



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO	
Autos/Vara	5025497-98.2018.404.7000/4ª VF de Curitiba
Requerente	Caixa Econômica Federal - CEF
Requerido(s)	My House Construtora Ltda e Outros

CERTIFICO que, em cumprimento à ordem judicial, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito:

DESCRIÇÃO:

Imóvel: Matrícula nº 68.212 do 2º Registro de Imóveis-São José dos Pinhais/PR
Endereço do bem: Rua Tomas de Aquino, 330, Aristocrata, São José dos pinhais/PR

- Residência nº 02 (dois), do Condomínio Residencial, com acesso independente pela Rua Tomas de Aquino, sob nº predial 330; sendo a segunda residência a contar da direita para a esquerda, de quem da rua olha o imóvel; localizada entre a residência nº 01 e a residência nº 03; com área construída exclusiva de 133,04m². Com demais descrições, medidas e confrontações descritas na respectiva matrícula.

AVALIAÇÃO:

Considerando as pesquisas realizadas, características, localização, mercado imobiliário e estado de conservação, o imóvel foi avaliado em:

R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)*
**Valores com arredondamento permitido pela ABNT.*

Breve relato sobre métodos de avaliação:

As normas de avaliação de bens móveis e imóveis são regidas pela **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS – ABNT**, órgão fundado em 1940 e responsável pela normalização técnica do país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização).

A ABNT é a representante oficial no Brasil das seguintes entidades internacionais: ISO (International Organization for Standardization), IEC (International Eletrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidas pela ABNT, destacam-se os **Métodos De Avaliação**, são eles:

a) Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis. constituintes de amostra:



- b) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- c) Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto;
- d) Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras e;
- e) Método de Capitalização de Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários.

Quando se aplica um ou outro método é ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

Do imóvel avaliado - método utilizado no presente caso.

Foi adotado o **Método Comparativo Direto**.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois, este critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m^2 /médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de heterogeneidade, indicando, assim, a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes das amostras. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo $0,7 < \text{elementos} < 1,3$. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% abaixo e 30% acima. A partir daí, descartadas tais amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 4.712,04 o metro quadrado. Este valor multiplicado pela área de $133,04m^2$, resulta na quantia de R\$ 626.889,49.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados nas amostras da presente avaliação, a saber:

- Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinado momento se apresenta para venda e, logo em seguida, num curto espaço de tempo, sai do mercado, seja por desinteresse do vendedor em se desfazer do bem, seja porque já foi vendido.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ
AVENIDA ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, AHÚ,
CURITIBA-PR (41 3210-1433).

- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado, disponível para venda, amanhã não esteja mais.

Curitiba, 19/11/2024.

Rosicler Grosskopf - Of. De Justiça