HelcioKronberg
www.kronberg.com.br

Helcio Kronberg Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
R. Emiliano Perneta, 736 – Centro - Curitiba/PR
Fone/Fax 41 3233-1077

LAUDE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA VENDA EM HASTA PÚBLICA

Processo 0033193-67.2011.8.16.0179 - 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro da Região Metropolitana de Curitiba

Auto de Arrecadação Complementar

JUNHO DE 2013

ÍNDICE.....01

1. SOLICITANTE.....02

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....02

3. OBJETO.....03

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....05

5. OBJETIVO.....05

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....05

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....07

8. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....08

9. METODOLOGIA.....08

10. PESQUISA DE VALORES.....09

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....09

12. ENCERRAMENTO.....10

ANEXOS

- Memória de Cálculo
- Valor do Imóvel Venda Forçada

- Pesquisa de Mercado

1. SOLICITANTE

1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial da Região Metropolitana de Curitiba

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para o presente trabalho foi considerada área da matrícula do imóvel, ou seja, 286,0 m2 não sendo feita mediações para conferência, uma vez que tais, não fazem parte do escopo do presente trabalho.

3. OBJETO

3.1. Tipo do bem

Imóvel urbano

3.2. Ocupante do Imóvel – Tipo de Ocupação

O Imóvel encontra-se ocupado indevida e indebitamente por terceiros, com construção de casa de madeira.

3.3. Descrição sumária do bem

Lote de terreno sob N °06 (seis) na quadra N° 23 (vinte e três) na Planta do Jardim Alto Tarumã.

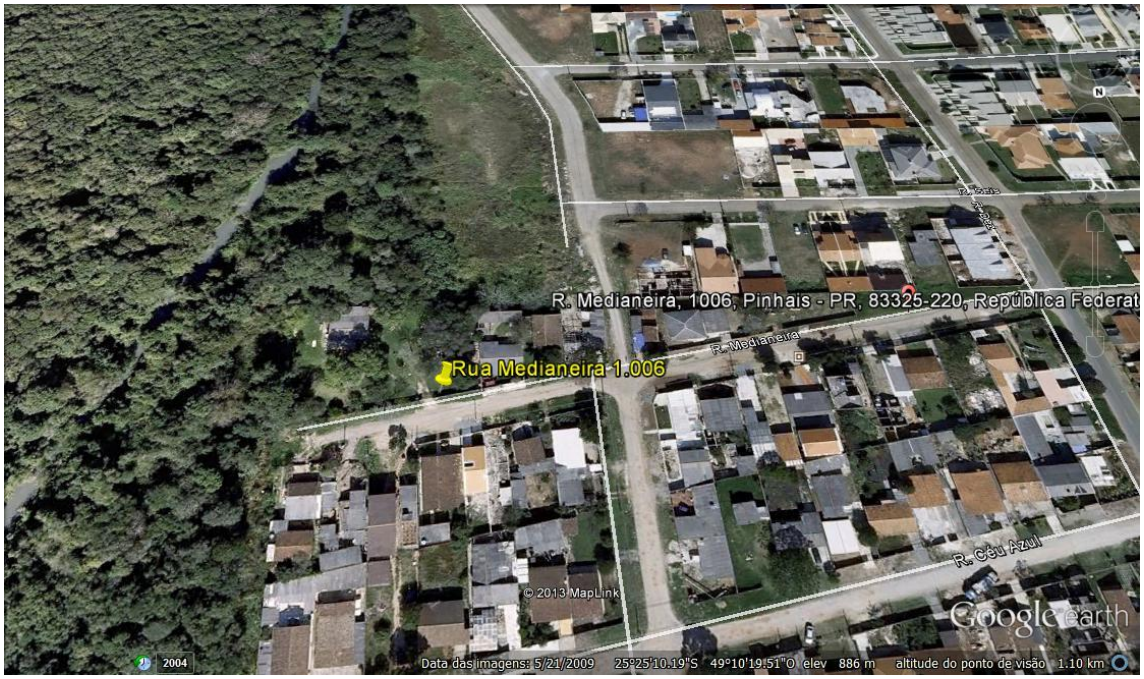
Matrícula; 41926 – registro Geral do 9º Ofício Reg. Imóveis

Inscrição Imobiliária: 23.039.0120

3.4. Localização

O Imóvel está localizado na Rua Medianeira 1.006, bairro Jardim Alto Pinhais do Município de Pinhais/PR.

