

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5022708-63.2017.4.04.7000
Exequente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF
Executado	INCORPORADORA CASTELAR EIRELE

Em cumprimento à Ordem Judicial, **AVALIEI OS IMÓVEIS:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	62.926	Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Curitiba
Endereço	RUA DOUTOR SÁTILAS DO AMARAL CAMARGO, 790, TINGUI, 82.620-265, RESIDENCIAL, COLINA PARK.	
Proprietário	INCORPORADORA CASTELAR EIRELI	CNPJ 09.488.525/0001-92
Área total	APARTAMENTO 702 com garagem. Área total 68,53 m ² e área privativa de 54,74 m ² .	

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 05, da quadra 03, da Planta Vila Santa Cândida, com a Indicação Fiscal sob o nº 98-041-014.000-2, medindo 16,00m de frente, do lado par da Rua Doutor Sátilas do Amaral Camargo, nesta Cidade, tendo 80,50m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote de indicação fiscal 98041015, tendo 78,50m de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 98041010, 98041011, 98041012 e 98041019, e medindo nos fundos em uma das faces 13,20m, confrontando com o lote de indicação fiscal 98041005 e na outra face 5,20m, confrontando com o lote de indicação fiscal 98041006, perfazendo um total de 18,40m. Imóvel esse distante 55,00m da esquina com a Rua Macapá, perfazendo uma área de 1312,09m², sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA CASTELAR LTDA (CNPJ/MF nº 09.488.525/0001-92), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Doutor Brasílio Ferreira da Luz, nº 479, sobrado 01, Jardim das Américas, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-05 da matrícula nº 21.210 do Livro 2-RG desta Serventia Registral Imobiliária, datado de 24 de março de 2011, nesta Capital.

0,0317537; APARTAMENTOS de nºs 102, 202, 302, 304, 402, 404, 502, 504, 602, 604, 702, 704, 802, 804 e 904, cada um com a área total construída de 68,53m², sendo a área exclusiva de 54,74m² e área de uso comum de 13,79m²; com a área total de terreno descoberta de uso comum de 30,89m² destinada a acesso e circulação de pedestres e uma vaga de garagem, com a fração ideal do solo de 0,0307183; APARTAMENTO nº 903, com a área total construída de 72,30m², sendo área exclusiva de 58,51m² e área de uso comum de 13,79m²; com a área total do terreno descoberta de uso comum de 30,89m² destinada a acesso e circulação de pedestres e uma vaga de garagem, com a fração ideal do solo de 0,0324092. APARTAMENTO nº 1002 com a área

1.2

Matrícula nº	62.926	Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Curitiba
Endereço	RUA DOUTOR SÁTILAS DO AMARAL CAMARGO, 790, TINGUI, 82.620-265, RESIDENCIAL, COLINA PARK	
Proprietário	INCORPORADORA CASTELAR EIRELI	CNPJ 09.488.525/0001-92
Área total	APARTAMENTO 804 com garagem. Área total 68,53 m² e área privativa de 54,74 m².	

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 05, da quadra 03, da Planta Vila Santa Cândida, com a Indicação Fiscal sob o nº 98-041-014.000-2, medindo 16,00m de frente, do lado par da Rua Doutor Sátilas do Amaral Camargo, nesta Cidade, tendo 80,50m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote de indicação fiscal 98041015, tendo 78,50m de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 98041010, 98041011, 98041012 e 98041019, e medindo nos fundos em uma das faces 13,20m, confrontando com o lote de indicação fiscal 98041005 e na outra face 5,20m, confrontando com o lote de indicação fiscal 98041006, perfazendo um total de 18,40m. Imóvel esse distante 55,00m da esquina com a Rua Macapá, perfazendo uma área de 1312,09m², sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA CASTELAR LTDA (CNPJ/MF nº 09.488.525/0001-92), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Doutor Brasílio Ferreira da Luz, nº 479, sobrado 01, Jardim das Américas, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-05 da matrícula nº 21.210 do Livro 2-RG desta Serventia Registral Imobiliária, datado de 24 de março de 2011, nesta Capital.

