

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	5022187-26.2014.4.04.7000/PR
Exequente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado	MEDEQUIP SYSTEMS INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS E SISTEMAS MÉDICOS LTDA – EPP
Executado	HELICIO AGOSTINHO DOS SANTOS
Executado	HELTON AGOSTINHO DOS SANTOS

mpremento a Ordem Judicial **REAVALIEI** o imóvel, conforme abaixo descrito:

1.DESCRICÃO DOS IMÓVEL

Matrículas nº	40.756	Registro de Imóveis	Piraquara - PR
Endereços	Rua João Schimtz (antiga rua “B”, s/nº, Vila Susi, Piraquara/PR)		
Lote de terreno nº 03, da quadra nº 06, da Planta “Vila Susi”, situado no lugar denominado Borda do Campo, no Município de Piraquara, medindo 28,00 metros de frente para a Rua B, por 34,60 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel onde limita-se com a Rua E, com a qual faz esquina, e do lado esquerdo 42,00 metros onde limita-se com o lote nº 02, tendo de extensão na linha de fundos 28,00 metros onde limita-se com um córrego, perfazendo a área total de 1.072,50m²(um mil setenta e dois virgula cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias. Demais características descritas sob matrícula supracitada.			

2.CARACTERISTICAS E LOCALIZAÇÃO – Terreno/Área

Topografia-Nível/Rua	Leve declive/active
Outros	Imóvel localiza-se em fundo de vale

3. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóvel no seguinte termo:

TOTAL DA AVALIAÇÃO:..... R\$ 538.191,22 (QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL E CENTO E NOVENTA E UM REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS).

4. NOTA EXPLICATIVA

4.1)- 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 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**.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de **bens imóveis urbanos** estão previstas pelas normas específicas na NBR 14653-2. É aqui, 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.

4.2)- Do imóvel avaliado - método utilizado no presente caso.

Foi adotado, portanto, para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, 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.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de várias amostras¹ de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva 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.

A fim de se determinar o valor do $m^2/médio$ buscou-se em 12 (doze) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 13/05/2025, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se todos em Piraquara/PR. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de R\$ 489,58 (quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), o metro quadrado.

¹ Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão de **heterogeneidade** (64%) indicando, assim, para 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% baixo ($R\$ 489,58 \times 0,7 = R\$ 342,70$) e 30% acima ($R\$ 489,58 \times 1,3 = R\$ 636,45$). A partir daí, descartadas 10 (dez) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de **R\$ 501,81 m²(quinhentos e um reais e oitenta e um centavos o metro quadrado)**

Este valor multiplicados por 1072,50m², resulta na quantia de **R\$ 538.191,22 (QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL E CENTO E NOVENTA E UM REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS).**

Curitiba, 13 de maio de 2025.



Eli do Rocio S. Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora

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