

## AUTO DE AVALIAÇÃO

ALIENAÇÃO JUDICIAL CRIMINAL Nº 5036869-10.2019.4.04.7000/PR

REQUERENTE MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

REQUERIDOS JOSÉ ANCIOTO NETO e outros

Em cumprimento à Ordem Judicial procedi à **AVALIAÇÃO** do bem imóvel abaixo descrito:

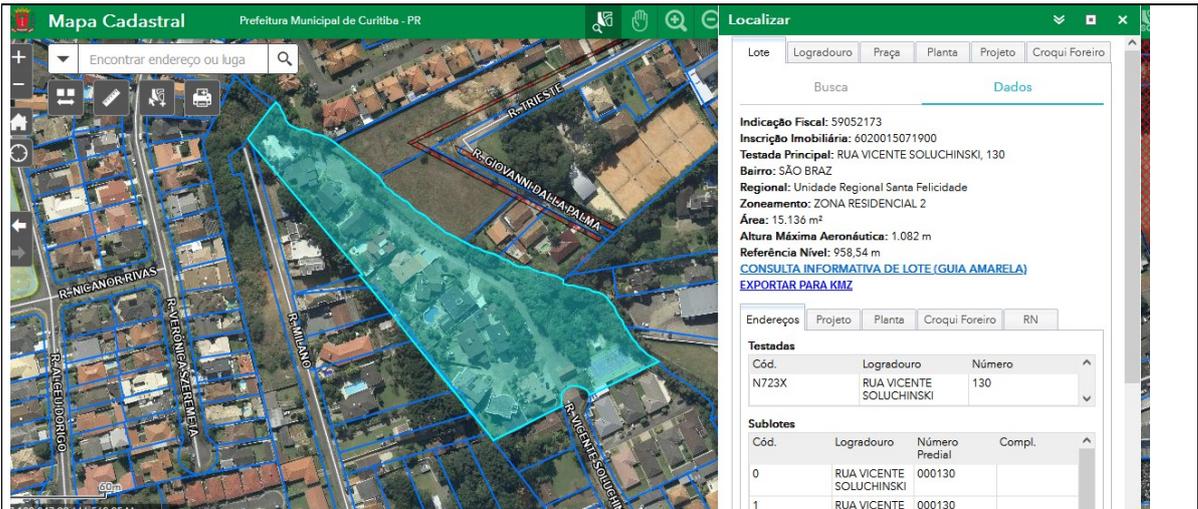
### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|              |  |
|--------------|--|
| Endereço     | Rua Vicente Soluchinski, 130, Casa 13, São Braz - Curitiba/PR – CEP: 82320-680 |
| Proprietário | José Anciotto Neto   |

**MATRÍCULA DO IMÓVEL: 65.559 – 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR**

Fração ideal do solo que corresponde à **Casa 13**, localizada no Condomínio Horizontal Villaggio Di Garda, cujo endereço fica na Rua Vicente Soluchinski, 130, São Braz - Curitiba/PR, CEP: 82320680, objeto da matrícula nº 65.559 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba-PR, de propriedade de José Anciotto Neto.

|   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>9ª CIRCUNSCRIÇÃO<br>Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5º andar<br>Conj. 505-A - Fone: 233-6168<br>Curitiba - Pr.<br>ASTROGILDO GOBBO<br>Oficial Titular<br>CPF 002307909-68  | <b>REGISTRO GERAL</b> | 9º OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS<br>Astrogildo Gobbo<br>Oficial<br>Gloria Ferreira da Costa Gobbo de Oliveira<br>Substituta |
| <b>MATRÍCULA Nº 65559</b>   |                       |  |
| <b>CURITIBA - PARANÁ</b>  |                       |  |
| <p><b>IMÓVEL:</b> - Fração Ideal do solo de 1.226,74m<sup>2</sup>, que corresponderá a Casa nº 13, do <b>CONDOMÍNIO HORIZONTAL VILLAGIO DI GARDA</b>, e terá a área construída de 70,64m<sup>2</sup>; área exclusiva não construída de 799,57m<sup>2</sup>; área de recreação de 130,45m<sup>2</sup>; área de circulação de 226,08m<sup>2</sup>. Dito condomínio será construído sobre o lote de terreno designado pela letra "B", originário da subdivisão do lote de terreno sob nº 02; da Planta organizada por Pedro Breda, situado no Distrito de Santa Felicidade, nesta Capital, do lado direito da Avenida Vereador Toal do Túlio, de quem de Santa Felicidade se dirige à São Braz, nesta Capital, distante 42,40ms da esquina da rua Acelino Grande, com a área superficial de 15.136,89m<sup>2</sup>, medindo 28,57 metros de frente para o bolsão de retorno da Travessa primeira paralela a Sudoeste da rua Acelino Grande, pelo lado esquerdo de quem dele olha o referido bolsão de retorno, em linha que começa no citado bolsão, mede 45,65 metros de extensão, confrontando com o lote "C" da mesma subdivisão, aí faz ângulo e segue limitando com um córrego, na confrontação com terras de herdeiros de Romano Lucca e terras de Herdeiros de Antonio Lucca, em direção a linha de fundos, na extensão de 287,70 metros, do lado direito em linha que começa no mesmo bolsão de retorno, mede 44,55 metros na confrontação com o lote "A" da precitada subdivisão aí faz ângulo e segue confrontando agora com terras de Dr. Iris Antonio Campos e de Guimarães Taborda Bueno, na extensão de 232,70 metros, na linha de fundos mede 25,00 metros de largura, confrontando</p> |                       |  |



