

AUTO DE REAVALIAÇÃO	
Autos	5078529-57.2014.404.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Fundação de Educação Cultura Espírita Paraná Santa Catarina Instituto de Cultura Espírita do Paraná

Em cumprimento a Ordem Judicial, **PENHOREI, AVALIEI e DEPOSITEI o seguinte bem:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	14.694	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Avenida Tertuliano Ferreira de Souza (marginal da BR), ao lado da ruazinha particular da Estância Engenho Velho, Libanópolis, São José dos Pinhais.				
Ocupante	Maiara da Silva dos Santos (071.180.711-61), Leonardo Kauan dos Santos França e os dois menores João Otávio e João Henrique da Silva Mendes			Fones: (66) 98118-8825 somente whatsapp; (41) 99733-5018 ligação e (41) 98722-3001 ligação	

A área de terreno rural, situada às margens da Rodovia BR 277, trecho Paranaguá-Curitiba, Km 64,5, no lugar denominado Ilha da Borda do Campo, com área superficial de 3.900 m², medindo 30 metros de frente para a referida rodovia; 60 metros de um lado, dividindo com Maria Olga Mattar; 40 metros por outro lado, dividindo com Porcela-Indústria e Comércio de Louças e Mineração Ltda; daí faz um ângulo à direita e segue numa extensão de 105 metros, dividindo ainda com esta última; daí faz um ângulo à esquerda numa extensão de 20 metros, dividindo com Nelson Gomes, e nos fundos, numa extensão de 135 metros, divide com Maria Olga Mattar, com demais características constantes da matrícula.

2. CARACTERÍSTICAS / DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

BENFEITORIAS

a) Uma casa rústica, em alvenaria, com aproximadamente 70 m², composta por sala, cozinha, banheiro, 2 quartos e 1 peça inacabada, sendo, - telhado: eternit; - janelas: madeira; - forro: parte em pvc, parte sem forração e banheiro em madeirite; - piso: parte em cerâmica, parte no piso bruto e parte na pedra brita; - paredes: parte rebocada e parte sem reboco (no tijolo); - sem portas internas. Em mau estado de conservação.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

- O lote de terreno possui formato de “L” invertido (de ponta cabeça), conforme mapa da área confrontante, fornecido pelo vizinho, *incluso*. Ou seja, possui uma área que faz frente para a rua e uma parte nos fundos que se origina de um ângulo, que não faz frente para a rua.

- A parte do imóvel que faz frente para a rua foi dividida ao meio por um muro, da frente aos fundos e a casa está edificada no lado direito.
- A parte cercada localizada do lado esquerdo não possui benfeitorias, vez que as que lá existiam na reavaliação anterior foram demolidas.
- A parte do imóvel que não faz frente para a rua está demarcada somente com o vizinho dos fundos por arame e/ou tela.
- Pelo lado esquerdo, faz divisa com uma ruazinha particular de acesso à Estância Engenho Velho Café Colonial, onde está delimitado por arame e pelo lado direito está delimitado por muro.
- O imóvel localiza-se em uma avenida marginal da BR 277, em frente à passarela; sendo parte com antipó e parte sem.
- O lote tem declive em relação ao nível da rua.
- Apesar de constar na matrícula do imóvel terreno rural, junto à Prefeitura Municipal obteve informações de que o mesmo encontra-se localizado dentro do perímetro urbano da cidade.
- O imóvel localiza-se no Bairro Dom Rodrigo, que compreende as chácaras Dom Rodrigo e a Planta Libanópolis, fazendo divisa com o Bairro Borda do Campo.
- O lote encontra-se na Macrozona do Itaquí, Zona de Ocupação Orientada III – ZOO III, *documento incluso*.
- Segundo informações na região, logo após a reavaliação anterior (ano de 2022) foram feitas alterações nas benfeitorias e a casa passou a ser ocupada.

3. AVALIAÇÃO

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 665.000,00
(Seiscentos e sessenta e cinco mil reais).
Sendo R\$ 650.000,00 do terreno e R\$ 15.000,00 da benfeitoria.

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 Eletrotechnical 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 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 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.

Assim a avaliação foi feita pelo metro quadrado médio de apartamentos na mesma região.

