

AUTO DE PENHORA DEPÓSITO E AVALIAÇÃO	
Autos	5058603-27.2013.4.04.7000
Requerente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Requerido	KAMILA GIMENEZ DA SILVA, LEGATI. G. COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO LTDA-ME, ORLANDINA

Em cumprimento a Ordem Judicial PENHOREI, AVALIEI E DEPOSITEI O IMÓVEL PERTENCENTE ORLANDINA DE SOUZA GIMENEZ.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	9006	Registro de Imóveis de Curitiba	4ª	Circunscrição
Endereço	Rua Desembargador Antônio de Paula, nº 691 entre Rua Ó Brasil para Cristo e Rua Willian Booth, Boqueirão, Curitiba, PR, CEP 81.730-380			
Proprietária	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. NOMEEI COMO DEPOSITÁRIO DO BEM PENHORADO

Nome	Orlandina de Souza Gimenez
End. Com.	Rua Leopoldo Piresma, 190, apto 102, S. José dos Pinheiros
CPF	CI 3.186.234-5 / 017.691.819-11
Fone	41-98433177 (Janice Maria Gimenez)

Em cumprimento a Ordem Judicial AVALIEI o seguinte:

3. BENFEITORIAS

01- construção em alvenaria
01- piscina

4. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS - Terreno/Área

Zoneamento	ZS2. ZONA DE SERVIÇOS 2
Topografia-Nível/Rua	PLANA
Outros	

5. INFRA-ESTRUTURA

Água	X	Iluminação Pública	X	Transporte Coletivo	X
Esgoto	X	Telefone	X	Pavimentação	X
Energia elétrica	X	Calçada	X	Comércio	X
Escola	X				

6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Alto	Grau de Conservação					Baixo	Padrão Construtivo			
	I	II	X	III	IV		V	Alto	X	Normal
Idade do Imóvel					24 anos	Idade Aparente	15 anos	Vida Útil		50 anos

7. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário e constatações acima referidas, avalio o imóvel como descrito em:

TerrenoR\$ 756.777,46 (Setecentos e Cinquenta e Seis Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Quarenta e Seis Centavos)

Benfeitoria R\$ 370.313,39 (Trezentos e Setenta Mil, Trezentos e Treze Reais e Trinta e Nove Centavos) .

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.127.090,85 (Um Milhão, Cento e Vinte e Sete Mil, Noventa Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

8. NOTA EXPLICATIVA

8.1)- 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:

- 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.

8.2)- 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 amostras¹.

8.3)- Sobre o terreno:

Trata-se de imóvel tipo terreno urbano medindo 562,00m², situado à Rua Desembargador Antônio de Paula, 691, Boqueirão, Curitiba, Pr Matrícula 9006, Registro de Imóveis 4ª Circunscrição-Curitiba-Pr., nesta capital, com bom sistema viário de ônibus, mercado diversificado e vias asfaltadas. Tais características foram fatores determinantes na aferição do metro quadrado do imóvel.

Assim, o valor do mesmo 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 12 (doze) amostras² representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, entre 12/04/2016 e 13/04/2016, dados semelhantes aos desta avaliação (cf. planilha anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no bairro do Boqueirão. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 1.011,13 (Um Mil, Onze reais e Treze Centavos)

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)³, apontou para um padrão de **heterogeneidade** (0,27%) indicando, assim, para 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% baixo (R\$ 1.011,13 x 0,7 = R\$ 625,00) e 30% acima (R\$ 1.011,13 x 1,3 = R\$ 3.333,33). A partir daí, descartadas (02) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 756.777,46 (Setecentos e Cinquenta e Seis Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Quarenta e Seis Centavos). Valor este aplicado sobre os 562,00 m² obteve-se, em definitivo, a quantia acima algarismada.

8.4) Etapa: Sobre a Edificação Imóvel

Trata-se de construção em alvenaria com 240,00 m², ótimo estado de conservação e sendo utilizada como residência.

O valor da construção foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova**

¹ Amostra: conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

² Amostra: conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

³ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

depreciada.

Para se aferir o valor da construção, levou-se em linha de consideração o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o **Custo Único Básico De Construção – CUB** para aferição deste valor. Tem-se, então, o seguinte CUB (Custo Unitário Básico):

- **R1-Padrão Alto: R\$ 1.965,57 (Um Mil, Novecentos e Sessenta e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos)** o metro quadrado;

Deste modo o custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação da metragem total da benfeitoria (240,00m²) pelo valor, alcançando o valor de **R\$ 471.736,80 (Quatrocentos e Setenta e Um Mil, Setecentos e Trinta e Seis Reais e Oitenta Centavos)** respectivamente, cf. planilha anexa.

