



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL MATRÍCULA 4.073 CRI

Vara: Juizado Especial Cível de Porecatu/PR

Autos: **Cumprimento de Sentença nº 3241-11.2018.8.16.0137**

Exequente: WILMA APARECIDA BORIN DIAS

Executado: MOTEL ELE E ELA LTDA.

Aos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois (16/02/2022), nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento à ordem proferida nos autos acima mencionados, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, abaixo assinado digitalmente, em diligência, dirigi-me na data de 15/02/2022, por volta das 11h20min, até a Rodovia João Lunardelli (PR-170), km 07, sentido Porecatu ao Porto Capim, neste Município e Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, passei a proceder a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

“Uma área rural de terras medindo 7.575,04 metros quadrados, ou seja 0,7575 hectares, ou ainda 0,3130 alqueires paulistas, situado no Município e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, com a denominação de CHÁCARA RENATO, com as seguintes divisas e confrontações: AO NORTE: confronta-se com a Rodovia PR 170 que liga Porecatu ao Porto Capim; AO LESTE: confronta-se com a Fazenda São Paulo; AO SUL: confronta-se com Alcides Galego; AO OESTE: confronta-se com a Rodovia PR 170 que liga Porecatu ao Porto Capim, contendo 113,57 metros de frente para a Rodovia PR 170, constante da matrícula nº 4.073, do Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu/PR.”

LOCALIZAÇÃO – O imóvel rural e comercial está localizado no Km 07 da Rodovia João Lunardelli (PR 170), sentido Porecatu ao Porto Capim, com área rural denominada “Chácara Renato”, estando instalado e em funcionamento no local o “Motel Ele e Ela Ltda.”, aproximadamente a 500 (quinhentos) metros do trevo que dá acesso à Rodovia PR 090, a 6,5 km do Parque Industrial Gastão Camargo Penteado Izique, a 7 km do trevo de acesso a Porecatu (entrada pela Avenida Paranapanema), a 3,5 km da divisa com o



Estado de São Paulo (Ponte do Rio Paranapanema – Porto Capim), a 2,5 km do Condomínio Porto das Águas e a 20 km de Alvorada do Sul/PR.

BENFEITORIAS:

No imóvel existem as seguintes benfeitorias, que não estão averbadas na matrícula 4.073 do CRI:

A) prédio comercial construído em alvenaria de tijolos, contendo 12 (doze) suítes com garagem, sala de estar, poste tipo "pole dance", banheiro e com algumas suítes contendo banheira de hidromassagem, totalizando 700,00 m² de área construída, além de construções adicionais contendo 300,00 m² de área construída para recepção, cozinha, almoxarifado, depósito e lavanderia industrial, totalizando a área total edificada aproximada em 1.000,00 metros quadrados.

Obs.: Informo e ressalto que a confirmação da descrição das benfeitorias foi elaborada com base na verificação *in loco* e vistoria realizada por este Oficial de Justiça Avaliador em 15/02/2022.

OCUPAÇÃO – no imóvel rural e comercial se encontra instalado e em funcionamento o "Motel Ele e Ela Ltda.".

ÔNUS – Os constantes da Matrícula 4.073 do Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu, datada de 26/11/1990.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO – Para a avaliação do imóvel, foi aplicado o Método Comparativo de Dados do Mercado, bem como o Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes, conforme Norma ABNT 14653-2. Importante destacar que não localizei nesta Comarca imóveis à venda com características de construção parecidas com o imóvel avaliado para servir de comparação para obtenção de valores de mercado imobiliário. Segue abaixo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

I) Valor do terreno do imóvel – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Através de pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Porecatu, constatee a existência da Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que "institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências", por cópia em anexo, na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado,



sem benfeitorias, conforme a quadra, o bairro e o local em que está situado. Dessa forma, considerando que os locais constantes da tabela mais próximos do imóvel avaliado são o Condomínio Porto das Águas (2,5 km) e o Parque Industrial Gastão Camargo Penteado Izique (6,5 km e também com frente para a Rodovia PR-170), foram utilizados como referências os valores do metro quadrado desses dois locais. Assim, foi possível constatar na página 57, que para o Condomínio Porto das Águas o valor do metro quadrado é de R\$ 50,00 (cinquenta reais), enquanto que no Parque Industrial o valor do metro quadrado é de R\$ 100,00 (cem reais), conforme detalhado abaixo:

Local	Valor do metro quadrado (R\$)
Condomínio Porto das Águas	50,00
Parque Industrial Gastão Camargo Penteado Izique	100,00

Portanto, como esses dois locais são os que possuem mais proximidade com o imóvel avaliado, será necessário realizar uma média desses valores para obter o valor real do metro quadrado para o terreno do imóvel. A tabela abaixo traz os referidos valores:

Local	Valor do metro quadrado (R\$)
Condomínio Porto das Águas	50,00
Parque Industrial Gastão Camargo Penteado Izique	100,00
Total	R\$ 150,00
DIVISÃO POR 2=MÉDIA	R\$ 75,00

