

AUTO DE AVALIAÇÃO

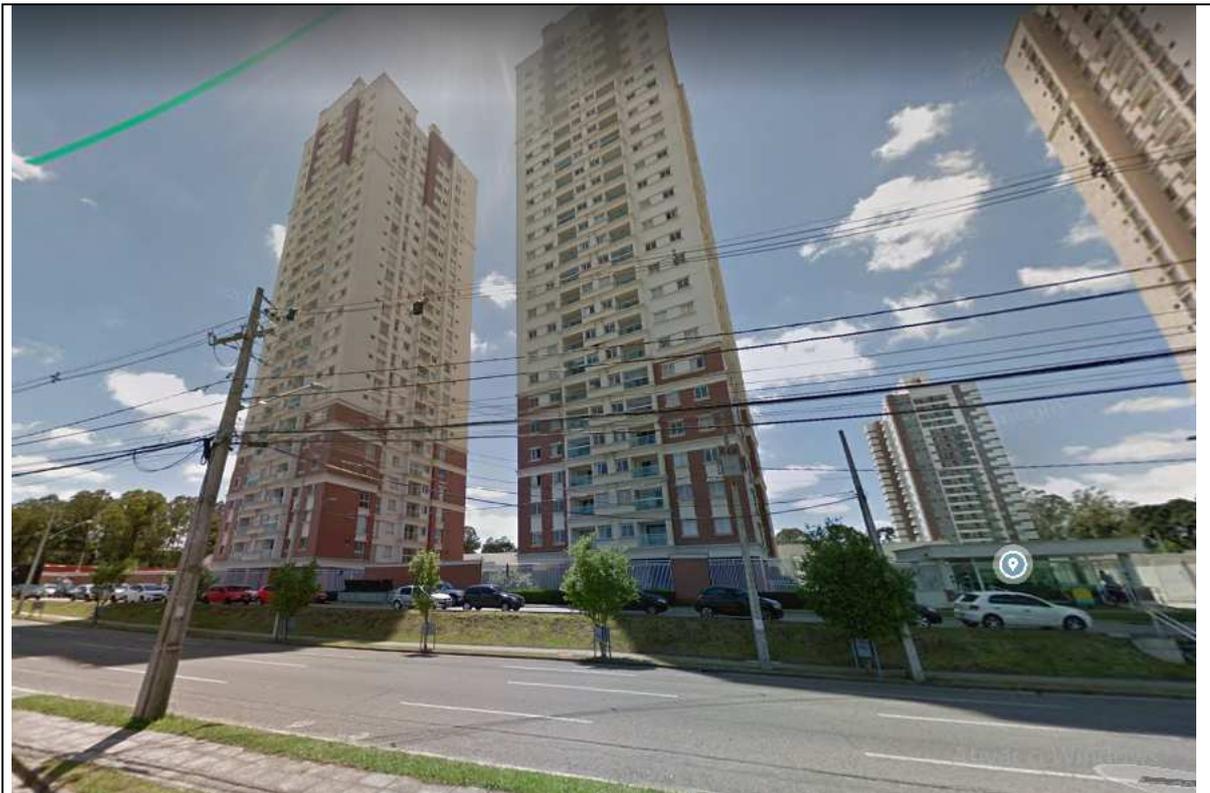
Autos	5077086-27.2021.4.04.7000
Requerente	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
Interessado	MARCOS JOSE DE OLIVEIRA

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

1.DESCRICÃO DOS IMÓVEIS

1.1

Matrícula nº	126.259	Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba
Endereço	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 5175, Condomínio Garden Parigot, Torre II, apto 103, Cidade Industrial, Curitiba /PR	
Área	60,03m ²	
Indicação Fiscal	29.066.097	
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 103 (cento e três), localizado no Primeiro (1º) Pavimento Superior, da TORRE 2 (dois), integrante do Condomínio GARDEN PARIGOT, situado à Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 5.175 e Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, nº 5.188, nesta Capital, cuja unidade possui a área total de 79,5924 m², sendo 60,0300 m² de área real privativa e 19,5624 m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe, a fração ideal do solo de 0,002692 ou 0,2692% do terreno onde está construído o Condomínio, constituído pelo Lote de terreno nº C-1-C ("cê"-um-"cê"), resultante da subdivisão do Lote C-1 ("cê"-um), este por sua vez oriundo da subdivisão do Lote C ("cê"), situado no Bairro Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 82,15 metros de distância da esquina com a Rua Rogério Pereira de Camargo, de forma irregular, medindo 59,00 metros de frente para a Rua Deputado Heitor de Alencar Furtado; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 103,76 metros e confronta com o Lote Fiscal nº 023.000; pelo lado esquerdo mede 89,07 metros e confronta com o Lote C-1-B e na linha de fundos, onde mede 113,76 metros, confronta com o Lote C-1-E; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 7.952,00 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 29, Quadra 066, Lote 097.152-7.</p>		



1.2

Matrícula nº	162.260	Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba
Endereço	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 5175, Condomínio Garden Parigot, Garagem , Cidade Industrial, Curitiba /PR	
Área	12,50m ²	
Indicação Fiscal	29.066.097	