**AV.8/65.559:** Protocolizado sob nº152.103 de 26.6.2002.- De conformidade com documento que fica arquivado, averba-se que foi alterado o projeto referente a casa nº13 a ser construída e objeto desta matrícula, no tocante a área total, para 272,41m² conforme consta do alvará nº053521 Classe B aprovado em 14.11.2002, e projetos devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal. Custas R\$4,50=(30 VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba 26 de Junho de 2002. Registrador.-

**AV.9/65.559:** Protocolizado sob nº152.103 de 26.6.2002.- De conformidade com documento que fica arquivado, averba-se a conclusão da casa nº13 com a área de 272,41m² em alvenaria, em dois pavimentos, sito a rua Vicente Soluchinski nº130. CND-INSS nº165622002-114001010 emitida em 25.6.2002; ART-CREA nº2526170. Custas R\$23,62=(315 VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba 26 de Junho de 2002.(a). Registrador.-

|                          |                              |                            |                           |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Sublote: 10              | Número Antigo: 050513B       | Número Novo: 79203         | Finalidade: CONSTRUÇÃO    |
| Situação: Obra Concluída | Área Vistoriada (m²): 337,75 | Área Liberada (m²): 337,75 | Área Total (m²): 2.617,80 |
| Sublote: 11              | Número Antigo: 047253B       | Número Novo: 73014         | Finalidade: CONSTRUÇÃO    |
| Situação: Obra Concluída | Área Vistoriada (m²): 234,92 | Área Liberada (m²): 234,92 | Área Total (m²): 1.886,90 |
| Sublote: 12              | Número Antigo: 053521B       | Número Novo: 85081         | Finalidade: CONSTRUÇÃO    |
| Situação: Obra Concluída | Área Vistoriada (m²): 272,41 | Área Liberada (m²): 272,41 | Área Total (m²): 2.819,57 |

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

| Sublote | Situação de Foro | Nº Documento Foro |
|---------|------------------|-------------------|
| 0000    | Não foreiro      |                   |
| 0001    | Não foreiro      |                   |
| 0002    | Não foreiro      |                   |

Obs. O imóvel consta como "Sublote 12" no cadastro da Prefeitura de Curitiba, conforme imagem acima.

**EDIFICAÇÃO:**

Conforme informação já constante nos autos, bem como averbação inserida na matrícula imobiliária (AV. 8), há uma edificação para fins residenciais com 272,41m² de área construída.



## 2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Zoneamento           | ZONA RESIDENCIAL 2 |
| Topografia-Nível/Rua | plana              |

## 3. INFRAESTRUTURA

|                  |     |                    |     |                     |     |
|------------------|-----|--------------------|-----|---------------------|-----|
| Água             | sim | Iluminação Pública | sim | Transporte Coletivo | sim |
| Esgoto           | sim | Telefone           | sim | Pavimentação        | sim |
| Energia elétrica | sim | Calçada            | sim | Comércio            | sim |
| Escola próxima   | sim |                    |     |                     |     |

## 4. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

- LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO: R\$ 1.289.200,00 (um milhão duzentos e oitenta e nove mil e duzentos reais)<sup>1</sup>;
- EDIFICAÇÃO: R\$ 847.000,00 (oitocentos e quarenta e sete mil reais)<sup>1</sup>.

**TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.136.200,00 (dois milhões cento e trinta e seis mil e duzentos reais).**

<sup>1</sup> Arredondamento permitido pela ABNT.

Curitiba/PR, 13 de agosto de 2024.

**Jansen Pereira Aires**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

## 1. NOTA EXPLICATIVA

### 1.1)- 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 Electrotechnical 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 regidos pela ABNT, destacam-se os Métodos de Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas nas normas específicas na NBR 14653-2. É nesta norma que se encontram elencadas os seguintes métodos de avaliação:

- 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.

## 1.2)- **Do terreno** - método utilizado.

### **Matrícula nº 65.559 – 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR**

Imóvel tipo terreno urbano de condomínio horizontal (denominado Villagio Di Garda), situado no Bairro São Braz, nesta cidade de Curitiba/PR, com a área de 799,57m<sup>2</sup>, conforme descrição na matrícula (imagem abaixo).

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5º andar  
Conj. 505-A - Fone: 233-6168  
Curitiba - Pr.  
ASTROGILDO GOBBO  
Oficial Titular  
CPF. 002307909-68

REGISTRO GERAL

9º OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS

Astrogildo Gobbo

Oficial

Gláucia Ferreira da Costa Gobbo de Oliveira

Substituta

MATRICULA Nº 65559

CURITIBA - PARANÁ

**IMÓVEL:-** Fração Ideal do solo de 1.226,74m<sup>2</sup>, que corresponderá a Casa nº 13, do CONDOMÍNIO HORIZONTAL VILLAGIO DE CARDA, e terá a área construída de 70,64m<sup>2</sup>; área exclusiva não construída de 799,57m<sup>2</sup>; área de recreação de 130,45m<sup>2</sup>; área de circulação de 226,88m<sup>2</sup>. Dito condomínio será construído sobre o lote de terreno designado pela letra "B", originário da subdivisão do lote de terreno sob nº 02; da Planta organizada por Pedro Breda, situado no Distrito de Santa Felicidade, nesta Capital, do lado direito da Avenida Vereador Toaldo Túlio, de quem de Santa Felicidade se dirige à São Braz, nesta Ca

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, no caso, 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 no 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.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) e [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br), o valor foi obtido através do metro quadrado médio (m<sup>2</sup>/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio buscou-se em 13 (treze) dados representativos, pesquisados em ofertas de terrenos anunciados para a venda na região e regiões próximas, em 09/08/24, semelhantes ao objeto desta avaliação (planilha anexa).

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 1.633,20 (um mil seiscentos e trinta e três reais e vinte centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>2</sup>, apontou para um padrão de heterogeneidade, indicando, assim, a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo  $0,7 < \text{elementos} < 1,3$ , ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% abaixo (R\$ 1.633,20 x 0,7 = R\$ 1.143,24) e 30% acima (R\$ 1.633,20 x 1,3 = 2.123,16). A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de **R\$ 1.612,34 (um mil seiscentos e doze reais e trinta e quatro centavos) o metro quadrado.**

<sup>2</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

### 1.3)- Da edificação (Casa 13).

Em relação à edificação, foi constatado que cabe dentro das molduras descritas pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, nos seguintes termos:

*“Padrão Superior: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como: pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.”*

Assim, a aferição dos valores das construções foi obtida através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Destarte, para se estabelecer este valor, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes às que são objetos desta avaliação, tomando-se então, como índice, o Custo Único Básico De Construção – CUB (do Paraná).

Adequado esclarecer, inicialmente, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que se denominou INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o polo da cultura técnica e o polo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal propósito, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente às avaliações mudando a sistemática de apuração de valores de determinadas benfeitorias, atendendo a uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotados pelo **Custo Unitário Básico-CUB** dos respectivos Estados.

Em relação ao CUB e seu cálculo, o SINDUSCON/PR assim o define:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial 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 apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

**Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006)**

**Histórico.** A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais (R1, PP4, R8, PIS, R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q), levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão de obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

**Finalidade.** Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

**Metodologia de cálculo do CUB/m<sup>2</sup> - Coleta de dados.** Os salários e preços de materiais e mão de obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.

Assim, o **CUB** adota como padrão de acabamento para as benfeitorias, apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: **Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto**, aplicando-se para as benfeitorias de andares **1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social)**.

