

AUTO DE REAVALIAÇÃO	
Autos	5028760-75.2017.4.04.7000
Requerente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Requerido	MARIA TAVARES DA SILVA (ESPÓLIO)

Em cumprimento a Ordem Judicial REAVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A EXECUTADA

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Matrícula nº	28458	Registro de Imóveis de	Curitiba	8ª	Circunscrição
Endereço	RUA ARNALDO GUSI, 35 (ANTIGO 44), CURITIBA/PR, nesta capital.				
Proprietário(a)	MARIA TAVARES DA SILVA (ESPÓLIO)	CPF			
Área do Imóvel	363 m <sup>2</sup>				

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 8.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
 Rua Voluntários da Pátria, 476 - Edif. ASA  
 2.º andar - Sala 3 - Fone 232-4107  
**TITULAR:**  
**ITALO CONTI JÚNIOR**  
 C. P. F. 00408858/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
 28458/1

MATRÍCULA N: 28458

IMÓVEL: - Lote nº 02 (dois), da Quadra nº 08 (oito), da Planta "JARDIM MARINGÃ II", sita no Bairro do Boqueirão, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a Rua L, daquela Planta, por 34,50 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 03, 31,50 metros pelo lado esquerdo onde divide com o lote nº 01, e na linha de fundos é formado por duas linhas de 8,00 metros e 3,00 metros, respectivamente, onde confronta com o imóvel que constitui a Planta J. Itacolomi, de forma irregular, com a área de 363,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. Indicação Fiscal Setor 82 - Quadra 390 - Lote 002.000-DV-9. -

**2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS**

Zoneamento	ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2
------------	------------------------

**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- BENFEITORIA**

Sobre o terreno urbano encontram-se uma benfeitoria de uso residencial tendo sido construída em 1979, com 79,50m<sup>2</sup>, de acordo com as informações colhidas na Guia Amarela em anexo.

**5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO BENFEITORIA**

Alto		Grau de Conservação				Baixo		Padrão Construtivo			
I	II	X	III	IV	V	x	Alto	Normal	Baixo	x	
Idade do Imóvel				40	Idade Aparente		60	Vida Útil	10 anos		

**6. AVALIAÇÃO**

**AVALIAÇÃO DO TERRENO:** ..... R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)<sup>1</sup>;  
**TOTAL DA AVALIAÇÃO:** ..... R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)<sup>2</sup>;

**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 responsável pela normalização técnica no 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:

**Método Comparativo:** Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra<sup>1</sup>;

**Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

**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;

**Método de Custo:** Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras 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.

<sup>1</sup> Arredondamento permitido pela ABNT

<sup>2</sup> Arredondamento permitido pela ABNT

98

## 7.2)- DO MÉTODO UTILIZADO NO CASO SUB EXAME.

Em razão da especificidade dos imóveis adotou-se para moldurar o caso concreto o MÉTODO COMPARATIVO, o qual identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras

## 7.3)- SOBRE OS IMÓVEIS LOTES DE TERRA :

Tratam-se de imóvel terreno urbano, com declive nos fundos, localizado na Rua Arnaldo Gusi, 35, Xaxim, nesta capital. É imóvel pertencente, segundo a Lei de Zoneamento de Curitiba, a ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2.

Assim, 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 11 (doze) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 18/03/2019, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa). Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se, igualmente, bairro Xaxim, nesta capital.

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 875,22 (Oitocentos e Setenta e Cinco Reais e Vinte e Dois Centavos)

A análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>2</sup>, apontou para um padrão de heterogeneidade (32%) indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra mantendo, assim, a média aritmética apurada acima.

Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo  $0,7 < \text{elementos} < 1,3$ . Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo (R\$ 875,22 X 0,7= R\$ 612,65) e 30% acima (R\$ 875,22 X 1,3= R\$1.137,78). A partir daí, descartadas 06 (seis) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples e alcançado o valor de R\$ 612,65 (Seiscentos e Doze Reais e Sessenta e Cinco Centavos) o metro quadrado. Este valor foi multiplicado pela respectiva metragem do terreno, o que resultou, com o arredondamento permitido pela ABNT, na quantia acima lançada no item 07.

