

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5038790-09.2016.4.04.7000/PR
Exequente	UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO
Executado	LEVY MESQUITA DE ARAUJO LIMA (ESPÓLIO) E OUTROS

Em cumprimento a Ordem Judicial REAVALIEI O IMÓVEL:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	1296	Registro de Imóveis de	CURITIBA	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Fernando Simas, 1767, casa, Mercês, Curitiba-PR				
Indicação Fiscal:	33.043.0004.000-9				
Proprietário(a)	LEVY MESQUITA DE ARAUJO LIMA (ESPÓLIO)	CPF	007.188.159-04		

17 06:27p Coletor & Bassetti 55 41 3535171 pg 1 395

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 1296

FICHA - 1 -

RUBRICA

TITULAR: ELBE POSPISSIL

C.P.F. 000515199-68

R. 97.164

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 43 (quarenta e três) configurado no croqui 8.703, com a indicação fiscal de lote 4.000, quadra 043, setor 33 do Cadastro Municipal, medindo 12,00m (doze metros) * de frente para a rua Fernando Simas, nesta cidade, por 74,00m (setenta e quatro metros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha a rua * com a casa nº 1.751 e do lado esquerdo com terreno de propriedade * de Eduardo Lakomy, tendo 12,00m (doze metros) de largura na linha * de fundos, onde confronta com a casa nº 472 da rua Professor L.G.C. Velozo, contendo uma casa em alvenaria de tijolos sob nº 1.767 da * citada rua. * * * * *

PROPRIETÁRIOS - LEVY MESQUITA DE ARAUJO LIMA (C.I. 493.263-Pr) e CPF nº 007.188.159), funcionário público federal, casado e sua mulher Eddy Araujo Lima (C.I. 105.950-Pr), professora, brasileiros, residentes em Curitiba, Paraná.

REGISTRO ANTERIOR - nº 28.796 do livro 3-H, datado de 11 de outubro de 1.949, deste ofício. * * * * *

Curitiba, 06 de setembro de 1.976. O Oficial:

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- BENFEITORIA

Sobre o terreno urbano encontra-se construído um imóvel residencial com cerca de 250m².

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 lote de terreno urbano R\$ 1.299.868,00
(um milhão e duzentos e noventa e nove mil e oitocentos e sessenta e oito reais)¹;
- 2- Valor da benfeitoria R\$ 311.605,00
(trezentos e onze mil e seiscentos e cinco reais)²;
- 3- Valor total da avaliação R\$ 1.611.473,00
(um milhão e seiscentos e onze mil e quatrocentos e setenta e três reais).
- 4- **Valor da quota parte correspondente à meação dos herdeiros, correspondente a 50% (cinquenta por cento) R\$ 805.736,00 (oitocentos e cinco mil e setecentos e trinta e seis reais).**

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 Eletrotechnical 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:

¹ Arredondamento permitido pela ABNT.

² Arredondamento permitido pela ABNT.

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

Trata-se de terreno do tipo imóvel urbano matrícula 1296 do 1º Registro de imóveis de Curitiba, indicação fiscal n. 33.043.004.000-9 com metragem de 888m².

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 pelo 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 8 (oito) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região em 02.11.2021, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se no mesmo bairro (Mêrces). Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor de **R\$ 1.550,84 (um mil quinhentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos) o metro quadrado.**

Entretanto, a análise do coeficiente de variação (Cv)³ apontou para um padrão relativamente heterogêneo (20%), 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% baixo e 30% acima. A partir daí, descartada 01 (uma) amostra, foi

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

efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de **R\$ 1.463,82 (um mil e quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta e dois centavos) o metro quadrado.**

Esse valor, multiplicado pela metragem do terreno (888m²), resulta na quantia de **R\$ 1.299.868,00 (um milhão e duzentos e noventa e nove mil e oitocentos e sessenta e oito reais)** com o arredondamento permitido pela ABNT.

6.3)- Sobre a Edificação (imóvel residencial)

Trata-se de construção em alvenaria com cerca de 250m².

