

AUTO DE PENHORA AVALIAÇÃO e DEPÓSITO DE IMÓVEL

Autos	5029595-05.2013.404.7000
Requerente	CEF
Requerido	Total Editora Ltda e outros

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

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Imóvel encravado, localizado no Umbará, Curitiba. Entrada realizada pela rua Domingos Baldan, 690, Umbará, Curitiba.
----------	---

Lote de terreno sob n. 02 (dois), de natural rural, atualmente no perímetro urbano, situado no Umbará, nesta Capital, sem benfeitorias, com área total de 5.458,00 metros quadrados, medindo 78,00 metros de um lado confronta com terras de José Boza ou sucessores; 78,75 metros do lado oposto onde confronta com terras de Domingos Baldan; 68,50 metros de outro lado onde confronta com o lote n. 03, da mesma planta, e 73,00 metros do lado onde confronta com o lote n. 01, da mesma planta, terreno esse sem frente.

Matrícula n. 45.275, da 8ª. Circunscrição Imobiliária de Curitiba.

Indicação Fiscal: 83-602-001.000-0

Inscrição Imobiliária: 73.9.0005.0965.00-7

R-4/45.275: Foi instituída em favor de Companhia Paranaense de Energia - Copel, alterada na R-8 para Copel Geração e Transmissão S.A., Servidão Perpétua de Passagem sobre uma área de 4.803,00 metros quadrados do imóvel objeto da presente matrícula.

2. BENFEITORIAS

Sem benfeitorias.

3. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

Zona: ZROC-Zona Residencial de Ocupação Controlada.

Imóvel com Servidão Perpétua de Passagem à Copel.

Lote atingido por Bosque Nativo Relevante.

Imóvel encravado, sem servidão de passagem instituída, tendo o seu acesso realizado pela rua Domingos Baldan, 690.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Imóvel sem benfeitorias.

5. NOTA EXPLICATIVA

5.1. 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 Eletrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Portanto, 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 amostra¹;
- 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

¹ Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

5.2)- Do método utilizado no caso sub exame.

Em razão da especificidade do imóvel, 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.

5.3)- Do terreno - aferição do valor do metro quadrado:

A especificidade do imóvel avaliando, sua localização e infra estrutura que o circundam foram fatores determinantes na aferição do valor do metro quadrado do mesmo.

Assim, a princípio, buscou-se o valor do metro quadrado médio ($m^2/mélio$), na região.

A fim de se determinar o valor do $m^2/mélio$ buscou-se em 18 amostras representativas em publicação em sites, nos dias 15 e 18/03/15.

Na hipótese, portanto, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no bairro do Umbará, nesta capital.

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de **R\$ 126,78.**

Entretanto, a análise do coeficiente de variação (Cv)² apontou para um padrão de **heterogeneidade** (46%) indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra. Desta forma, eliminaram-se os indicadores do intervalo $0,7 <$ elementos $< 1,3$. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% abaixo ($R\$ 126,78 \times 0,7 = R\$ 88,74$) e 30% acima ($R\$ 126,78 \times 1,3 = R\$ 164,81$). A partir daí, descartadas 14 amostras, foi efetuado nova média aritmética simples, se alcançado o valor de **R\$ 115,45 (cento e quinze reais e quarenta e cinco centavos)** o metro quadrado, conforme se depreende da planilha anexa.

Então, têm-se a área total do imóvel de 5.458,00 m^2 . Assim:

- a) 4.803 m^2 onde incidem servidão de passagem à Copel
Esta área foi indenizada pela Copel à taxa de 50% como fazem prova a inclusa documentação.

Assim:

4.803 m^2 (área indenizada pela Copel) x R\$ 57,72 (valor do

² CV é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostras com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

metro quadrado à taxa de 50%) = R\$ 277.229,16

b) 655 m2 de área remanescente

655 m2 (área remanescente) x R\$ 115,45 = R\$ 75.619,75

c) Valor de a + Valor de b = R\$ 352.848,91

Desse valor de R\$ 352.848,91, depreciou-se o imóvel em 20% por ser uma área encravada:

R\$ 352.872,92 x depreciação de 20% = R\$ 282.279,13

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 282.279,13 (Duzentos e oitenta e dois mil duzentos e setenta e nove reais e treze centavos).

6. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

As já explícitas acima.

7. DEPOSITEI O BEM na pessoa de

Nome	_____ x _____
End. Res. Fone	_____ x _____
End. Com. Fone	_____ x _____
CPF/RG	_____ x _____
Celular	_____ x _____

Que se comprometeu, sob as penas da Lei, em não alienar o bem e zelar pela sua conservação, ficando ciente que será destituído de tal encargo somente por determinação judicial.

8. EMBARGOS não consta do mandado intimação de prazo para embargos.

Observações | Intimação somente da penhora e da avaliação.

Curitiba, 30 de MARÇO de 2015.

Marcia Helena Carvalho Dutsol
Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficial de Justiça Avaliador

Depositário

21JE

[Handwritten Signature]
QDB/PL 25808