## 7.4). SOBRE A EDIFICAÇÃO.

Sobre o terreno urbano encontram-se uma benfeitoria de uso residencial tendo sido construída em 1979, com 79,50m<sup>2</sup>, de acordo com as informações colhidas na Guia Amarela em anexo.

Em vistoria realizada por esta oficiala, constatou-se que é constituído em sua maior parte em madeira (apenas a fachada, um cubículo no patio da frente e algumas paredes do imóvel são de alvenaria).

Para se aferir o valor da benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta reavaliação, tomando-se então, com 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 profissionais gabaritados de engenheiros, arquitetos, matemáticos, economistas e administradores que denominou-se de INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E

30

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, Inspeções Prediais etc. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o preço justo, num campo de equilíbrio entre o polo da cultura técnica e o polo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal desiderato, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer face 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/m<sup>2</sup>. 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.

Portanto, 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: elevador	Com	1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: elevador	Sem	1,75
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: elevador	Com	1,93
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: elevador	Sem	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: elevador	Com	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: elevador	Sem	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: elevador	Com	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: elevador	Sem	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: elevador	Com	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: elevador	Sem	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: elevador	Com	2,29

*Handwritten signature or mark.*

	Superior	elevador	
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

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)

Desse modo 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.

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

Assim, em análise *in loco* do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo caracteriza, segundo a tabela do IBASPE-SP, como imóvel de acabamento médio, assim descrito:

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

**Padrão Econômico:** Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

99

Tem-se portanto, o índice do **R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO BAIXO** equivalente a: **0,79**. Por outro lado, o **CUB atual é de R\$ 1.291,68** (Um Mil Duzentos e Noventa e Um Reais e Sessenta e Oito Centavos).

Destarte custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do **CUB básico R\$ 1.291,68** (um mil, duzentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos) por 0,79 para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 1.015,26 (um mil e quinze reais e vinte e seis centavos). Este valor foi multiplicado, então, pela metragem total da benfeitora 79,50m<sup>2</sup>) que resultou em **R\$ 80.713,21 (oitenta mil setecentos e treze reais e vinte e um centavos)**, conforme planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, **para a construção de obra nova**.

#### **8)- 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:

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

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.

Os valores obtido pela benfeitoria foi obtido através do atual valor do metro quadrado de obra nova com a incidência de depreciação em razão do desgaste natural pelo decurso do tempo.

Assim, após a vistoria na benfeitoria atribui para a análise em questão o estado de conservação da mesma como **NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A MUITO IMPORTANTES/PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** (item "V" na Tabela de Depreciação da planilha 2).

Sendo assim, para esta benfeitoria o tempo de idade aparente de construção é de **60 (sessenta) anos, NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A MUITO IMPORTANTES/PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**. Portanto o índice de depreciação aplicado foi de **0,098 sobre o valor de R\$ 80.713,21** (oitenta mil setecentos e treze reais e vinte e um centavos) alcançando-se em definitivo o valor de **R\$ 7.930,07 (Sete Mil, Novecentos e Trinta Reais e Sete Centavos)**.

Mediante vistoria realizada no imóvel, verificou-se que apesar de estar habitada, a casa se encontra em péssimo estado de conservação, necessitando de reparos estruturais em alguns cômodos, assim como em seu telhado e forro. E ainda, de pintura, manutenção elétrica e hidráulica, dentre os itens observados.

O imóvel, nestas condições, apresenta um curto tempo de vida útil (aproximadamente dez anos). Sendo que as obras necessárias para que a mesma possa ser devidamente considerada, ultrapassa em muito o seu valor definitivo de **R\$ 7.930,07 (Sete Mil, Novecentos e Trinta Reais e Sete Centavos)**, motivo pelo qual deixo de avaliar o imóvel, considerando apenas o terreno.

#### 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente avaliação, a saber:

- Toda 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 sai 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, 21 de Março de 2019.

  
Maria Carmelita Barros Gama Lira  
Oficiala de Justiça Avaliadora.

*de Juiz de Mandado*  
*Cléia Cristina Tamborini*

<sup>1</sup> Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população

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

gg