O valor desta construção foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir os valores destas benfeitorias, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta reavaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico De Construção – CUB para aferição deste valor.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que denominou-se de INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o polo da cultura técnica e o polo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal desiderato, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer face às avaliações mudando a sistemática de apuração de valor de determinada benfeitoria, atendendo uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotado pelo Custo Unitário Básico-CUB dos respectivos Estados.

Mas, o que é exatamente o CUB e como ele é calculado? Esta questão é respondida pelo SINDUSCON/PR, nos seguintes termos:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006)

Histórico. A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão

representativos residenciais (R1,PP4,R8,PIS,R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q).levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

Finalidade. *Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

Metodologia de cálculo do CUB/m² ? *Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.*

Assim, o CUB adota como padrão de acabamento para as benfeitorias apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto, aplicando-se para as benfeitorias de andares 1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social).

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após profundos estudos técnicos, repita-se, que dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros sub padrões que extrapolam os limites restritos do Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão alto, razão pela qual elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe	Grupo	Índice
Classe: Barraco	Grupo: Rústico	0,09
Classe: Barraco	Grupo: Simples	0,16
Classe: Casa	Grupo: Rústico	0,42
Classe: Casa	Grupo: Proletário	0,58
Classe: Casa	Grupo: Econômico	0,79
Classe: Casa	Grupo: Simples	1,06
Classe: Casa	Grupo: Médio	1,39
Classe: Casa	Grupo: Superior	1,78
Classe: Casa	Grupo: Fino	2,44
Classe: Casa	Grupo: Luxo	2,89
Classe: Apartamento	Grupo: Econômico	0,81
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Sem elevador 1,27
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador 1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador 1,75
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador 1,93

Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,41
Classe: Apartamento	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apartamento	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Sem elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		3,61
Classe: Galpão	Grupo: Econômico		0,36
Classe: Galpão	Grupo: Simples		0,73
Classe: Galpão	Grupo: Médio		1,33
Classe: Galpão	Grupo: superior		1,68
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	0,46

Para cada classe de benfeitoria há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura)

Assim, aplica-se sobre o valor do CUB no padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal) o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria barraco rústico, cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 do valor do CUB, hoje em **R\$ 1.987,39 (mil novecentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos)**. Portanto, o valor do barraco rústico seria apenas de R\$ 178,86 (cento e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos) o metro quadrado.

Esta sistemática foi usado para o tipo de benfeitoria integrante do imóvel avaliando. Após a apuração do valor da benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck .

Após análise *in loco* do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo se caracteriza, segundo a tabela do *IBASPE-SP*, como imóvel de padrão econômico, assim descrito:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão. Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Tem-se, portanto, o índice do R8N – CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA GRUPO MÉDIO: 1,39. Por outro lado, o CUB atual é de **R\$ 2.754,52 (dois mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**.

Assim, o custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico **R\$ 1.987,39 (mil novecentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos)** por 1,39 para aferir-se o valor do CUB-R8N em **R\$ 2.754,52 (dois mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**. Este valor foi multiplicado, então, pela metragem total da benfeitora (250m²), que resultou em **R\$ 688.630,64 (seiscentos e oitenta e oito mil e seiscentos e trinta reais e sessenta e quatro centavos)** cf. planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de **obra nova**.

6.4)- Depreciação do imóvel - Método Roos-Heideck

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 de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder à depreciação das mesmas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência do decurso de tempo da sua construção.

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, após a vistoria na benfeitoria, atribui para a análise em questão o estado de conservação da mesma como **NECESSITANDO DE REPAROS LEVES A MÉDIO/REGULAR ESTADO** (item "III" na Tabela de Depreciação da planilha 2).

Portanto, considerando o tempo DE IDADE APARENTE DE CONSTRUÇÃO DE 40 (quarenta) anos, e em médio estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,453 sobre **R\$ R\$ 688.630,64 (seiscentos e oitenta e oito mil e seiscentos e trinta reais e sessenta e quatro centavos)**, alcançando-se o valor de **R\$ 311.605,00 (trezentos e onze mil e seiscentos e cinco reais)**.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 e logo em seguida, num curto espaço de tempo, sai 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, 08 de novembro de 2021.

(assinado eletronicamente)
Célio Luciano Lana Dutra Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal.

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