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após exaustivos estudos técnicos, repita-se, que

dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros subpadrões que extrapolam os limites restritos do **Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto**, razão pela qual elaborou uma tabela mais completa com a **incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N**, albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

|                     |                   |                      |      |
|---------------------|-------------------|----------------------|------|
| Classe: Barraco     | Grupo: Rústico    |                      | 0,09 |
| Classe: Barraco     | Grupo: Simples    |                      | 0,16 |
| Classe: Casa        | Grupo: Rústico    |                      | 0,42 |
| Classe: Casa        | Grupo: Proletário |                      | 0,58 |
| Classe: Casa        | Grupo: Econômico  |                      | 0,79 |
| Classe: Casa        | Grupo: Simples    |                      | 1,06 |
| Classe: Casa        | Grupo: Médio      |                      | 1,39 |
| Classe: Casa        | Grupo: Superior   |                      | 1,78 |
| Classe: Casa        | Grupo: Fino       |                      | 2,44 |
| Classe: Casa        | Grupo: Luxo       |                      | 2,89 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Econômico  |                      | 0,81 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Simples    | Sem elevador         | 1,27 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Simples    | Padrão: Com elevador | 1,47 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Médio      | Padrão: Sem elevador | 1,75 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Médio      | Padrão: Com elevador | 1,93 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Superior   | Padrão: Sem elevador | 2,23 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Superior   | Padrão: Com elevador | 2,41 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Fino       |                      | 3,07 |
| Classe: Apartamento | Grupo: Luxo       |                      | 3,49 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Econômico  |                      | 0,78 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Simples    | Padrão: Sem elevador | 1,21 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Simples    | Padrão: Com elevador | 1,41 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Médio      | Padrão: Sem elevador | 1,66 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Médio      | Padrão: Com elevador | 1,84 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Superior   | Padrão: Sem elevador | 2,05 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Superior   | Padrão: Com elevador | 2,29 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Fino       |                      | 3,07 |
| Classe: Escritório  | Grupo: Luxo       |                      | 3,61 |
| Classe: Galpão      | Grupo: Econômico  |                      | 0,36 |
| Classe: Galpão      | Grupo: Simples    |                      | 0,73 |
| Classe: Galpão      | Grupo: Médio      |                      | 1,33 |
| Classe: Galpão      | Grupo: superior   |                      | 1,68 |
| Classe: Cobertura   | Grupo:            | Padrão: Simples      | 0,12 |

|                   |           |                  |                  |      |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------|
| Classe: Cobertura | Cobertura | Grupo: Cobertura | Padrão: Médio    | 0,25 |
| Classe: Cobertura | Cobertura | Grupo: Cobertura | Padrão: Superior | 0,46 |

Portanto, para cada classe de edificações/benfeitorias há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de edificação/benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura).

Desta forma aplica-se sobre o valor do **CUB** no **padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal)** o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria barraco rústico cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 vezes o valor do CUB, hoje em **R\$ 2.396,21 (dois mil trezentos e noventa e seis reais e vinte e um centavos)** – conforme tabela Sinduscon/PR para *Julho/2024*, divulgada em Agosto/24. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 215,65 (duzentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos).



Tem-se, então, os seguintes custos da edificação:

**A- Uma edificação em alvenaria com 272,41m<sup>2</sup> de área construída, contendo térreo mais um pavimento.**

Conforme descrição acima, esta edificação/benfeitoria está caracterizada como **Tipo: Residencial / Classe: Casa / Padrão: Superior. Seu índice R8N é 1,78. O CUB BÁSICO ATUAL é R\$ 2.396,21 (dois mil trezentos e noventa e seis reais e vinte e um centavos) o metro quadrado, conforme tabela do Sinduscon/PR (<https://sindusconpr.com.br/>).**

Portanto, o custo da construção foi encontrado mediante a multiplicação do CUB (R\$ 2.396,21) pelo índice de 1,78 que, por sua vez, resultou no **CUB-R8N em R\$ 4.255,67 (quatro mil duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e sete centavos)**. Este valor foi, finalmente, multiplicado pela metragem da construção (272,41m<sup>2</sup>), alcançando o valor de **R\$ 1.157.541,96** (um milhão cento e cinquenta e sete mil quinhentos e quarenta e um reais e noventa e seis centavos), conforme planilha anexa (na qual as demais casas decimais também foram calculadas nas fórmulas).

