

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5058266-67.2015.4.04.7000
Exequente	Empresa Gestora de Ativos – EMGEA
Executados	Daisy Mary de Souza Nelsen da Silva e outros

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI OS PRESENTES IMÓVEIS:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS

Imóveis: 02 (dois) apartamentos do EDIFÍCIO GOLDEN PARK, situado na Rua Voluntários da Pátria, 537, Centro, São José dos Pinhais – PR, de números 11 e 14 (denominados no condomínio como números 101 e 104, respectivamente), sendo que o de número 11 (101) faz frente para a Rua Voluntários da Pátria e o apartamento número 14 (104) está localizado nos fundos, à direita de quem da referida rua olha o edifício, ambos similares com área construída exclusiva de 102,5750m², área construída comum de 27,1077m², área de garagem de 13,029m², com direito a estacionar um automóvel de porte médio, perfazendo a área construída global de 142,7117m² e fração ideal do solo 0,025673, contendo ainda uma área não computada, com aproximadamente 35m², que serve de sacada, em regular estado de conservação, **descritos na Matrícula do Registro Geral nº 25.480, do 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR.**

Imóvel: também foi igualmente reavaliado o apartamento nº 24 (no condomínio do prédio, denominado “apartamento nº 204”), descrito na Matrícula Geral nº 25.480, do 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, pertencente ao EDIFÍCIO GOLDEN PARK, situado na Rua Voluntários da Pátria, 537, Centro, São José dos Pinhais-PR, com área exclusiva de 102,5750m², área construída comum de 27,1077m², área de garagem de 13,029m², com direito a estacionar um automóvel de passeio, porte médio, no subsolo, perfazendo a área construída ou global de 142,7117m², correspondendo à fração ideal do solo de 0,025673.

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Topografia-Nível/Rua	plana
----------------------	--------------

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. INFRA-ESTRUTURA

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

5. AVALIAÇÃO

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

- 1- Valor do apartamento 11 R\$ 400.964,95
(quatrocentos mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos);
- 2- Valor do apartamento 14 R\$ 400.964,95
(quatrocentos mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos);
- 3- Valor do apartamento 24..... R\$ R\$ 378.689,12 (trezentos e setenta e oito mil, seiscentos e oitenta e nove reais e doze centavos);

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.180.700,00
(hum milhão, cento e oitenta mil e setecentos reais)¹.

¹ Arredondamento permitido pela ABNT

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.

6.2)- Dos apartamentos - método utilizado no presente caso.

Tratam-se de três apartamentos com área de 102,5750m² localizados na Rua Voluntários da Pátria 537, Centro, 83005-020, São José dos Pinhais-PR.

Todos os apartamentos são compostos por sala, cozinha, três quartos, sendo um deles suíte, banheiro social, lavanderia.

Os apartamentos 11 e 14 estão localizados no primeiro andar e apresentam área externa privativa, espécie de Garden. O apartamento 24, por sua vez, está localizado no segundo andar, sem área externa privativa.

Todos os apartamentos apresentam uma vaga de garagem coberta.

O edifício no qual estão localizados encontra-se em bom estado de conservação. Havendo nele elevadores.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao dos objetos 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, estaríamos 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 10 (dez) dados representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em janeiro de 2020, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se nas proximidades, alguns inclusive na mesma rua, dos objetos da presente avaliação. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m2 (média aritmética simples) no valor de R\$ 4.343,33 (quatro mil, trezentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos) o metro quadrado.

Este valor multiplicado por 102,5750m² (metragem total dos apartamentos) resulta na quantia lançada na tabela abaixo com o arredondamento permitido pela ABNT.

Autos: 5058266-67.2015.4.04.7000			
Exequente: Empresa Gestora de Ativos - EMGEA			
Executado: Daisy Mary de Souza Nelsen da Silva e outros			
Imóvel a avaliar: Imóvel de Matrícula nº 25480 (apartamentos 11,14 e 24)			
AMOSTRAS	VALOR	M ²	VALOR/M ²
VivaReal	R\$ 450.000,00	101	R\$ 4.455,45
VivaReal	R\$ 547.000,00	115	R\$ 4.756,52
VivaReal	R\$ 620.000,00	140	R\$ 4.428,57
VivaReal	R\$ 650.000,00	158	R\$ 4.113,92
Chaves na mão	R\$ 550.000,00	148	R\$ 3.704,95
Chaves na mão	R\$ 390.000,00	93	R\$ 4.213,48
Imoveis Toniolo	R\$ 450.000,00	101	R\$ 4.467,83
Chaves na mão	R\$ 500.000,00	100	R\$ 5.000,00
VivaReal	R\$ 420.000,00	96	R\$ 4.375,00
VivaReal	R\$ 380.000,00	97	R\$ 3.917,53
SOMA			43.433,25
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		10	4.343,33
DESVIO PADRÃO			379,56
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,09
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	3.040,33
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	5.646,32
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		10	43.433,25
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 4.343,33
ÁREA LÍQUIDA DO APARTAMENTO		103	
VALOR DO APARTAMENTO			R\$ 445.516,61
			EM ITÁLICO E NEGRITO

Os imóveis a serem avaliados são similares e, portanto, a avaliação inicial em relação

aos valores por metro quadrado cabem a eles.

No entanto, em comparação com as amostras que foram utilizadas na tabela, faz-se necessária uma desvalorização, uma vez que, os imóveis comparados encontravam-se em melhores condições, alguns ainda novos, enquanto os imóveis a serem avaliados são imóveis antigos que requerem reformas e atualizações, o que pode ser visualizado nas louças dos banheiros, azulejos, pisos, todos bastante antigos.

Desta forma, em relação aos apartamentos 11 e 14 realizo desvalorização de 10% sob o valor obtido na tabela acima. Chegando, dessa forma ao valor de R\$ 400.964,95 (quatrocentos mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos).

Por fim, em relação ao apartamento 24 realizo desvalorização de 15% sob o valor obtido na tabela acima, uma vez que além de igualmente precisar de reformas, ele não apresenta área externa – Garden, como os demais. Chegando, dessa forma ao valor de R\$ 378.689,12 (trezentos e setenta e oito mil, seiscentos e oitenta e nove reais e doze centavos).

7. 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 saiu 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, 10 de janeiro de 2020.

MICHELLE MIKOSKI
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal