



<b>AUTO DE REAVALIAÇÃO</b>	
Autos/Vara	5073371-21.2014.404.7000/16ª VF de Curitiba
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido(s)	Construtora Pianowski Ltda e Outros.

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

**DESCRIÇÃO:**

- **PARTE IDEAL do IMÓVEL:** - *LOJA e SOBRE LOJA, localizadas no andar térreo ou segundo pavimento e sobre loja ou terceiro pavimento do EDIFÍCIO TIFFANY, nesta Capital, à Avenida Sete de Setembro, 4079, que em conjunto tem a área total construída de 357,50m². Com demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula nº 44.208, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.*

O imóvel encontra-se desocupado.

**REAVALIAÇÃO:**

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

1 - VALOR TOTAL: R\$ 2.232.790,24 (*dois milhões, duzentos e trinta e dois mil, setecentos e noventa reais e vinte e quatro centavos*).

2 – VALOR DA PARTE IDEAL (1/14): R\$ 159.485,01 (*cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e um centavo*).

3 – TOTAL DA AVALIAÇÃO – 4/14 partes: R\$ 638.000,00 (*seiscentos e trinta e oito mil reais*).  
Com arredondamento previsto na 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 nº 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: ISSO (International Organization for Standardization), IEC (International Electrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ**

AVENIDA ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, AHÚ,  
CURITIBA-PR (41 3210-1433).

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 elencados 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 deve aplicar um ou outro método será ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

**Do método utilizado no presente caso.**

Trata-se de imóvel com área de 357,50m<sup>2</sup>, localizado na Av. Sete de Setembro, 4079, Batel, Curitiba /PR.

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 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 a existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários, 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 dados representativos pesquisados em sítios imobiliários da região, semelhantes ao desta avaliação (cf planilha anexa).

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, situadas na mesma região e com características semelhantes, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 6.502,31 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (*Cv - é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade*), apontou para um padrão de heterogeneidade, indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo  $0,7 < \text{elementos} < 1,3$  (*conforme detalhado na planilha anexa*). A partir daí, descartadas tais amostras, foi efetuada nova média aritmética, alcançando-se o valor de **R\$ 6.245,57 o metro quadrado**.

Este valor multiplicado por 357,50m<sup>2</sup> (metragem total do terreno) resulta em R\$ 2.232.790,24, valor lançado acima e, após, chegou-se ao valor da parte ideal penhorada, com arredondamento permitido pela ABNT.

#### **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.

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

Curitiba, 11/03/2024.

Rosicler Grosskopf - Of. De Justiça