4.2) Do lote de terreno - método utilizado no presente caso.

Trata-se de um imóvel que apesar de constar na matrícula área de terra rural, segundo informações na Prefeitura, situa-se no perímetro urbano da cidade, na Avenida Tertuliano Ferreira de Souza, Ilha Borda do Campo, Dom Rodrigo, São José dos Pinhais, com **área de 3.900**.

Buscou-se então, pesquisa de lotes ofertados no mesmo bairro, Dom Rodrigo, Planta Libanópolis e no seu entorno, Bairro Borda do Campo, São José dos Pinhais, chegando-se ao preço médio do metro quadrado.

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**.

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 à existência de várias amostras de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa na internet, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio ($m^2/médio$), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do $m^2/médio$ buscou-se em **05 amostras** representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 06/03/24, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se no Bairro Libanópolis, Dom Rodrigo e Borda do Campo, em São José dos Pinhais.

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de **R\$ 262,96**, o metro quadrado.

A análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de **relativa homogeneidade** (0,09%) indicando assim, a desnecessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.

Se houvesse a necessidade de triagem, deveriam ser eliminados os indicadores do intervalo $0,7 < \text{elementos} < 1,3$. Ou seja, excluiriam-se das amostras os valores 30% baixo ($R\$ 262,96 \times 0,7 = \underline{R\$ 184,07}$) e 30% acima ($R\$ 262,96 \times 1,3 = \underline{R\$ 341,85}$).

Comprova-se portanto, a **desnecessidade de descartar-se alguma amostra**, vez que como já mencionado, a amostra é homogênea, não havendo portanto amostras fora deste intervalo: abaixo de R\$ 184,07 ou acima de R\$ 341,85.

Após, tendo em vista que a área avalianda possui uma metragem superior às amostras; que o terreno possui formato de “L” invertido (de ponta cabeça); sua topografia e a macrozona que se encontra, iremos aplicar uma depreciação de 35%.

Cumprir informar, que tentou-se obter amostras de metragem maiores que as colhidas (que também se localizassem na Zona Urbana e na Zona de Ocupação Orientada III, ou seja, ZOO III) mas não foi possível.

Logo, do valor obtido como valor médio do metro quadrado para terrenos na região, **R\$ 262,96, aplicou-se uma depreciação de 35%, resultando no valor**

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

de R\$ 170,92 o m2.

Esse valor de R\$ 170,92 (obtido como valor médio para o metro quadrado), multiplicado pela área do terreno de 3.900 m2, resultou no valor de R\$ 666.588,00, que com o arredondamento resultou no valor de **R\$ 650.000,00** (Quinhentos e cinquenta mil reais).

4.3)- Sobre as Edificações.

Trata-se de benfeitoria não averbada na matrícula dos imóvel, sendo

a) Uma casa rústica, em alvenaria, com aproximadamente 70 m2, padrão rústica, em mau estado de conservação, idade aparente 30 anos;

O valor desta construção foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir os valores destas benfeitorias, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta reavaliação, tomando-se então, como índice, o **Custo Único Básico De Construção – CUB** para aferição deste valor.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que denominou-se de INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o pólo da cultura técnica e o pólo da cultura ética na seara das avaliações.

Assim, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente às avaliações mudando a sistemática de apuração de valor de determinada benfeitoria, atendendo uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas

benfeitorias com os padrões adotados pelo Custo Unitário Básico-CUB dos respectivos Estados.

Mas, o que é exatamente o CUB e como ele é calculado. Esta questão é respondida pelo SINDUSCON/PR, nos seguintes termos:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006)

Histórico. A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais (R1, PP4, R8, PIS, R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q). levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

Finalidade. Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Metodologia de cálculo do CUB/m². Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.

Assim, o CUB adota como padrão de acabamento para as benfeitorias, apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto, aplicando-se para as benfeitorias de andares 1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social).

