

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Autos	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5052533-52.2017.4.04.7000/PR
Exequente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Executado	(Espólio) BENTO TABORDA RIBAS SOBRINHO
Valor do débito	R\$ 234.733,44 (em agosto / 22)

Em cumprimento à Ordem Judicial **procedi à PENHORA (e avaliação) do bem imóvel abaixo descrito:**

1. DESCRIÇÃO do imóvel

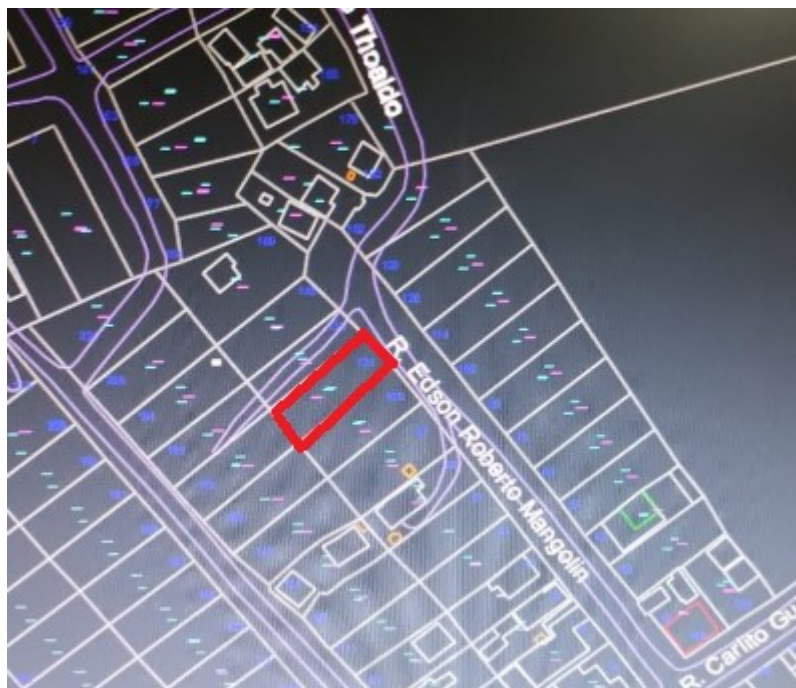
Matrícula n.	22.563	Registro de Imóveis - Almirante Tamandaré/PR
Endereço	R. Edson Roberto Mangolin - Jardim Dona Belizaria, Alm. Tamandaré - PR	
Proprietário	(Espólio) Bento Taborda Ribas Sobrinho	

IMÓVEL – TERRENO

Lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 04, da Planta Jardim Casablanca, situada no município de Almirante Tamandaré/PR, com as medidas e confrontações descritas na matrícula nº 22.563 do Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré.

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Área situada em bairro predominantemente residencial, com ruas sem pavimentação asfáltica, distante cerca de 3 km do centro da cidade.



3. INFRAESTRUTURA

Água	Sim	Iluminação Pública	Sim	Transporte Coletivo	Sim
------	-----	--------------------	-----	---------------------	-----

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Esgoto	Sim	Telefone	Sim	Pavimentação	Não
Energia elétrica	Sim	Calçada	Não	Comércio	Sim
Escola nas proximidades	Não				

4. AVALIAÇÃO

R\$ 59.200,00 (cinquenta e nove mil e duzentos reais).

Obs. Planilha de cálculo anexa.

5. DEPÓSITO

Depositária – Sr.^a AGLAE ZIEMER TABORDA RIBAS (253.245.519-53)

Depositária

Curitiba/PR, 24 de outubro de 2022.

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)- Método utilizado.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação 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 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, o valor 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 09 (nove) amostras representativas, pesquisadas em ofertas de imóveis anunciados para a venda na região e regiões próximas em 20/10/22, dados semelhantes aos desta avaliação (**planilha anexa**).

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de R\$ 193,28 (cento e noventa e três reais e vinte e oito centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (C_v)¹, apontou para um padrão de heterogeneidade, 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% abaixo ($R\$ 193,28 \times 0,7 = R\$ 135,30$) e 30% acima ($R\$ 193,28 \times 1,3 = R\$ 251,26$). A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de R\$ 164,43 (cento e sessenta e quatro reais e quarenta e três centavos) o metro quadrado.

Este valor, multiplicado por $360m^2$ (metragem do imóvel – área construída privativa) resulta na quantia acima lançada, com arredondamento permitido pela ABNT.

3. 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.

A presente avaliação foi elaborada de forma expedita, posto que nossa formação acadêmica consubstancia-se nas ciências jurídicas e não nas ciências exatas da

¹ C_v : é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

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. Deste, 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, apresenta trabalhos técnicos com aplicação de fatores preestabelecidos e uso de paradigma, atendendo o mínimo 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 ensina numa avaliação firme e consistente dado ao pouco grau de complexidade do trabalho.

Como é sabido, 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.

Obs. Em anexo: amostras coletadas nas pesquisas e planilha de cálculo.