Imóvel faz divisas com área de preservação ambiental.



3.5. Acesso: Avenida Jacob Macanhan.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Jardim Alto Maracanã encontra-se em processo de expansão imobiliária, com procura de terrenos para sobrados.

5. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para venda em hasta pública.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1. Terreno:

Terreno com área total de 286,0 m2 localizado na Rua Medianeira, 1.006 – Bairro Alto Tarumã, com inscrição imobiliária Nº 23.039.0120 Lote 6 Quadra 23.

O imóvel encontra-se ocupado indevida e indebitamente por terceiros.

O Imóvel apresenta edificação em alvenaria de baixo padrão e sem valor residual. Tal edificação não é informada na guia amarela da Prefeitura Municipal de Pinhais.

Terrenos vizinhos com edificações de baixo padrão, sendo provável a edificações em terrenos invadidos, ao exemplo, do imóvel avaliado neste trabalho.

Zoneamento: ZR Zona residencial

Sistema Viário: Coletora

CLASSIFICAÇÃO DE USOS:

Permitidos: Habitação unifamiliar, condomínio, comércio e serviço vicinal, comércio e serviço de bairro, uso de interesse público

Permissíveis: Comércio e Serviço geral (1)

Proibidos: Todos os demais usos.

PARÂMETROS DA CONSTRUÇÃO:

Coeficiente de Aproveitamento Permitido: 1,5 (3) (5)

Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2(4)

Taxa de ocupação mínima: 50 (4) (5)

Altura Permitida (pavimentos): 4

Altura máxima (pavimentos): 8 (4)

Recuo Mínimo do Alinhamento Predial (m): 5 (5)

Afastamento Mínimo das Divisas Laterais (m): H/4 Mín. 2,0 (6)

Afastamento Mínimo das Divisas dos Fundos (m): H/4 Mín. 2,0 (6)

Densidade Máxima da Zona (unid./área): -----

Estacionamento: Obedecer o contido no Capítulo V, da seção VIII e tabela I, da Lei 16.236/2.011

Recreação: Obedecer o contido no Capítulo V, da seção IX e tabela I, da Lei 16.236/2.011

OBSERVAÇÕES PARA CONSTRUÇÃO:

(1) Será considerada para as vias: coletora e coletora secundária.

(2) .

(3) Toda e qualquer área construída será considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de : (a) área de pavimentos situados em subsolo, destinado a estacionamento e uso comum exclusivos de habitações coletivas, desde que seja adotado a nível de projeto de micro drenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída; (b) até 100 (cem por cento) da área mínima exigida para áreas de garagem/estacionamento de veículos situadas no

nível térreo e 1º pavimento, desde que sejam adotadas, e demonstradas em projeto, medidas de controle e drenagem, que garantam a vazão original de saída; ático com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento. No ático são permitidos: (i) todos os compartimentos necessários à instalação da casa de máquinas; (ii) caixa d'água; (iii) dependências destinadas ao zelador; (iv) área comum de recreação, para edifícios destinados à habitação coletiva e habitação transitória 1. (d) porão em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior; (e) sacadas e balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,0 m2 (seis metros quadrados) por unidade imobiliária; (f) até 1005 (cem por cento) de área mínima exigida em regulamento específico para áreas de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, em edificações habitacionais, desde que de uso comum; (g) superfície ocupada por escada enclausurada, a prova de fumaça, elevador e demais compartimentos necessários, para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT, em todos os pavimentos.

(4) De acordo com o estudo de impacto de vizinhança e parecer do conselho municipal competente, poderão ser admitidos parâmetros de ocupação para até 8 (oito)pavimentos e/ou coeficiente de aproveitamento 2 (dois) e taxa de ocupação de 30% (trinta por cento) para móveis que possuam no mínimo 30% (trinta por cento) de área verde, devidamente averbada na matrícula do imóvel, sendo admitida no máximo duas áreas dentro do imóvel. Para os imóveis que não possuam áreas verdes, estas poderão ser criadas devendo ser averbadas na matrícula do imóvel após aprovação do plano de manejo do órgão ambiental competente.