#### 1.4)- Depreciação - Método Roos-Heideck

Após a apuração do valor da edificação/benfeitoria **foi aplicada a depreciação usando-se o método de *Roos-Heideck*.**

Para se aplicar a depreciação usando o método de Roos-Heideck, necessário se faz o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, quais sejam:

- a) Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
- b) Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- c) Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
- d) Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
- e) Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
- f) Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.
- g) Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder a depreciação delas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Deste modo usamos, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} \text{ (Idade em \% de vida útil}^3 \text{ = idade/vida útil)}$$

onde "K" é obtido em uma tabela de depreciação que leva em consideração o estado de conservação da construção e a idade em % da vida decorrida.

Assim, em relação às edificações objetos desta avaliação e utilizando-se de planilha de cálculo disponibilizada pela Central de Mandados da Justiça Federal de Curitiba, tem-se o seguinte:

**A- Edificação em alvenaria, com 272m<sup>2</sup> de área construída, com térreo e um pavimento.**

<sup>3</sup> Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

**Tipo: Residencial, Classe: Casa, Padrão: Superior**

Construção de imóvel Tipo: Residencial, Classe: Casa, Padrão: Superior. Com idade aparente de 22 (vinte) e dois anos e Bom Estado de Conservação (item "II" na Tabela de Depreciação – planilha anexa).

Portanto, considerando tais dados, o índice de depreciação aplicado foi de **0,732** sobre **R\$ 1.157.541,96**, alcançando-se o valor de **R\$ 847.031,33** (oitocentos e quarenta e sete mil trinta e um reais e trinta e três centavos), calculado pela fórmula inserida na planilha acima referida.

## 2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito das amostras elencadas na 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, por conta disso, foi usada como parâmetro, logo em seguida, num curto espaço de tempo saiu do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido. Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda, pode amanhã não estar mais.

No caso presente, muitas amostras foram excluídas desta avaliação porque não retratam a realidade e finalidade desta. São imóveis com características próprias em razão de suas dimensões, finalidades e localização.

A presente avaliação foi elaborada de forma expedita, posto que nossa formação acadêmica consubstancia-se nas ciências jurídicas e não nas ciências exatas da engenharia e arquitetura, entretanto, dentro dos critérios técnicos na área de avaliações. Tal fato se dá em razão de que esta Seção Judiciária patrocina, periodicamente, cursos de avaliações ministrados pelos mais balizados professores que atuam nesta área.

Deste modo, reconhecemos que o signatário não possui os conhecimentos específicos do Perito, o **expert** na matéria a ser periciada, com reconhecido conhecimento profissional e técnico, atuando no mercado; e na justiça realizando trabalhos de forma mais abrangente, com maior profundidade e embasamento técnico, o que nos reduz a apenas Avaliadores Judiciais, que, por sua vez, em tese, não se espera que tenha conhecimento profundo sobre aquilo que se vai avaliar, **mas saiba buscar informações necessárias em lugares certos, apresentando trabalhos técnicos com aplicação de fatores preestabelecidos e uso de paradigma, atendendo ao mínimo o que a norma da ABNT estabelece.**

O perito, de fato, deve ser profissional formado na ciência da engenharia ou arquitetura. A perícia envolve cálculos e princípios que extrapolam os limites da avaliação para fornecer elementos mais robustos e substanciosos que ensejaram a apuração de um valor de um determinado bem.

O avaliador, por sua vez, usa de metodologia mais enxuta, com cálculos mais simplificados, mas que atendam às necessidades que o caso requer, conforme

estabelece o art. 870 do CPC.

Art. 870 - A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

No caso concreto, este Oficial Avaliador fundamenta seu trabalho dentro das normas estatuídas pela ABNT. Portanto dentro de um critério mínimo de tecnicidade que enseja numa avaliação firme e consistente dado ao pouco grau de complexidade do trabalho.

Por fim, a título de esclarecimento, a ABNT não legisla, ou seja, da sua lavra não decorrem leis. São apenas orientações, mas que, entendemos, devam ser seguidas, para bem desenvolver a atividade de avaliar esclarecendo as fontes aceitáveis e utilizadas para cada tipo de bem avaliando de acordo com sua natureza e cada finalidade específica da avaliação, contudo devemos ressaltar que tal qual na área jurídica, onde existem doutrinas pendentes para diversos entendimentos acerca de uma mesma matéria, assim também ocorre na área das avaliações porque avaliar não é ciência exata e também porque avaliar é um ato jurídico previsto em lei, desde que a avaliação seja realizada enquanto ato judicial para instruir um processo.

Curitiba, 13 de agosto de 2024.

**Jansen Pereira Aires**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal