

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5031279-62.2013.4.04.7000
Requerente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Requerido	LEGATI G. COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE ARTIGOS DE VESTUÁRIO LTDA-ME E OUTROS.

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A EXECUTADA.**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	9006	Registro de Imóveis de	Curitiba	4ª	Circunscrição
Endereço	RUA DESEMBARGADOR ANTÔNIO DE PAULA, 691, BOQUEIRÃO, CURITIBA, PR.				
Proprietário(a)	ORLANDINA DE SOUZA GIMENEZ	CPF	017.691.819-11		
"Lote 04 da quadra 02 da planta Vila Carmen no bairro Boqueirão, nesta capital; sem benfeitorias, medindo 12,50 de frente para a rua 34, igual metragem na linha de fundos, conde confronta com o lote 5; tendo 45,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha, no lado direito com o lote 17, no lado esquerdo com o lote 3; com área de 562,50m². Indicação Fiscal : 070-88-004.000".					

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS - Terreno/Área

Zoneamento	Z.S2 - ZONA DE SERVIÇOS
Topografia-Nível/Rua	PLANA

3. 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				

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

Alto					Baixo					Padrão Construtivo						
I	II	X	III	IV	V			Alto	Normal	x	Baixo					
Idade do Imóvel					24					Idade Aparente				10	Vida Útil	60

5. AVALIAÇÃO

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

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL : R\$ 995.000,00 (NOVECENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

TERRENO..... R\$ 497.000,00 (QUATROCENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)¹

BENFEITORIA R\$ 498.000,00 (QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)¹

¹ Com o arredondamento previsto na ABNT

7. NOTA EXPLICATIVA

7.1)- 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 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.

7.2)- Do terreno - método utilizado no presente caso

Trata-se de terreno imóvel urbano com área de 562,00m² localizado na Rua Desembargador Antônio de Paula, 691, Boqueirão, Curitiba, 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 ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as

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 profundos estudos técnicos, repita-se, 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, razão pela qual 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 benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe	Grupo	Índice
Classe: Barraco	Grupo: Rústico	0,09
Classe: Barraco	Grupo: Simples	0,16
Classe: Casa	Grupo: Rústico	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: Apartamento	Grupo: Econômico	0,81
Classe: Apartamento	Grupo: Simples Sem elevador	1,27
Classe: Apartamento	Grupo: Simples Padrão: Com elevador	1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio Padrão: Sem elevador	1,75
Classe: Apartamento	Grupo: Médio Padrão: Com elevador	1,93
Classe: Apartamento	Grupo: Superior Padrão: Sem elevador	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior Padrão: Com elevador	2,41
Classe: Apartamento	Grupo: Fino	3,07
Classe: Apartamento	Grupo: Luxo	3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico	0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples Padrão: Sem elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples Padrão: Com elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio Padrão: Sem elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio Padrão: Com elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior Padrão: Sem elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior Padrão: Com 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

Para cada classe de benfeitoria 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)

Esta sistemática foi usada para o tipo de benfeitoria integrante do imóvel avaliando. Após a apuração do valor da benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck.

Após análise *in loco* do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo caracteriza, segundo a tabela do IBASPE-SP, como imóvel Residencial Classe: Casa Grupo Superior, conforme descrito em planilha 02 anexa.

Assim, o custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico R\$ 1.326,42 (um mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e dois centavos) por 1,78 para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 2.355,72 (dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e dois centavos). Este valor foi multiplicado, então pela metragem total da benfeitoria (240,00m²) que resultou em R\$ 565.373,26 (quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e seis centavos), cf. planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de obra nova.

7.4)- 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 (obsolescência) 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, após a vistoria na benfeitoria atribui para a análise em questão o estado de conservação da mesma como **NECESSITANDO DE REPAROS LEVES/ BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO** (item "II" na Tabela de Depreciação da planilha 2).

Portanto, considerando o tempo DE IDADE APARENTE DE CONSTRUÇÃO DE 10 (dez) anos, e em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,88 sobre R\$ 565.373,26 (quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e seis centavos), alcançando-se o valor de R\$ 497.952,50 (quatrocentos e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos).

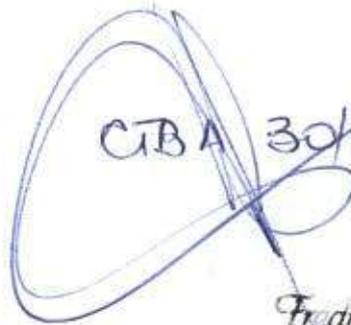
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 determinada 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, 30 de Novembro de 2016.


MARIA CARMELITA BARROS GAMA LIRA
Oficiala de Justiça e Avaliadora.


CIBA 30/11/2016
Fredy Yurk
Advogado
OAB/PR 17659

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

REQUERIDO: LEGATI G COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO LTDA-ME E OUTROS
 BENEFITÓRIA: Imóvel, sito à Rua Desembargador Antônio de Paula, 691, Boqueirão, 81.730-380, Curitiba, Pr.

Padrão do imóvel (R8N)

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Superior

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
240,00	1,78	1.326,42	R\$ 2.355,72	R\$ 565.373,26

Classificação para estimativa da vida útil do imóvel

Classe: Casa Padrão: Médio/superior

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 565.373,26	10	60	16,5	II	0,881	497.952,50
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					-
TOTAL						497.952,50

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Superior: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