Dessa forma, **avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em R\$ 75,00 (setenta e cinco reais)**. Assim, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (7.575,04 m²), o valor do terreno do imóvel fica avaliado em **R\$ 568.128,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, cento e vinte e oito reais)**, conforme cálculo demonstrado na tabela abaixo:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Valor de 1 m ²	R\$ 75,00
7.575,04 m ² imóvel avaliado	R\$ 568.128,00

II) Valor das benfeitorias – Para a avaliação das benfeitorias, inicialmente foram classificadas conforme seu uso e tipo de construção:

A) Construção caracterizada como comercial salas e lojas (CSL-16 – Padrão Normal): descrita na alínea A do item *Benfeitorias* do Auto de Avaliação. Total da área construída: 1.000,00 m²;

Após as benfeitorias terem sido classificadas no grupo acima, foi considerado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 15/02/2022) para o mês de janeiro/2022, a fim de determinar seus valores. Porém, tendo em vista que as benfeitorias existentes no local não correspondem de um modo geral ao padrão considerado no cálculo do CUB, além da idade da construção e de seu estado de conservação, são necessários alguns ajustes nos valores informados pelo Sinduscon-PR, utilizando como referência a Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis, que obtém o valor de depreciação com base na idade em % de vida e no estado de conservação. Desse modo, considerando que a matrícula do imóvel é datada do ano 1990, até 2022 transcorreram 32 (trinta e dois) anos, motivo pelo qual será utilizado 32,00 (idade em % de vida), enquanto que na vistoria do imóvel foi constatado que necessita de reparos simples, enquadrando-se então no código "E" do estado de conservação, conforme demonstrado abaixo:

Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

Classificação: reparos simples	Código "E"
Idade em % de vida	32,00
% de depreciação a ser utilizado	35,40

Com base na utilização da porcentagem de depreciação constante da Tabela Ross-Heidecke, o valor informado para o CUB-PR foi reduzido da seguinte forma, conforme a classificação das benfeitorias feita anteriormente:

Benfeitoria (A): (CSL-16 Padrão Normal= R\$ 2.470,32) - Redução de 35,40% (R\$ 876,9636) - Valor considerado = R\$ 1.593,00/m² [valor arredondado para baixo].

A partir dos dados e das explicações acima, foi montada a seguinte tabela para ilustrar o cálculo dos valores das benfeitorias:

CÁLCULO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS (II)

Classificação da benfeitoria	Área total (m²)	Valor atribuído (CUB reduzido)	Valor Total
A	1.000,00	R\$ 1.593,00 m ²	R\$ 1.593.000,00
TOTAL DAS BENFEITORIAS			R\$ 1.593.000,00

CÁLCULO FINAL

Valor do Terreno (I)	R\$ 568,128,00
Valor da Benfeitoria (II)	R\$ 1.593.000,00
TOTAL	R\$ 2.161,128,00

Finalmente, faz-se necessário realizar um reajuste nesse valor total de R\$ 2.161.128,00, diminuindo-se 15% (R\$ 324.169,20) devido a taxa de regateio

para venda, aplicada em virtude do delicado momento econômico vivenciado por este Município e pelo nosso país (em decorrência da pandemia do Coronavírus – Covid-19), uma vez que existem vários anúncios de venda de imóveis em geral, demonstrando-se que a oferta é bem maior do que a procura. Assim, a avaliação total ficou em **R\$ 1.836.959,00 (um milhão, oitocentos e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e nove reais – valor arredondado para cima)**, conforme demonstrado abaixo.

CÁLCULO FINAL da AVALIAÇÃO

Valor	R\$ 2.161,128,00
Taxa de regateio de 15%	- R\$ 324.169,20
TOTAL	R\$ 1.836.958,80
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.836.959,00 [valor arredondado para cima]

ANEXOS:

Anexo 1 – 20 (vinte) fotografias tiradas por este Oficial de Justiça Avaliador, do imóvel descrito acima, que demonstram o estado e as condições em que se encontrava na data de 15/02/2022.

Anexo 02 - Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que "institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências", na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra, bairro e local em que está situado.

Anexo 3 – Tabela dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 15/02/2022) para o mês de janeiro/2022.

Anexo 4 – Tabela Ross-Heidecke para depreciação de imóveis (disponível em: <https://qdoc.tips/tabela-completa-de-ross-heidecke-para-depreciao-de-imoveis-pdf-free.html> - acesso realizado em 15/02/2022).

Anexo 5 – Cópia atualizada da matrícula nº 4073, obtida em 16/02/2022 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu.

AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação acima, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto em **R\$ R\$ 1.836.959,00 (um milhão, oitocentos e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e nove reais)**.



Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em seis laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.

Porecatu, 16 de fevereiro de 2022.

João Paulo Delfino Agostinho
Oficial de Justiça Avaliador



FOTOS DO IMÓVEL 01







PROJUDI - Processo: 0003241-11.2018.8.16.0137 - Ref. mov. 133.3 - Assinado digitalmente por Joao Paulo Delfino Agostinho
17/02/2022: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Fotos / Imagens



FOTOS DO IMÓVEL 02