(5) Os lotes atingidos por alargamento das vias, desde que a área atingida seja transferida para o Município, sem ônus a este, poderão: (a) ter o recuo frontal mínimo de 3,0 m (três metros), contados a partir do novo alinhamento predial; (b) ter a metragem da área atingida considerada para fins de coeficiente de aproveitamento da área remanescente; (c) ter a taxa de ocupação de até 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre a área remanescente; (d) ter a taxa de permeabilidade computada em 35% sobre a área remanescente.

OBSERVAÇÕES:

(a) O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente a H/3, com o mínimo de 3,0 m

(b) Para edificações de condomínio com números de unidades superior a 10 (dez), o proprietário do imóvel cederá ao Município, sem ônus para este, a área destinada ao uso institucional na proporção de 10,0 m2 (dez metros

quadrados) para cada unidade autônoma – (artigo 124 da lei 1.236/2.011), verificar as excepcionalidades no artigo 125.

INFORMAÇÕES DO DEURB – GECON: Informações indisponíveis no momento

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: Informação indisponível no momento

INFORMAÇÕES DA SEMOP – SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS:

Faixa de Drenagem: Não

Faixa edificável: Não

Fundo de Vale: Não

Sujeito a inundação: Sim Cota de alagamento -0,5

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1. Liquidez: Baixa – Apesar de estar localizada no Jardim Alto Maracanã, onde é observada procura por terrenos para a construção de casas e sobrados, o terreno avaliado encontra-se invadido e a margem do Jardim Maracanã, em divisa com área de proteção ambiental e tendo como vizinhos lotes com casas de baixo padrão, sendo estas provavelmente de invasões como o terreno avaliado.

7.2. Desempenho de mercado: Aquecido

7.3. Facilitadores para negociação do bem: **********

8. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Para a obtenção do valor do imóvel, primeiro pesquisou-se o valor de imóveis para a venda avista (Anexo Pesquisa de Mercado) – Valor de Mercado do Imóvel). Depois sobre este valor foram aplicados os fatores de homogeneização, conforme explicitado abaixo e detalhado no Anexo Memória de Cálculo Venda Forçada.

9. METODOLOGIA

9.1. Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

9.1.1. Fatores de Homogeneização

9.1.1.1. Localização: Considera localização, e terrenos e edificações vizinhas.

9.1.1.2. Área: Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4) Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

9.1.1.3. Oferta: Venda forçada 80%

10. PESQUISA DE VALORES

Pesquisa realizada em 20/05/2013.

Cotação	Metragem	Preço	R$ m2
1	390,0	R$250.000,00	R$ 641,03
2	540,0	R$250.000,00	R$ 462,96
3	1.211,0	R$280.000,00	R$ 231,21
4	420,0	R$132.500,00	R$ 315,48
5	544,0	R$250.000,00	R$ 459,56
PREÇO MÉDIO M2			R$ 422,05

Anexo Pesquisa de Mercado

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

11.1. **Valor de Venda Forçada do Imóvel: R$ 66.394,90** ***(Sessenta e seis mil, trezentos e noventa e quatro reais e noventa centavos).***

11.2. Diante do acima exposto, e conforme memória de cálculo nos termos do item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT, avalio o imóvel em **R$ 66.394,90** ***(Sessenta e seis mil, trezentos e noventa e quatro reais e noventa centavos).***

Em 16 de julho de 201

12. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 08 (oito) folhas escritas só de um lado, contendo rubricas, menos nesta via que vai citada e assinada.

Acompanham (2) dois anexos:

- Memória de Cálculo
- Valor do Imóvel Venda Forçada

- Pesquisa de Mercado

Curitiba,16 de julho de 2013

HELCIO KRONBERG

HelcioKronberg

www.kronberg.com.br

Helcio Kronberg Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
R. Emiliano Perneta, 736 – Centro - Curitiba/PR
Fone/Fax 41 3233-1077

LAUDE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DA MASSA FALIDA TELOS EQUIPAMENTOS E SISTEMAS S/A PARA VENDA EM HASTA PÚBLICA

Processo 0033193-67.2011.8.16.0179 - 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro da Região Metropolitana de Curitiba

Anexo Memória de Cálculo - Valor do Imóvel Venda Forçada