



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 **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito:

DESCRIÇÃO:

Imóvel: Matrícula nº 69.966 do 4º Registro de Imóveis-Curitiba/PR.
Endereço do bem: Rua Carlos de Laet, 1423, Hauer, Curitiba/PR – CEP 81610-050.

- Lote nº 09 (nove), da quadra nº 26, da Planta Hauer, medindo 12m de frente para a Rua nº 13 (atual Rua Carlos de Laet), perfazendo a área total de 516,00m². Com demais descrições e confrontações descritas na respectiva matrícula.

Indicação fiscal nº 64034009
Inscrição imobiliária nº 3810021025400-3

OBSERVAÇÕES: Não consta registro de benfeitorias na matrícula, porém, *in loco*, e consultado os registros da Prefeitura (*docs em anexo*), verificou-se a existência de uma **edificação com área total construída de 599,31m²**, datada de 2010 (14 anos). Em diligências de constatação, verifiquei tratar-se de uma construção em alvenaria, com características de imóvel residencial, porém, não foi possível constatar seu interior, posto estar sempre com os portões fechados, não haver interfone e os poucos moradores que encontrei saindo ou entrando no imóvel, apenas informaram que o imóvel é residencial, composto de apartamentos de locação, que o proprietário chama-se Juliano Quintino da Silva, mas que o mesmo lá não reside e não sabem informar onde pode ser encontrado. Quanto ao executado, Juliano Quintino da Silva, não logrei êxito em localizá-lo nas diligências efetuadas.

AVALIAÇÃO:

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

TERRENO..... R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)*

BENFEITORIA..... R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)*

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.480.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta 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 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 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.

Quanto ao lote de terreno, 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 (C_v)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\$ 1.165,42 o metro quadrado. Este valor multiplicado pela área do terreno, $516,00m^2$, resulta na quantia de R\$ 601.357,08 para lote de terreno.

BENFEITORIA(S) – Método Evolutivo:

Não averbada na matrícula.

O valor da construção foi obtido pelo valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir o valor da benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é o objeto desta avaliação, tomando-se então, como índice, o **Custo Único Básico De Construção – CUB**. Após a apuração do valor da benfeitoria, com os ajustes necessários, foi aplicada a depreciação usando o método de Roos-Heidecke, conforme segue:

BENFEITORIA: *Edificação com área total construída de $599,31m^2$, datada de 2010 (14 anos), em alvenaria, com características de imóvel residencial (prédio), padrão normal.*

Tipo: PP-4

Área: $599,31m^2$

Idade: 14 anos (23,33% da vida útil consumida de um total de 60 anos)

Estado de conservação: Nível F (entre reparos simples e importantes)

Custo de reprodução: CUB PP-4 para OUT/2024 = 2.591,01

Depreciação: Método Roos-Heidecke = 43,10%.

CUSTO DE REPRODUÇÃO: $599,31m^2 \times 2.591,01 = R\$ 1.552.818,20$

DEPRECIAÇÃO ROOS-HEIDECKE: $1.336.961,16 - 43,10\% = R\$ 883.553,55$

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

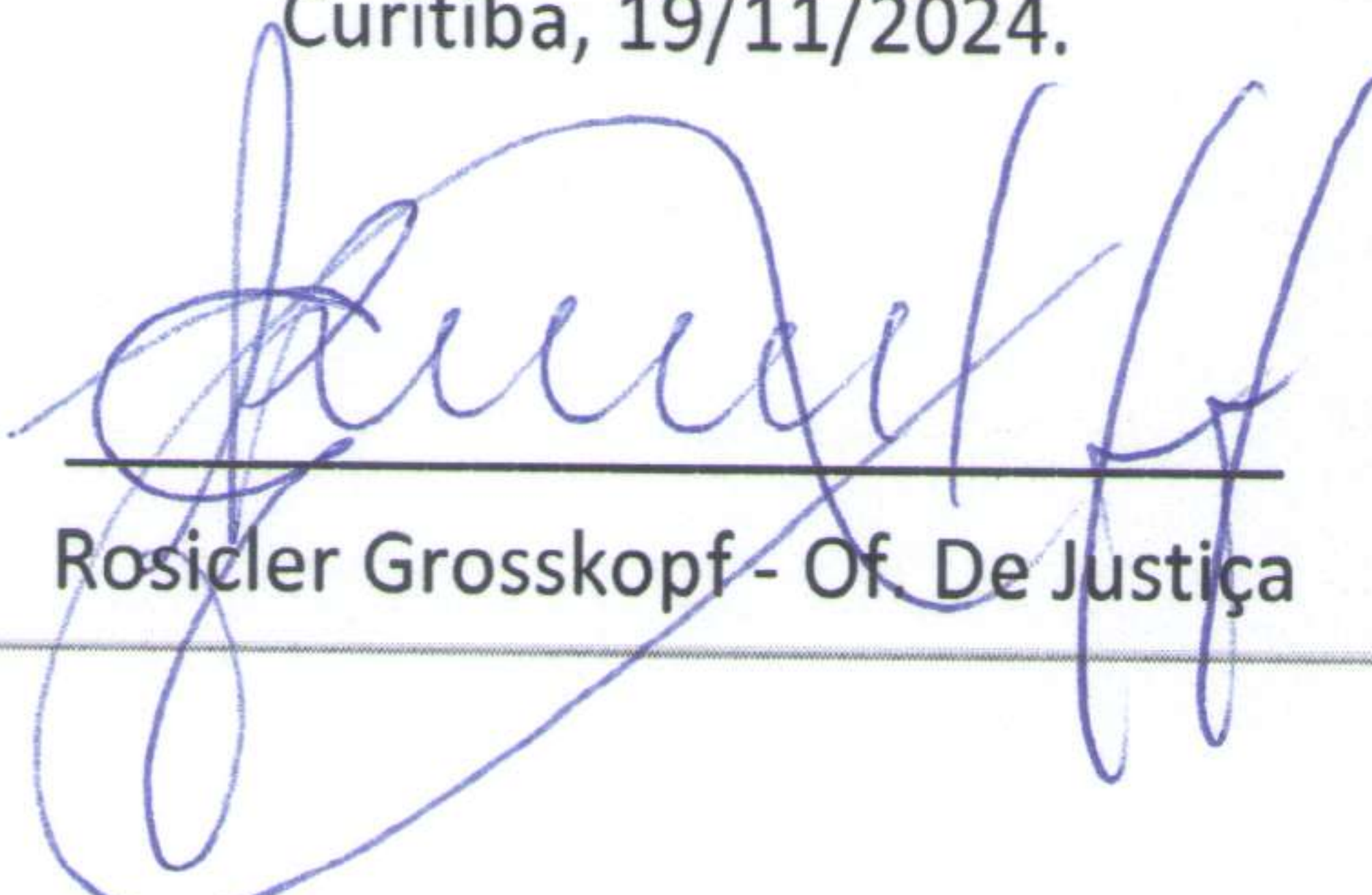
Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados nas amostras da presente avaliação, a saber:



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

- 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, 19/11/2024.


Rosicler Grosskopf - Of. De Justiça