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após exaustivos estudos técnicos, repita-se, concluiu que dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros sub padrões que extrapolam os limites restritos do Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão alto, e por esta razão elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em feitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe:	Grupo: Rústico	
Barraco		0,09
Classe:	Grupo: Simples	
Barraco		0,16
Classe:	Grupo: Rústico	
Casa		0,42
Classe: Casa	Grupo: Proletário	0,58
Classe: Casa	Grupo: Econômico	0,79
Classe: Casa	Grupo: Simples	1,06
Classe: Casa	Grupo: Médio	1,39
Classe: Casa	Grupo: Superior	1,78
Classe: Casa	Grupo: Fino	2,44
Classe: Casa	Grupo: Luxo	2,89
Classe: Apto	Grupo: Econômico	0,81
Classe: Apto	Grupo: Padrão:S/ Simples elevador	1,27
Classe: Apto	Grupo: Padrão:C/eleva Simples dor	1,47

Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador	1,75
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador	1,93
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	2,23
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	2,41
Classe: Apto	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apto	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: S/elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: C/elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		3,61
Classe: Galpão	Grupo: Econômico		0,36
Classe: Galpão	Grupo: Simples		0,73
Classe: Galpão	Grupo: Médio		1,33
Classe: Galpão	Grupo: superior		1,68
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	0,46

Portanto, para cada classe de benfeitorias há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento,

escritório, galpão industrial e cobertura)

Assim aplica-se sobre o valor do CUB no padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal) o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria **barraco rústico** cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 do valor do CUB, hoje em R\$ 2.304,04. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 207,36 o metro quadrado.

Esta sistemática foi usado para a benfeitoria integrante do imóvel avaliando, pois no caso em questão. Após a apuração do valor da benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck .

Tem-se, então, os seguintes custos da benfeitoria:

a) Uma casa rústica, em alvenaria, com aproximadamente 70 m², padrão rústico, em mau estado de conservação, idade aparente 30 anos;

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:
Classe= casa Grupo= rústico Padrão= simples

- R8N - RESIDENCIAL 8: 0,42
- CUB ATUAL R\$ 2.304,04

Os custos da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação da metragem total da casa: 70,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.304,04 multiplicados por 0,42, resultou em R\$ 967,69), alcançando o valor de R\$ 67.738,77, conforme planilha anexa.

4.4)- Depreciação do imóvel - Método Roos-Heideck

Para se aplicar a depreciação usando o método de Roos-Heideck, necessário se faz o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, quais sejam:

- Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
- Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a

edificação e a data de referência da avaliação.

- Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
- Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
- Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.
- Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoleto) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder a depreciação das mesmas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Portanto usou-se, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} ; (\text{Idade em \% de vida útil} = \text{idade/vida útil})$$

onde "K" é obtido em uma tabela de depreciação que leva em consideração o estado de conservação da construção e a idade em % da vida decorrida (cf. planilha 3).

Assim, em vistoria in loco, da respectiva benfeitoria atribui para a análise em questão das mesmas nos seguintes termos:

a) casa em alvenaria, com aproximadamente 70,00 m², padrão rústico, em mau estado de conservação (item IV na tabela de depreciação), idade aparente 30 anos;

Considerando o tempo de construção (utilizando-se a idade aparente) de 30 anos, em mau estado de conservação, o índice de depreciação

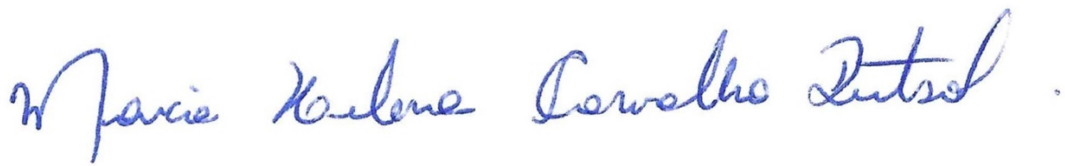
¹ Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

aplicado foi de 0,230 sobre R\$ 67,738,78, alcançando-se com o arredondamento permitido, o valor de **R\$ 15.000,00**.

5. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

É importante que se registre que os dados da amostra têm caráter volátil em razão do seu dinamismo e fluuabilidade no mercado imobiliário. Sim, pois determinado dado amostral de um imóvel ofertado em negócio pode ser retirado do mercado tão logo se concretize a venda ou até mesmo porque houve desistência do proprietário em prosseguir com a alienação do mesmo.

Curitiba, 07 de março de 2024.



Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficiala de Justiça Avaliadora