

AUTO DE AVALIAÇÃO

Execução Fiscal	5069148-25.2014.4.04.7000/PR
Exequente	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
Executados	UBIRAJARA ARAUJO MOREIRA, MILTON VANUS DE ALMEIDA LIMA e SOCIEDADE DE ENSINO III MILENIO LIMITADA

Em cumprimento à Ordem Judicial **procedi à AVALIAÇÃO do bem imóvel abaixo descrito:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Luciano Hella, 232, Campina do Siqueira - Curitiba/PR - 80740610
Proprietários	UBIRAJARA ARAUJO MOREIRA e outros, conforme matrícula anexa ao mandado.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 67.472 – 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Lote de terreno nº 26, da quadra “A”, da Planta Jardim Dona Eleonor, medindo 16,00m de frente para a Rua B, da planta, por 24,00m de extensão do lado direito, de quem da rua olha, confrontando com o lote nº 27; 23,93m, do lado esquerdo com o lote nº 25, e 16m de largura nos fundos, com o lote A1, de forma irregular, com área total de 383,44m².

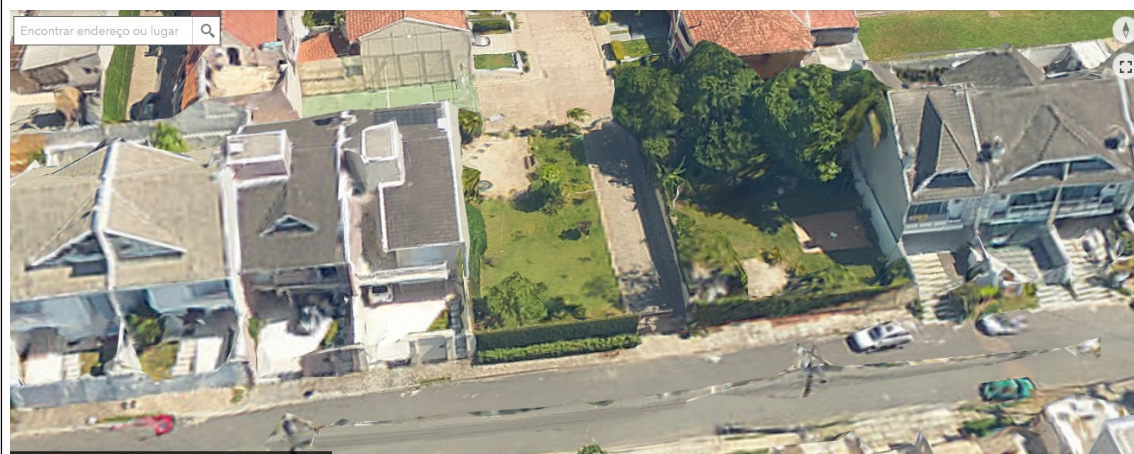
- Indicação Fiscal: 25079046
- Inscrição Imobiliária: 3000037047700
- Testada Principal: Rua Luciano Hella, 232
- Bairro: CAMPINA DO SIQUEIRA
- Regional: Unidade Regional Santa Felicidade
- Zoneamento: ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO
- Área: 383 m²
- Altura Máxima Aeronáutica: 1.061 m
- Referência Nível: 891,1 m

REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO GERAL	FICHA
6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAHÃO DELY	MATRÍCULA Nº 67.472	01/M-67.472
RUBRICA <i>Abraão Dely</i>		
IMÓVEL: Lote nº 26, da Quadra "A", da PLANTA JARDIM DONA ELEONOR, medindo 16,00m., de frente para a Rua B, da planta, por 24,00m., de extensão do lado direito, de quem da rua olha, confrontando com o lote nº 27; 23,93m., do lado esquerdo com o lote nº 25, e, 16,00m., de largura nos fundos, com o lote A1, de forma irregular, com 383,44m².- I.F:nº 25-079-046.000-6 do Cadastro Municipal.- PROPRIETÁRIOS: ALOYSE BORA, CI/RG.nº 85.276-PR e CIC/MF. sob nº 010. 221.219-87, contador e sua mulher, ELEONOR BORA, CI/RG nº 212.322-PR, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua - Deputado Nilson Ribas, nº 315, nesta Capital.- REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.817 do Livro 02-RG deste Ofício.- Pren.162.679.- Prot.312.811.- Fc.105.653.- Curitiba, 11 de setembro de 2001. <i>Abraão Dely</i> Titular.-		



7.185.169,73 669.376,73 Metros

Lote	Logradouro	Prça	Planta	Projeto	Croqui Foreiro
Busca					
Dados					
Indicação Fiscal: 25079046					
Inscrição Imobiliária: 3000037047700					
Testada Principal: RUA LUCIANO HELLA 232					
Bairro: CAMPINA DO SIQUEIRA					
Regional: Unidade Regional Santa Felicidade					
Zoneamento: ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO					
Área: 383 m²					
Altura Máxima Aeronáutica: 1.061 m					
Referência Nivel: 891,1 m					
CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE (GUIA AMARELA)					
EXPORTAR PARA KMZ					
Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro	RN	
Testadas					
Cód.	Logradouro	Número			
W805C	RUA LUCIANO HELLA	232			
Sublotes					
Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.		
0	RUA LUCIANO HELLA	000232			



Obs. Terreno murado, sem edificações.

