

AUTO DE REAVALIAÇÃO	
Autos	5080170-80.2014.404.7000
Requerente	CEF
Requerido	Dobruski e Lima Ltda ME e outros

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI o seguinte imóvel:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Sleiman Fayad, 391, Guatupê, São José dos Pinhais.		
Proprietário (a)	Juscelino Francisco de Lima e Lilian Dobruski Machado de Lima	CPF	723.566.699-49 e 020.860.169-48

RESIDÊNCIA N. 01, integrante do Residencial Vitória XIII, localizada da esquerda para a direita em ordem crescente respectivamente de quem da **Rua Sleiman Fayad** olha o imóvel, com entrada independente, por essa mesma rua, **sob a numeração predial 391**, confronta pelo lado esquerdo com o lote n. 28, pelo lado direito com a unidade 02 e pelos fundos com o lote n. 31, tudo de quem da rua Sleiman Fayad olha o imóvel, contendo a área total construída exclusiva de 52,67 m², com área total do terreno exclusiva de 124,50 m², sendo a área descoberta de 71,83 m², destinada a jardim e quintal e área de implantação de 52,67 m² (esta unidade é composta de sala de estar/jantar, bwc, circulação, cozinha e dois quartos), com a fração de solo de 0,239538. Imóvel este construído sobre o lote n. 30, da quadra 06, da **Planta Santa Rosa, situado na Fazenda Guatupê, em São José dos Pinhais.**

- Apesar de constar na matrícula a existência de 2 quartos e 1 banheiro, no local visualiza-se a existência de 3 quartos e 2 banheiros.

- Apesar de constar na matrícula a existência de quintal e jardim, nos fundos não há quintal, pois a casa está edificada nas divisas do terreno; na parte do lado esquerdo, há um pequeno poço de luz. Na parte da frente, não há jardim, pois a área está com calçada e cobertura.

Matrícula: 80.692 do 1º. Registro de Imóveis de São José dos Pinhais.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL / BENFEITORIAS / OCUPANTE

CARACTERÍSTICAS

- O imóvel faz frente para a Sleiman Fayad, 391, Guatupê, São José dos Pinhais.
- Trata-se de uma residência geminada.
- Rua pavimentada.

BENFEITORIAS / ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- A residência encontram-se em regular estado de conservação, necessitando de reparos leves a médio.

OCUPANTE

- O imóvel está ocupado pela Sra. Adriana Inácio Rodrigues e família.

3. AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

4. NOTA EXPLICATIVA

4.1)- 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.

4.2)- Da residência – método utilizado no presente caso.

RESIDÊNCIA n. 1 do Residencial Vitória XIII, da Planta Santa Rosa, situada no lugar denominado Fazenda Guatupê, São José dos Pinhais, com área total construída exclusiva de 52,67 m², em São José dos Pinhais.

Para quantificar o valor do metro quadrado do imóvel, buscou-se pesquisa de casas geminadas na mesma região, ou seja, Bairro Guatupê, em São José dos Pinhais, chegando-se ao preço médio do metro quadrado.

Foi adotado portanto, para quantificar o metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, 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, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de vários 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 09 (nove) dados, representativas pesquisadas em sites de imobiliárias que operam na região, em 03/05/19, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também Bairro Guatupê, em São José dos Pinhais. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 2.763,76 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de relativa heterogeneidade (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 ($R\$ 2.763,76 \times 0,7 = R\$ 1.934,63$) e 30% acima ($R\$ 2.763,76 \times 1,3 = R\$ 3.592,89$). A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 2.801,82 o metro quadrado.

Este valor multiplicados por 52,67 m² (metragem total da residência) resulta na quantia de R\$ 147.571,93, com o arredondamento permitido, resultando em **R\$ 150.000,00**, conforme planilha 1.

É importante que se registre que os dados da amostra têm caráter volátil em razão do seu dinamismo e flutuabilidade no mercado imobiliário.

Sim, pois determinado dado amostral de um imóvel ofertado em negócio pode ser retirado do mercado tão logo se concretize a venda ou até mesmo por desistência do proprietário em prosseguir com a alienação do mesmo.

Curitiba, 06 de maio de 2019.

Adriane L. Rodrigues
06-05-19
Marcia H. C. Dutra
Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficiala de Justiça Federal

¹ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.