classificamos como RUIM, aplicamos o índice de depreciação estabelecido na tabela de Ross-Heidecke, obtendo o índice de depreciação de 81,4:

VALOR/m<sup>2</sup> do Depósito = R\$ 949,48/m<sup>2</sup> x  $\frac{100 - 81,4}{100}$  = R\$ 176,60/m<sup>2</sup>

100

#### **3.2.3. VALOR DO DEPÓSITO EM ALVENARIA:**

300,00 m<sup>2</sup> x R\$ 176,60/m<sup>2</sup> = R\$ 52.980,00



**3.3. VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA EDIFICADA DAS CASAS EM MADEIRA:** Através da consulta à referida tabela obtivemos, para o padrão do imóvel (Residência Popular), o valor de **R\$ 1.820,30/m<sup>2</sup>**

**3.3.1. IDADE APARENTE: 50 anos**

**3.3.2. VALOR FINAL DO METRO QUADRADO DAS CASAS EM MADEIRA:**

Considerando vida útil total de 60 anos para o tipo de edificação avalianda e a idade aparente estimada de 50 anos (83% da vida útil, decorrida), cujo estado de conservação classificamos como RUIM, aplicamos o índice de depreciação estabelecido na tabela de Ross-Heidecke, obtendo o índice de depreciação de 81,4.

VALOR/m<sup>2</sup> do Depósito = R\$ 1.820,30/m<sup>2</sup> x  $\frac{(100 - 81,4)}{100}$  = **R\$ 338,58/m<sup>2</sup>**

**3.3.3. VALOR ENGLOBADO DAS TRÊS CASAS EM MADEIRA:**

60,00 m<sup>2</sup> x R\$ 338,58/m<sup>2</sup> = **R\$ 20.315,00**

**3.4. VALOR POR METRO QUADRADO DE ÁREA EDIFICADA DAS CASAS EM ALVENARIA:** Através da consulta à referida tabela obtivemos, para o padrão do imóvel (Residência Popular), o valor de **R\$ 1.820,30/m<sup>2</sup>**

**3.4.1. IDADE APARENTE: 40 anos**

**3.4.2. VALOR FINAL DO METRO QUADRADO DAS CASAS EM MADEIRA:**

Considerando vida útil total de 60 anos para o tipo de edificação avalianda e a idade aparente estimada de 40 anos (66% da vida útil, decorrida), cujo estado de conservação classificamos como RUIM, aplicamos o índice de depreciação estabelecido na tabela de Ross-Heidecke, obtendo o índice de depreciação de 63,0.

VALOR/m<sup>2</sup> do Depósito = R\$ 1.820,30/m<sup>2</sup> x  $\frac{(100 - 66,0)}{100}$  = **R\$ 673,51/m<sup>2</sup>**

**3.4.3. VALOR ENGLOBADO DAS DUAS CASAS EM ALVENARIA:**

120,00 m<sup>2</sup> x R\$ 673,51/m<sup>2</sup> = **R\$ 80.821,00**

**4. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

R\$ 448.650,00 + R\$ 52.980,00 + R\$ 20.315,00 + R\$ 80.821,00 = **R\$ 602.766,00**

Curitiba, 23 de março de 2021



**FERNANDO KLUPPEL BATISTA**  
Eng. Civil – CREA nº 6287/D – PR