Conforme vistoria realizada na data de 20/03/24, verificou-se a inexistência de edificações, o que foi confirmado pelo coproprietário, Sr. Ubirajara Araujo Moreira.

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO
Topografia-Nível/Rua	plana

3. INFRAESTRUTURA

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

4. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

finalidade, avalio o imóvel em

R\$ 813.500,00 (oitocentos e treze mil e quinhentos reais)

INTIMAÇÕES:

Curitiba/PR, 21 de março de 2024.

Jansen Pereira Aires
Oficial de Justiça Avaliador Federal

1. NOTA EXPLICATIVA

1.1)- 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 regidos pela ABNT, destacam-se os Métodos de Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas nas normas específicas na NBR 14653-2. É 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.

1.2)- Do terreno - método utilizado.

Matrícula n. 67.472 – 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Imóvel tipo terreno urbano situado Rua Luciano Hella, 232, Campina do Siqueira -

Curitiba/PR – 80740610, com a área total de 383,44m².

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, no caso, 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 no 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 a existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários www.vivareal.com.br e www.imovelweb.com.br etc, o valor 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 16 (dezesesseis) dados representativos, pesquisados em ofertas de terrenos anunciados para a venda na região e regiões próximas, em 20/03/24, dados semelhantes aos desta avaliação (planilha anexa).

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 1.976,77 (um mil novecentos e setenta e seis reais e setenta e sete centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de heterogeneidade, indicando, assim, a necessidade 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% abaixo ($R\$ 1.976,77 \times 0,7 = 1.383,74$) e 30% acima ($R\$ 1.976,77 \times 1,3 = 2.569,80$). A partir daí, descartadas 04 (quatro) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de **R\$ 2.124,04 (dois mil cento e vinte e quatro reais e quatro centavos) o metro quadrado**.

2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito das amostras elencadas na 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 e, por conta disso, foi usada como parâmetro, 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.

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

No caso presente, muitas amostras foram excluídas desta avaliação porque não retratam a realidade e finalidade desta. São imóveis com características próprias em razão de suas dimensões, finalidades e localização.

A presente avaliação foi elaborada de forma expedita, posto que nossa formação acadêmica consubstancia-se nas ciências jurídicas e não nas ciências exatas da engenharia e arquitetura, entretanto, dentro dos critérios técnicos na área de avaliações. Tal fato se dá em razão de que esta Seção Judiciária patrocina, periodicamente, cursos de avaliações ministrados pelos mais balizados professores que atuam nesta área.

Deste modo, reconhecemos que o signatário não possui os conhecimentos específicos do Perito, o **expert** na matéria a ser periciada, com reconhecido conhecimento profissional e técnico, atuando no mercado; e na justiça realizando trabalhos de forma mais abrangente, com maior profundidade e embasamento técnico, o que nos reduz a apenas Avaliadores Judiciais, que, por sua vez, em tese, não se espera que tenha conhecimento profundo sobre aquilo que se vai avaliar, **mas saiba buscar informações necessárias em lugares certos, apresentando trabalhos técnicos com aplicação de fatores preestabelecidos e uso de paradigma, atendendo ao mínimo o que a norma da ABNT estabelece.**

O perito, de fato, deve ser profissional formado na ciência da engenharia ou arquitetura. A perícia envolve cálculos e princípios que extrapolam os limites da avaliação para fornecer elementos mais robustos e substanciosos que ensejaram a apuração de um valor de um determinado bem.

O avaliador, por sua vez, usa de metodologia mais enxuta, com cálculos mais simplificados, mas que atendam às necessidades que o caso requer, conforme estabelece o art. 870 do CPC.

Art. 870 - A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

No caso concreto, este Oficial Avaliador fundamenta seu trabalho dentro das normas estatuídas pela ABNT. Portanto dentro de um critério mínimo de tecnicidade que enseja numa avaliação firme e consistente dado ao pouco grau de complexidade do trabalho.

Por fim, a título de esclarecimento, a ABNT não legisla, ou seja, da sua lavra não decorrem leis. São apenas orientações, mas que, entendemos, devam ser seguidas, para bem desenvolver a atividade de avaliar esclarecendo as fontes aceitáveis e utilizadas para cada tipo de bem avaliando de acordo com sua natureza e cada finalidade específica da avaliação, contudo devemos ressaltar que tal qual na área jurídica, onde existem doutrinas pendentes para diversos entendimentos acerca de uma mesma matéria, assim também ocorre na área das avaliações porque avaliar não é ciência exata e também porque avaliar é um ato jurídico previsto em lei, desde que a avaliação seja realizada enquanto ato judicial para instruir um processo.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Curitiba, 21 de março de 2024.

Jansen Pereira Aires
Oficial de Justiça Avaliador Federal