

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5028377-39.2013.404.7000
Requerente	IBAMA
Requerido	Márcio Rodrigues

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

1. MATRÍCULA n. 50.326

1.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	50.326	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Borda do Campo, São José dos Pinhais				
Ocupante	Requerido, para fins de trabalho				

Lote de terreno designado lote A 818, da quadra A (unificação dos lotes de 22, 23 e 24 da Quadra A) fazendo frente para a rua A, da **Planta Condomínio Horizontal Chácaras Dom Rodrigo**, com área total de 11.917,07 m² e área privativa de 10.077,36 m². Contendo uma residência em madeira com 60 m², com medidas e confrontações constantes da matrícula, situada no lugar **Borda do Campo, São José dos Pinhais**.



Foto da Estradada Roseira, 7900, Condomínio Chácaras Dom Rodrigo, São José dos Pinhais.

[Digite texto]



Foto da entrada do imóvel de matrícula 50.326 do 1º. RI

1.2) CARACTERÍSTICAS / DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

- O imóvel é utilizado pelo requerido, com fins comerciais (criação de pássaros).
- O imóvel fica em um condomínio residencial.
- O condomínio possui ruas pavimentadas (paralelepípedo), mas a rua pública que passa em frente ao condomínio, Estrada da Roseira, é estrada de chão.
- O terreno possui formato irregular e não é plano. Possui muros altos na frente, bem como muros na lateral esquerda e fundos. Lateral direita sem muros (delimita-se com o imóvel residencial do próprio requerido).
- Há averbada na matrícula a edificação de uma casa em madeira com 60 m².
- Consta no IPTU do imóvel área construída de 121,22 m².

- No local observam-se as benfeitorias a seguir:

1) 01 casa em madeira, com aproximadamente 60 m²; padrão simples, em mau/péssimo estado de conservação; idade aparente: 33 anos – sem valor comercial (vida útil esgotada).

2) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 140 m², destinada à escritório/depósito/acomodação de gaiolas e pássaros/outros; padrão simples; piso de cerâmica; janelas de alumínio; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 8 anos;

3) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 610 m², destinada à acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de

[Digite texto]

contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 13 anos;

4) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 130 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto, telhas de barro esmaltadas, em bom estado de conservação; idade aparente: 18 anos;

5) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 80 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros); com corredor de contenção; está sem o sistema de água e sem telas; no momento em desuso; padrão simples; em mau estado de conservação; piso bruto; telhas de barro esmaltadas; idade aparente: 23 anos;

6) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 45 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; no momento em desuso; padrão simples, em mau estado de conservação; idade aparente: 23 anos.

2) AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias através de sites, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóvel nos seguintes termos:

a- **Valor do lote de matrícula n. 50.326 =
R\$ 1.700.000,00.**

b- **Valor das Benfeitorias =
R\$ 760.000,00**

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 2.460.000,00
(Dois milhões quatrocentos e sessenta mil reais).**

3. NOTA EXPLICATIVA

3.1)- 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 regidos 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.

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

- **MATRÍCULA n. 50.326** – terreno com 10.077,36 m² de área privativa, no lugar denominado Borda do Campo, São José dos Pinhais.

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 avaliado, 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 ($m^2/\text{médio}$), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do $m^2/\text{médio}$ buscou-se em 14 (quatorze) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região, em 17/06/24, dados semelhantes aos desta avaliação.

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também em São José dos Pinhais, na região denominada Borda do Campo e entorno.

Assim, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de R\$ 232,14 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de homogeneidade (13%) 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\$ 232,14 X 0,7= R\$ 162,50) e 30% acima (R\$ 232,14 X 1,3= R\$ 301,79). À partir daí, descartadas 03 (três) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples alcançando-se o valor de R\$ 243,96 o metro quadrado).

Cumpre informar, que os dados encontrados referem-se a lotes de terreno com metragem intermediária, porém, ainda menores que a área avaliada.

