

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5021569-23.2010.4.04.7000
Requerente	FAZENDA NACIONAL
Requerido	H COSTA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matricula nº	19.933	Registro de Imóveis de	Curitiba	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Kellers, 133, São Francisco, Curitiba-PR				
Proprietário(a)	Marcelo Assis da Costa		CPF	978.610.149-91	

IMÓVEL - Terreno constituído da parte "C" do croqui nº 4846, sob a indicação fiscal nº 11-057-023.000 do Cadastro Municipal, medindo 8,97m (oito metros e noventa e sete centímetros) de frente para a rua Dr. Keller, nesta cidade, medindo do lado direito para quem da frente da rua observar 19,00m (dezenove metros), seguindo-se em linha oblíqua mais 32,05m (trinta e dois metros e cinco centímetros), confrontando com o terreno constituído da parte "B" do croqui supra aludido, cadastrado pela indicação fiscal sob número 11-057-003.000 em nome de Mateus G. Schutzemberger, do lado esquerdo mede 21,00m (vinte e um metros), seguindo-se em linha oblíqua mais 25,75m (vinte e cinco metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com o imóvel cadastrado pela indicação fiscal sob nº 11-057-004.000 em nome de Kei Imaguire Jr e imóvel cadastrado pela indicação fiscal nº 11-057-005.000 em nome de Gisela Barcik Weber, tendo na linha de fundos 6,70m (seis metros e setenta centímetros) onde confronta com imóvel de indicação fiscal sob nº 11-057-007.000 em nome de herdeiros de Humberto Cesarino, com a área de 377,95m<sup>2</sup>, contendo uma casa sob nº 133, parede mais com a casa nº 147.-----.

### 2. INFRA-ESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	sim
Esgoto	sim	Telefone	sim	Pavimentação	sim
Energia elétrica	sim	Calçada	sim	Comércio	sim
Escola	sim				

### 3- BENFEITORIA

No terreno, há parte de uma edificação em alvenaria tombada pelo município, cadastrada como UIP- Unidade de Interesse de Preservação, sem devido restauro e sem alvará liberado para o restauro nem para quaisquer obras e reforma, ampliação ou muro, conforme consta no documento de Consulta Informativa do Lote, anexado a esta avaliação.

A edificação ocupa uma porção do lote objeto desta avaliação e outra porção do lote vizinho, de indicação fiscal 11.057.003, onde está a maior parte da construção. Trata-se de benfeitoria em ruínas, com cerca de 180m<sup>2</sup>, inabitada. Há um muro de concreto construído recentemente protegendo a frente do imóvel.

Os fundos do lote é usado para serviços de estacionamento.

#### 4- AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis nos seguintes termos:

**1- TOTAL DA AVALIAÇÃO:** ..... R\$ 900.000,00  
(novecentos mil reais) <sup>1</sup>.

#### 5. NOTA EXPLICATIVA

##### 5.1)- 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 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;

<sup>1</sup> Com o arredondamento previsto na ABNT.

- 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.

## 5.2)- Do imóvel terreno - método utilizado no presente caso.

Trata-se de imóvel urbano com área de 378m<sup>2</sup>, localizado na rua Kellers, 133, São Francisco, nesta capital.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, portanto, 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 pelo 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 vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo 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 em 13 (treze) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região em 16/03/2023, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também nos bairros São Francisco e Centro. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 2.643,57 (dois mil, seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta e sete centavos) o metro quadrado.

Entretanto, a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>2</sup> apontou para um padrão de relativa homogeneidade (28%), indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.

Desta forma, eliminaram-se os indicadores do intervalo 0,7 < elementos < 1,3. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo e 30% acima. A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de R\$ 2.367,16 (dois mil, trezentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos) o metro quadrado.

Este valor, multiplicado por 378 (metragem total do terreno), resulta na quantia acima

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

JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra 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, logo em seguida, num curto espaço de tempo, pode sair 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.

Curitiba, 16 de março de 2023

**DAN RUSSEL DE F. TEIXEIRA**  
Of. De justiça e avaliador.