

### LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5016922-09.2015.404.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Igasa S/A Indústria e Comércio de Auto Peças

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI o seguinte:**

#### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula nº</b>	<b>58.844</b>	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	2ª	Circunscrição
Endereço	Rua Cláudia Zaniolo Moss, 196, esquina com a Rua Quirino Zagonel, Jardim Itália, São José dos Pinhais.				
Ocupante	Tower Parts Auto Peças S/A		CNPJ	25.048.209/0001-56	

Lote de Terreno n. B-847 (resultante da unificação dos lotes nº 01 a 12), da quadra n. 25, da Planta Dona Naime, quadro urbano da cidade e Comarca de São José dos Pinhais, com área total de 2.413,72 m², com as demais medidas e confrontações constantes da matrícula.

- Matrícula n. 58.844, da 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Pinhais.
- Inscrição Fiscal: 10.143.0013.0000
- Há na matrícula, AV's de Indisponibilidade de Bens.
- Há edificações não averbadas.

#### 2. CATACTERÍSTICAS DO IMÓVEL/DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

##### TERRENO:

O lote do terreno apresenta:

- Um formato polígono;
- Topografia em parte apresenta aclive acentuado em relação às ruas Cláudia Zaniolo Moss e Quirino Zagonel e declive acentuado em relação à divisão com a área de preservação;
- Há um projeto de diretriz de rua próximo à divisa com a área de preservação ambiental;
- As características acima mencionadas desfavorecem a utilização e aproveitamento do lote.

##### EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:

Há a existência de edificações não averbadas:

- Aproximadamente 385 m² de galpão industrial, padrão simples, em blocos de cimento, em ótimo estado de conservação, com idade aparente de cinco anos;
- Aproximadamente 265 m² de galpão industrial, padrão simples, em tijolos à vista, em bom estado de conservação (necessitando de reparos leves), com idade aparente de 8 anos.

O lote de terreno objeto desta reavaliação em conjunto com o lote confrontante, formam uma quadra inteira e são usados como uma área só.

As edificações que se encontram no lote de terreno objeto desta reavaliação fazem parte de um complexo industrial existente na mencionada quadra, e não estão delimitados por paredes, ou seja, *in loco* observa-se que os galpões estão edificadas nos dois lotes de terreno, sendo que uma pequena parte (aproximadamente 650 m²) encontra-se no lote objeto da reavaliação e grande parte encontra-se no outro lote de terreno.

#### 3. AVALIAÇÃO

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

1. Valor do lote de terreno urbano ..... R\$ 1.756.500,00.
2. Valor das benfeitorias..... R\$ 735.205,00
3. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO..... R\$ 2.491.705,00

#### 4. NOTA EXPLICATIVA

##### 4.1)- 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;
- 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.

#### **4.2 Do terreno – método utilizado no presente caso.**

Buscou-se, então, pesquisa de lotes de terreno ofertados na região, ou seja, no Jardim Itália e entorno, em São José dos Pinhais, chegando-se ao preço médio do metro quadrado.

Após, calculou-se o valor das benfeitorias através do CUB (sem desoneração) fornecido pelo SINDUSCON PR, para Projeto Padrão Comercial, Padrão Normal. Foi adotado, portanto, para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

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.

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 a 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 (m2/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m2/médio buscou-se em 10 (dez) dados representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 02/04/2024 dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também na região semelhante e próxima. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 823,78 (oitocentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>1</sup>, apontou para um padrão de relativa homogeneidade (21%) indicando, assim, para a desnecessidade 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% baixo e 30% acima. A partir daí, descartadas 04 (quatro) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 812,05 (oitocentos e doze reais e cinco centavos) o metro quadrado).

Este valor multiplicados por 2.414 m<sup>2</sup> (metragem total do terreno) resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

AMOSTRAS	VALOR	M <sup>2</sup>	VALOR/M <sup>2</sup>	
CHAVES NA MÃO	R\$ 398.000,00	360	R\$ 1.105,56	NEGATIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 4.350.000,00	6.708	R\$ 648,48	POSITIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 1.490.000,00	2.700	R\$ 551,85	NEGATIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 4.350.000,00	6.708	R\$ 648,48	POSITIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 2.500.000,00	4.860	R\$ 514,40	NEGATIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 545.000,00	620	R\$ 879,03	POSITIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 530.000,00	500	R\$ 1.060,00	POSITIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 400.000,00	390	R\$ 1.025,64	POSITIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 265.000,00	222	R\$ 1.193,69	NEGATIVO
CHAVES NA MÃO	R\$ 1.200.000,00	1.965	R\$ 610,69	POSITIVO
<b>SOMA</b>			<b>8.237,82</b>	
<b>MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL</b>		10	<b>823,78</b>	
<b>DESVIO PADRÃO</b>			<b>256,55</b>	
<b>COEFIC. DE VARIAÇÃO.</b>			<b>0,31</b>	
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>		<b>0,7</b>	<b>576,65</b>	
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>		<b>1,3</b>	<b>1.070,92</b>	
<b>MÉDIA ARITMÉTICA FINAL</b>		6	<b>4.872,32</b>	
<b>VALOR DO METRO QUADRADO</b>			<b>R\$ 812,05</b>	
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		2.414		
<b>VALOR DO TERRENO</b>			<b>R\$ 1.960.069,03</b>	
<b>VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA</b>		<b>EM ITÁLICO E NEGRITO</b>		

Após, tendo em vista que as características do imóvel (formato de polígono; active e declive e projeto de diretriz de rua), que dificultam o seu aproveitamento, utilizou-se a depreciação do imóvel em 10%, ou seja, do valor de R\$ 1.960.069,03, descontado 10% (R\$ 196.006,903).

<sup>1</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

resultou no valor de R\$ 1.764.062,127, que com o arrependimento permitido, resultou em R\$ 1.765.000,000.

#### **4.3 Sobre a Edificação**

Trata-se de aproximadamente 650 m<sup>2</sup> de galpão industrial, de padrão simples. O valor desta construção foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir o valor desta benfeitoria, levou-se em consideração o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes a que é objeto desta avaliação, tomando-se, então, como índice, o CUSTO ÚNICO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO – CUB SINDUSCON PR, Tabela sem Desoneração, Projeto Padrão Galpão Industrial, para aferição deste valor.

- GALPÃO INDUSTRIAL R\$ 1.256,76, o metro quadrado, multiplicado pela metragem total das benfeitorias: R\$ 816.894,00.

No entanto, tal valor obtido refere-se à obra nova. Diante das condições atuais, aplica-se uma desvalorização padrão, exigida para reparos naturais exigidos em obras como a presente, no valor de 10%, chegando, portanto, ao valor de: R\$ 735.204,6.

#### **5. 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 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.

Curitiba, 29 de abril de 2024

**MICHELLE MIKOSKI**  
Of. De justiça e avaliador.