Assim, tendo em vista que terrenos maiores possuem valores menores para o metro quadrado e que o terreno avaliado possui uma metragem

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

[Digite texto]

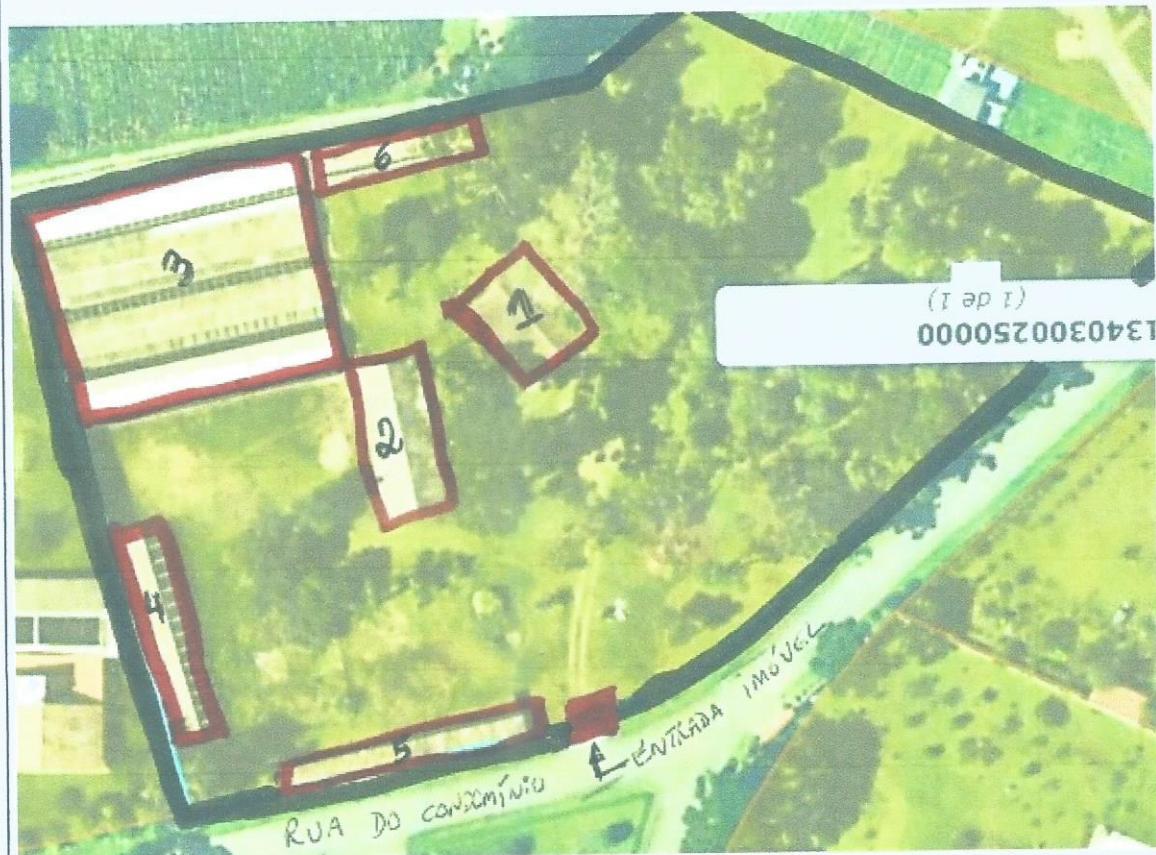
maior que os terrenos intermediários padrão (pois é resultante da unificação de três lotes de terreno); e levando-se em conta também que o mesmo não é plano, aplicou-se uma desvalorização de 30% ao valor do metro quadrado de R\$ 243,96, resultando em R\$ 170,77/m².

Este valor multiplicado por 10.077,36 m² resultou em R\$ 1.720.910,76, que com o arredondamento permitido, finalizou em **R\$ 1.700.000,00**.

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.

3.3)- Sobre as Edificações.