8.5)- Método Roos-Heideck de Depreciação do imóvel-

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 (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins).** Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor do metro quadrado, necessário se fez proceder a depreciação do imóvel, em razão do desgaste natural do material também em decorrência da sua idade.

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



$$D = \frac{(100-K)}{100}; \text{ (Idade em \% de vida útil}^4 \text{ = idade/vida útil)}$$

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* no imóvel, atribui para a análise em questão o estado de conservação do imóvel como bom estado (item "I" na Tabela de Depreciação da planilha, e considerando o tempo de construção de mais de 24 anos, desgaste e fadiga dos materiais, o índice de depreciação aplicado foi de 0,785 sobre **R\$ 471.736,80 (Quatrocentos e Setenta e Um Mil, Setecentos e Trinta e Seis Reais e Oitenta Centavos)**. Conferindo-se, em definitivo, o valor final de , conforme se verifica pela planilha anexa.

Curitiba, 17 de Maio de 2016.

Mana Carmelita Barros Gama Lira
Mana Carmelita Barros Gama Lira
Oficial de Justiça Avaliador

31B

Orlandina de Souza Jimenez

⁴ Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

CALCULO E DEPRECIACÃO DE BENFEITORIA PELO MÉTODO DE ROSS-HEIDECK

AUTOS: 5058603-27.2013.4.04.7000
 AUTOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
 RÉU: ORLANDINA DE SOUZA GIMENEZ

IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL COM ÁREA TOTAL DE 240,00 m²

Rua Des. Antônio de Paula, 691, E Curitiba, Pr.

ÁREA/M2	VALOR DO CUB				TOTAL	
240,00	R\$ 1.965,57					R\$ 471.736,80
Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade ap. / Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 471.736,80	15	50	30	II	0,785	370.313,39

562,00m²**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

FONTES DAS AMOSTRAS	LOCAL	VALOR (R\$)	AREA (m2)	V. Unit do m ²	
RAZÃO IMOBILIÁRIA	BOQUEIRÃO	R\$ 320.000,00	440,00	R\$ 727,27	POSITIVO
PATRIAL IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 410.000,00	575,00	R\$ 713,04	POSITIVO
APOLAR VISCONDE	BOQUEIRÃO	R\$ 800.000,00	240,00	R\$ 3.333,33	NEGATIVO
IMOBILIÁRIA	BOQUEIRÃO	R\$ 180.000,00	288,00	R\$ 625,00	NEGATIVO
GTS CORRETORES IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 540.000,00	750,00	R\$ 720,00	POSITIVO
PATRIAL IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 550.000,00	750,00	R\$ 733,33	POSITIVO
R INÇA IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 440.000,00	462,00	R\$ 952,38	POSITIVO
PATRIAL IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 700.000,00	800,00	R\$ 875,00	POSITIVO
JDC IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 850.000,00	754,00	R\$ 1.127,32	POSITIVO
BRASIL TRADE IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 500.000,00	600,00	R\$ 833,33	POSITIVO
PATRIAL IMÓVEIS	BOQUEIRÃO	R\$ 550.000,00	770,00	R\$ 714,29	POSITIVO
APOLAR CENTRO CÍVICO	BOQUEIRÃO	R\$ 600.000,00	770,00	R\$ 779,22	POSITIVO
SOMA				12.133,52	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL			12	1.011,13	
DESVIO PADRÃO				743,58	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.				0,74	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS			0,7	707,79	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS			1,3	1.314,47	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL			10	8.175,19	
VALOR DO METRO QUADRADO				R\$ 817,52	
ÁREA DO TERRENO			926		
VALOR DO TERRENO				R\$ 756.777,46	

*A finalidade do coeficiente de variação é determinar a homogeneidade da amostra

Para um coeficiente de variação até 0,15 (15%), a amostra é homogênea.

Para um coeficiente de variação entre 0,15 e 0,30, a amostra é relativamente heterogênea. Acima de 0,30 é heterogênea.

Se a amostra não for inteiramente homogênea, faz-se a triagem dos elementos.

Faz-se a triagem multiplicando-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3.

Os valores fora deste intervalo, serão excluídos da amostra

Em seguida, refaz-se o cálculo

** As amostras foram colhidas no site <http://www.zapimoveis.com.br/venda/terreno> publicados entre os dias 12 e 13 de Abril de 2016.