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM SIMPLES nº 195 (cento e noventa e cinco), localizada no Térreo - Área externa (fora da projeção das Torres), integrante do Condomínio GARDEN PARIGOT, situado à Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 5.175 e Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, nº 5.188, nesta Capital, cuja unidade tem capacidade para um veículo de passeio de porte médio e possui área real total de 14,5367 m², sendo 12,5000 m² de área real de garagem e 2,0367 m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,000280 ou 0,0280% do terreno onde está construído o Condomínio, constituído pelo Lote de terreno nº C-1-C ("cê"-um-"cê"), resultante da subdivisão do Lote C-1 ("cê"-um), este por sua vez oriundo da subdivisão do Lote C ("cê"), situado no Bairro Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 82,15 metros de distância da esquina com a Rua Rogério Pereira de Camargo, de forma irregular, medindo 59,00 metros de frente para a Rua Deputado Heitor de Alencar Furtado; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 103,76 metros e confronta com o Lote Fiscal nº 023.000; pelo lado esquerdo mede 89,07 metros e confronta com o Lote C-1-B e na linha de fundos, onde mede 113,76 metros, confronta com o Lote C-1-E; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 7.952,00 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 29, Quadra 066, Lote 097.494-9.

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Topografia-Nível/Rua	Plano
Zoneamento	ENC 1 - Eixo Nova Curitiba

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, avalio os imóveis em:

Apartamento (quatrocentos e trinta e seis mil e oitocentos reais) ¹ ,	R\$ 436.800,00
Garagem (Dezoito mil e duzentos reais) ²	R\$ 18.200,00
TOTAL: 455.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco 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.

¹ Arredondamento permitido pela ABNT.

² Arredondamento permitido pela ABNT.

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:

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

Trata-se de apartamento residencial, com área privativa de 60,03m², situado na Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 5175, Condomínio Garden Parigot, Torre II, apto 103, Cidade Industrial, Curitiba-PR.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região semelhantes 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 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 avaliado.

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se 08 (oito) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região do imóvel avaliado, alguns inclusive na mesma rua e/ou no mesmo prédio residencial, em 28/09/2022, semelhantes ao desta avaliação (cfe. planilha anexa).

Portanto, dentro do universo de dados colhidos na amostra, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor de **R\$ 7.135,42 (sete mil, cento e trinta e cinco reais e quarenta e dois centavos) o metro quadrado.**

Sendo assim, a análise do coeficiente de variação (Cv)³ apontou para um padrão de **relativa homogeneidade** (18%) indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação de 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% abaixo ($R\$ 7.135,42 \times 0,7 = R\$ 4.994,79$) e 30% acima ($R\$ 7.135,42 \times 1,3 = R\$ 9.276,04$). A partir daí, descartada 01 (uma) amostra, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de **R\$ 7.583,33 (sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos) o metro quadrado.**

Este valor multiplicado por 60,00m² (metragem do imóvel) resulta em **R\$ 454.999,96 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos)**, valor lançado acima, com arredondamento permitido pela ABNT.

Entretanto, todas as amostras coletadas possuem pelo menos uma vaga de garagem vinculada ao apartamento. Sendo assim, em razão de inexistência de dados comparativos (amostras) de imóveis tipo “garagens” disponíveis para vendas na região do imóvel avaliando, adotou-se o princípio da equivalência regido pelo mercado imobiliário, segundo o qual procura-se quantificar parte do imóvel (garagem) em razão do seu todo (apartamento no condomínio ou do qual faz parte a garagem), sendo praxe atribuir-se às garagens o valor equivalente **de 3% a 5% do valor do apartamento.**

Sobre este valor apurado do apartamento, calculou-se 4% como o valor do imóvel tipo garagem, alcançando-se o valor acima algarismado.

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.

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

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado, disponível para venda, amanhã não esteja mais.
- **Não foram considerados para fins de depreciação os débitos de condomínio, IPTU sobre o imóvel e a comissão de corretagem do vendedor.**

Curitiba, 28 de setembro de 2022.



Francine França
Of de Just Aval Federal

ANEXO:

PLANILHA:

REQUERENTE:		MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL				
INTERESSADO		MARCOS JOSE DE OLIVEIRA				
AUTOS:		5077086-27.2021.4.04.7000				
FONTES	CÓDIGO/REFERÊNCIA	VALOR	M²	VALOR/M²		
New Moradas Imob.	AP0465	R\$ 560.000,00	70	R\$ 8.000,00	POSITIVO	
Prospecta Imob.	PRO406	R\$ 488.000,00	65	R\$ 7.507,69	POSITIVO	
Paulo Renato Gonçalves	19C2QA1	R\$ 449.000,00	65	R\$ 6.907,69	POSITIVO	
Imob. Cilar Ltda	100.213.001	R\$ 449.000,00	60	R\$ 7.483,33	POSITIVO	
Nova Curitiba Imóv.	AP1701	R\$ 490.000,00	66	R\$ 7.424,24	POSITIVO	
Linkmob Serv. Adm.	AP1397	R\$ 490.000,00	62	R\$ 7.903,23	POSITIVO	
Leonardo Bertoldi	ZAP1479920	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	POSITIVO	
Imobil. Razão	5411	R\$ 340.000,00	85	R\$ 4.000,00	NEGATIVO	
SOMA				57.083,33		
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL				7.135,42		
DESVIO PADRÃO				1.313,86		
COEFIC. DE VARIAÇÃO.				0,18		
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS				0,7	4.994,79	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS				1,3	9.276,04	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL				7	53.083,33	
VALOR DO M²					R\$ 7.583,33	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL				60		
VALOR DO IMÓVEL					R\$ 454.999,96	

*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.zapimoveis.com.br> em 28/09/22.