Tratam-se de benfeitorias averbada (parte da casa sem valor comercial) e não averbadas na matrícula do imóvel, conforme descritas:



- 1) Casa Sem valor comercial (vida útil esgotada).

- 2) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 140 m², destinada à escritório/depósito/acomodação de gaiolas e pássaros/outros; padrão simples; piso de cerâmica; janelas de alumínio; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 8 anos;
- 3) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 610 m², destinada à acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 13 anos;
- 4) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 130 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto, telhas de barro esmaltadas, em bom estado de conservação; idade aparente: 18 anos;
- 5) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 80 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros); com corredor de contenção; está sem o sistema de água e sem telas; no momento em desuso; padrão simples; em péssimo estado de conservação; piso bruto; telhas de barro esmaltadas; idade aparente: 23 anos;
- 6) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 45 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; no momento em desuso; padrão simples, em mau estado de conservação; idade aparente: 23 anos.

Os valores destas construções foram obtidos 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, como 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 pólo da cultura técnica e o pólo da cultura ética na seara das avaliações.

Assim, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente 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 adotados 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 exaustivos estudos técnicos, repita-se, concluiu 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, e por esta razão elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N abrangendo, praticamente, todos os tipos de acabamentos em feitorias, conforme se verifica abaixo:

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: Apto	Grupo: Econômico	0,81
Classe: Apto	Grupo: Simples	Padrão:S/ elevador
Classe: Apto	Grupo: Simples	Padrão:C/elevador
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador
Classe: Apto	Grupo: Fino	2,23
Classe: Apto	Grupo: Luxo	2,41
Classe: Escritório	Grupo: Econômico	0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: S/elevador
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: C/elevador
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador
Classe: Escritório	Grupo:Superior	Padrão:S/elevador
Classe: Escritório	Grupo:Superior	Padrão:C/elevador
Classe: Escritório	Grupo: Fino	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Luxo	2,29
Classe: Galpão	Grupo: Econômico	3,07
Classe: Galpão	Grupo: Simples	3,61
Classe: Galpão	Grupo: Médio	0,36
Classe: Galpão	Grupo: superior	0,73
Classe: Cobertura	Grupo:Cobertura	1,33
Classe: Cobertura	Grupo:Cobertura	Padrão: Simples
Classe: Cobertura	Grupo:Cobertura	Padrão: Médio
		1,68
		0,12
		0,25
		0,46

Portanto, para cada classe de benfeitorias 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\$ 2.315,75. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 208,41 o metro quadrado.

Esta sistemática foi usado para todos os tipos de benfeitorias integrantes do imóvel avaliando, pois no caso em questão, possuímos todas as benfeitorias rústicas, e duas delas em madeira. Após a apuração do valor de cada benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck .

Tem-se, então, os seguintes custos das benfeitorias:

2) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 140 m², destinada à escritório/depósito/acomodação de gaiolas e pássaros/outros; padrão simples; piso de cerâmica; janelas de alumínio; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 8 anos;

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo inclusivo, equiparada, sendo:

Classe= comercial, serviço e industrial Grupo= escritório Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,78
- CUB ATUAL R\$ 2.315,75

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 140,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.315,75 multiplicados por 0,78 resultou em R\$ 1.806,29), alcançando o valor de R\$ 252.879,90, conforme planilha anexa.

3) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 610 m², destinada à acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação; idade aparente: 13 anos;

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo inclusivo, equiparada, sendo:

Classe= comercial, serviço e industrial Grupo= escritório Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.315,75

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 610,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.315,75 multiplicados por 0,36 resultou em R\$ 833,67), alcançando o valor de R\$ 508.538,70, conforme planilha anexa.

4) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 130 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto, telhas de barro esmaltadas, em bom estado de conservação; idade aparente: 18 anos;

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo inclusivo, equiparada, sendo:

Classe= comercial, serviço e industrial Grupo= escritório Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.315,75

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 130,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.315,75 multiplicados por 0,36 resultou em R\$ 833,67), alcançando o valor de R\$ 108.377,10, conforme planilha anexa.

5) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 80 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros); com corredor de contenção; está sem o sistema de água e sem telas; no momento em desuso; padrão simples; em péssimo estado de conservação; piso bruto; telhas de barro esmaltadas; idade aparente: 23 anos;

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, equiparada, sendo:

Classe= comercial, serviço e industrial Grupo= escritório Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.315,75

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 80,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.315,75 multiplicados por 0,36 resultou em R\$ 833,67), alcançando o valor de R\$ 66.693,60, conforme planilha anexa.

6) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 45 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; no momento em desuso; padrão simples, em mau estado de conservação; idade aparente: 23 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, equiparada, sendo:

Classe= comercial, serviço e industrial Grupo= escritório Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.315,75

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 45,00 m² pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.315,75 multiplicados por 0,36 resultou

em R\$ 833,67), alcançando o valor de R\$ 37.515,15, conforme planilha anexa.

Observe-se que esses valores seriam para custo de reedição de obra nova. Assim, abaixo será aplicada a depreciação das mesmas.

3.4)- 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 decadênciia 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 accidentais, 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 a depreciação das mesmas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Portanto usou-se, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = \frac{(100-K)}{100} ; \text{ (Idade em \% de vida útil)}^2 = \text{idade/vida útil}$$

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, em vistoria in loco, das respectivas benfeitorias atribui para a análise em questão das mesmas nos seguintes termos:

2) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 140 m², destinada à escritório/depósito/acomodação de gaiolas e pássaros/outros; padrão simples; piso de cerâmica; janelas de alumínio; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação (item II da tabela de depreciação); idade aparente: 8 anos; vida útil de 50 anos (tabela de vida útil);

Considerando o tempo de construção aparente de 8 anos, em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,884 sobre R\$ 252.879,90, com o arredondamento, alcançando-se o valor de R\$ 220.000,00.

3) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 610 m², destinada à acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto; telhas de barro esmaltada; em bom estado de conservação (item II da tabela de depreciação); idade aparente: 13 anos; vida útil de 50 anos (tabela de vida útil);

Considerando o tempo de construção aparente de 13 anos, em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,815 sobre R\$ 508.538,70, com o arredondamento, alcançando-se o valor de R\$ 415.000,00.

4) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 130 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; padrão simples; piso bruto, telhas de barro esmaltadas, em bom estado de conservação (item II da tabela de depreciação); idade aparente: 18 anos; vida útil de 50 anos (tabela de vida útil);

Considerando o tempo de construção aparente de 18 anos, em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,736 sobre R\$ 108.377,10, com o arredondamento, alcançando-se o valor

² Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.
[Digite texto]

de R\$ 80.000,00.

5) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 80 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros); com corredor de contenção; está sem o sistema de água e sem telas; no momento em desuso; padrão simples; em mau estado de conservação (item IV da tabela de depreciação); piso bruto; telhas de barro esmaltadas; idade aparente: 23 anos; vida útil de 50 anos (tabela de depreciação);

Considerando o tempo de construção aparente de 23 anos, em mau estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,444 sobre R\$ 66.693,60, com o arredondamento, alcançando-se o valor de R\$ 29.000,00.

6) 01 edificação em alvenaria, com aproximadamente 45 m², destinada a acomodação de pássaros (viveiros), com corredor de contenção e sistema de água; no momento em desuso; padrão simples, em mau estado de conservação (Item IV da tabela de depreciação); idade aparente: 23 anos; vida útil de 50 anos tabela de vida útil);

Considerando o tempo de construção aparente de 23 anos, em mau estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,444 sobre R\$ 37.515,15, com o arredondamento, alcançando-se o valor de R\$ 16.000,00.

Têm-se então a soma de todas as benfeitorias em **R\$ 760.000,00**.

Curitiba, 20 de junho de 2024.


Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficiala de Justiça Avaliadora

Marcio Rodrigues

Marcio Rodrigues →