0,0317537; APARTAMENTOS de nºs 102, 202, 302, 304, 402, 404, 502, 504, 602, 604, 702, 704, 802, 804 e 904, cada um com a área total construída de 68,53m², sendo a área exclusiva de 54,74m² e área de uso comum de 13,79m²; com a área total de terreno descoberta de uso comum de 30,89m² destinada a acesso e circulação de pedestres e uma vaga de garagem, com a fração ideal do solo de 0,0307183; APARTAMENTO nº 903, com a área total construída de 72,30m², sendo área exclusiva de 58,51m² e área de uso comum de 13,79m²; com a área total do terreno descoberta de uso comum de 30,89m² destinada a acesso e circulação de pedestres e uma vaga de garagem, com a fração ideal do solo de 0,0324082; APARTAMENTO nº 1003, com a área

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Topografia-Nível/Rua	LEVE ACLIVE/DECLIVE
Zoneamento	ZR4.1 Zona Residencial



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. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, reavalio o imóvel em:

Apartamento 702: R\$ 234.500,00 (Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Apartamento 804: R\$ 234.500,00 (Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Total da Avaliação: 469.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Nove Mil Reais)

5. NOTA EXPLICATIVA

5.1)- 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 elencados os seguintes métodos de avaliação:

- Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra;
- Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- 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;
- Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras;

- 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 deve aplicar um ou outro método será ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

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

Trata-se de 2 (duas) unidades residenciais, apartamento 702 e apartamento 804. Ambos com área total de 68,53m² e privativa de 54,74m². E com direito a uma vaga de estacionamento de um automóvel de porte médio, situados na Rua Doutor Sátulas do Amaral Camargo, 790, Residencial Colina Park, Tingui, CEP 82.620-265, .

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região semelhantes ao do objeto da presente reavaliação 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 a existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após pesquisas nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m²/médio), aplicado diretamente sobre as áreas do imóvel reavaliado.

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se 10 (dez) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região, de 01.02.2022, semelhantes ao desta avaliação (cf planilha anexa).

Portanto, dentro do universo de dados colhidos na amostra, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor de **R\$ 3.698,09 (TRÊS MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E NOVE CENTAVOS)**.

A análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de **homogeneidade** (13%) indicando, assim, para a **desnecessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra**. Desta forma não foi eliminado nenhum dado da amostra.

Este valor multiplicado por 68,53m² (metragem total do imóvel) resulta na quantia acima lançada, com o arredondamento permitido pela ABNT.

Ressalta-se ainda que para efeito de avaliação foi levado em consideração que os dois imóveis avaliados carecem de acabamento.

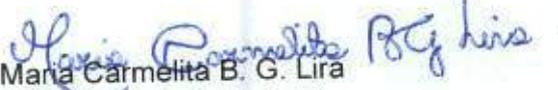
¹ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

6. 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 se desfazer do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado, disponível para venda, amanhã não esteja mais.

Curitiba, 01 de Fevereiro de 2022.


Maria Carmelita B. G. Lira
Of. Aval. Just. Federal

PLANILHA DE CÁLCULO

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF
EXECUTADO: INCORPORADORA CASTELAR EIRELI E OUTROS
AUTOS: 5022708-63.2017.4.04.7000

FONTES	CÓDIGO/ REFERÊNCIA	VALOR	M² total	VALOR/M²	
APOLAR VISCONDE	COD. 923812	R\$ 200.000,00	66	R\$ 3.030,30	POSITIVO
REMAX EXCEL	COD. AP0283	R\$ 199.000,00	55	R\$ 3.618,18	POSITIVO
APOLAR ALTO DA XV	CÓD. 928249	R\$ 170.000,00	52	R\$ 3.269,23	POSITIVO
USUÁRIO NEWCORE	(*)	R\$ 230.000,00	53	R\$ 4.339,62	POSITIVO
INTERAGE IMÓVEIS	COD. AP0610	R\$ 220.000,00	55	R\$ 4.000,00	POSITIVO
INTERAGE IMÓVEIS	COD. AP0588	R\$ 239.000,00	55	R\$ 4.345,45	POSITIVO
IMÓVEL IDEAL	(**)	R\$ 199.000,00	53	R\$ 3.754,72	POSITIVO
APOLAR STA CANDIDA	COD. 935287V	R\$ 235.000,00	54	R\$ 4.351,85	POSITIVO
IMOB. VALENCIA GOLD	(*)	R\$ 190.000,00	55	R\$ 3.454,55	POSITIVO
CILAR	(*)	R\$ 180.000,00	56	R\$ 3.214,29	POSITIVO
SOMA				37.378,19	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL			10	3.737,82	
DESVIO PADRÃO				501,80	
COEFIC. DE VARIAÇÃO				0,13	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS			0,7	2.616,47	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS			1,3	4.859,17	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL			10	37.378,19	
VALOR DO M²				R\$ 3.737,82	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			69		
VALOR DO IMÓVEL				R\$ 256.152,76	

*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. Entre 0,15 e 0,30, a amostra é relativamente homogênea. Acima de 0,30, é heterogênea. Se a amostra não for inteiramente homogênea, faz-se a triagem dos elementos, multiplicando-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3. Os valores fora deste intervalo serão excluídos e, em seguida, refaz-se o cálculo.

Dados colhidos no site: <http://www.vivareal.com.br>, www.chavesnaiao.com.br, imovelweb.com.br (*) e www.zapimoveis.com.br (**)

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

em 01/02/2022

