

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5080777-93.2014.4.04.7000
Requerente	CEF
Requerido	ECSAM SERVICOS AMBIENTAIS LTDA E OUTRO

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	83.428	Registro de Imóveis de	Curitiba	4ª	Circunscrição
Endereço	Rua Simão Guebur, 555, Uberaba, Curitiba-PR				
Proprietário(a)	Wagner Augusto Fernandes de Paula		CPF	514.864.906-20	

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº 17, situado no lugar denominado **Cercado ou Cercadinho**, no bairro Uberaba, nesta cidade de Curitiba-PR, com as seguintes medidas e confrontações de quem da rua olhar o imóvel: medindo 107,50m de frente para a Rua Simão Guebur nº 555; por 60,72m da extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote de indicação fiscal nº 88.214.036; pelo lado esquerdo com o lote de indicação fiscal 88.214.034; tendo de largura na linha de fundos 107,50m, onde confronta com o lote de indicação fiscal 88.214.039; perfazendo a área total de 6.527,50m², sem benfeitorias. Dito imóvel esta localizado no lado ímpar do logradouro, distante 50,00m da esquina mais próxima formada com a Rua Canal Belém. Indicação Fiscal 88.214.035.000-2 do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIOS:** **ARNALDO BAGLIOLI** e sua esposa **JOSEPHINA BAGLIOLI**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, em data de 17/11/1937, ele aposentado, portador da CI/RG nº 57.837/PR, inscrito no CPF/MF nº 000.194.029-53, ela do lar, portadora da CI/RG nº 87.790/PR, inscrita no CPF/MF nº 623.219.789-53. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 18.911 do Livro 1-G de 3º Serviço Registral desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. (aan/ad). Curitiba, 14 de maio de 2013. REGISTRADORA

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	ZR-2
Sistema Viário	Normal

3. INFRA-ESTRUTURA

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

4- BENFEITORIA

Sem benfeitorias.

5- AVALIAÇÃO

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

**1- TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.501.000,00
(um milhão, quatrocentos e oito mil reais) ¹.**

6. NOTA EXPLICATIVA

6.1)- 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 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.

¹ Com o arredondamento previsto na ABNT.

6.2)- Do terreno - método utilizado no presente caso.

Trata-se de terreno imóvel urbano com área de 6.528,00m² localizado na rua Simão Guebur, 555, Uberaba, 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 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, estariamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de várias dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, 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 15 (quinze) dados representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 23/08/2016 dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no bairro Uberaba. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 886,97 (oitocentos e oitenta e seis reais e noventa e sete centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão de relativa homogeneidade (17%) 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 e 30% acima do valor apurado na média aritmética simples inicial. A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuado cálculo, alcançando-se o valor de R\$ 842,79 (oitocentos e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos) o metro quadrado.

Este valor multiplicados por 6.528,00m² (metragem total do terreno) resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

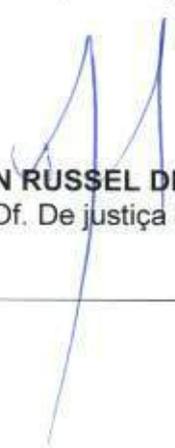
² Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

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 determinado momento se apresenta para venda, logo em seguida, num curto espaço de tempo, pode sair 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, 23 de agosto de 2016.



DAN RUSSEL DE F. TEIXEIRA
Of. De justiça e avaliador.

Autos : 5080777-93.2014.4.04.7000	
Requerente: CEF	
Requerido: ECSAM SERVICOS AMBIENTAIS LTDA E OUTRO	
Imóvel a avaliar: Lote de Terreno nº 17, situado no lugar denominado Cercado ou Cercadinho, no Bairro Uberaba, em Curitiba-PR. Imóvel de Matrícula 83.428	

AMOSTRAS	VALOR	M ²	VALOR/M ²
SAWASAKI IMOVEIS	R\$ 4.400.000,00	6.240	R\$ 705,13
RMS CORRETOR	R\$ 369.000,00	449	R\$ 821,83
WASHINGTON ORTEGA	R\$ 380.000,00	501	R\$ 758,48
RDC IMOVEIS	R\$ 3.500.000,00	2.981	R\$ 1.174,10
RIBAS IMOVEIS	R\$ 1.640.000,00	1.629	R\$ 1.006,75
SAWASAKI IMOVEIS	R\$ 3.500.000,00	2.981	R\$ 1.174,10
CENTRAL DE IMOVEIS BOQUEIRAO	R\$ 1.150.000,00	1.400	R\$ 821,43
YX IMOVEIS	R\$ 600.000,00	600	R\$ 1.000,00
ASCIC - ASSOCIAÇÃO DE CORRETO	R\$ 450.000,00	516	R\$ 872,09
PAULO CELLES IMOVEIS	R\$ 385.000,00	540	R\$ 712,96
ORIGINAL IMOVEIS	R\$ 550.000,00	680	R\$ 808,82
HABITARTE IMOVEIS	R\$ 1.490.000,00	1.803	R\$ 826,40
MGK REALTY	R\$ 600.000,00	784	R\$ 765,31
RENATA CARVALHO	R\$ 1.200.000,00	1.240	R\$ 967,74
RIBAS IMOVEIS	R\$ 900.000,00	1.012	R\$ 889,33
SOMA			13.304,48
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		15	886,97
DESVIO PADRÃO			149,22
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,17
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	620,88
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	1.153,05
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		13	10.956,27
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 842,79
ÁREA DO TERRENO		6.528	
VALOR DO TERRNO			R\$ 5.501.314,13
VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA	EM ITÁLICO E NEGRITO		

*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 sitio <http://www.imeveiscuritiba> em 23/08/2016.