

### AUTO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5048282-98.2011.404.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	José Carlos Schade e outros

Em cumprimento a Ordem Judicial, **REAVALIEI**

## 1. MATRÍCULA n. 48.022

### 1.1 ) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula nº</b>	48.022	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Madalena da Cruz Pires, Borda do Campo, São José dos Pinhais – Chácara Lulan.				
<b>Ocupantes:</b> a área está locada ao Sr. Vanderlei de Souza Bueno (039.501.819-62), 99676-8714, que utiliza a residência e demais benfeitorias para sua moradia e de sua família (esposa Fabiane Antunes Moraes e a filha menor Gabriela Moraes Bueno) e também para criação de animais e realização de eventos.					
<b><u>PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À ÁREA DE 4.000 m2 na ÁREA n. 03, com total de 20.000,00 m2,</u></b> dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao norte 127,50 metros divisa com a área n. 02; ao Sul 44,00 metros divisa com a Estrada Municipal; a Leste 245,10 metros divisa com Estrada Municipal; ao Oeste 299,00 metros divisa com Ceslau Jackowski, <u>situada no lugar denominado Brejinho, quarteirão da Borda do Campo, São José dos Pinhais,</u> com demais medidas e confrontações constantes na matrícula.					
<u>Coproprietários, todos com benfeitorias e ocupando sua parte ideal:</u> - 4.000 m2: Sirlei do Rocio Machado. - 4.000 m2: Roseli Mazzuco, Mariléia Mazzuco e Eliene Aparecida Mazzuco. - 4.000 m2: Fernando Robert e Ana Paula Robert. - 4.000 m2: Roberta Débora Poltronieri.					

### 1.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS

- a) O imóvel está localizado na zona rural de SJP, com frente para a estrada, sendo que a área total de 20.000 m2 situa-se na esquina. Fica em frente aos imóveis de matrículas 48.024 e 48.025 e se comunica nos fundos com os fundos do imóvel de matrícula 47.263.
- b) Área limpa (sem mata); topografia irregular embora comente-se que sua topografia já foi alterada com movimentação de terras.
- c) Os coproprietários, assim como o requerido afirmaram que

adquiriram as partes ideais de 4.000 m<sup>2</sup>, as quais encontram-se delimitadas e individualizando-as. Cada parte ideal localiza-se de frente para a estrada, com acesso independente e todas cercadas. Todos os coproprietários possuem benfeitorias; afirmaram que cada qual construiu às suas expensas e que todos respeitam o acordo estabelecido nas limitações. As coproprietárias Roseli e Mariléia afirmaram que sua parte ideal é o único imóvel que possuem e que residem no local, tratando-se de bem de família.

d) **Benfeitorias existentes na parte ideal pertencente ao requerido:**

1)- 01 casa mista (madeira de boa qualidade, banheiros em alvenaria), com aproximadamente 230 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

2)- 01 depósito/vestiário, com aproximadamente 16 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

3)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

4)- 01 salão de festa/salão de jogos em alvenaria (dois pavimentos), com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

## 2. MATRÍCULA n. 48.024

### 2.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula nº</b>	48.024	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Madalena da Cruz Pires, Borda do Campo, São José dos Pinhais				

**Ocupantes:** a área está alugada ao Sr. Vanderlei de Souza Bueno, que a utiliza para soltar a criação de animais.  
Não há benfeitorias.

**PARTE IDEAL CORRESPONDENTE Á ÁREA DE 17.476,55 m<sup>2</sup> na ÁREA n. 05, com total de 20.000 m<sup>2</sup>**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao norte 258,00 metros divisa com a área n. 06; ao Sul 275,00 metros divisa com a área n. 04; a Leste 75,00 metros divisa com Moinhos Graciosa S/A; ao Oeste 84,30 metros divisa com a Estrada Municipal, situada no lugar denominado Brejinho, quarteirão da Borda do Campo, São José dos Pinhais, com demais medidas e confrontações

constantes na matrícula.

Possui coproprietário com benfeitoria e ocupando a sua parte ideal:

- parte ideal de 2.523,45 m<sup>2</sup> - Sr. Getúlio Soares da Gama (068.626.089-91), falecido.
- Segundo informações dos filhos Marcos e Antonio Bueno Soares da Gama, este último filho já havia comprado a área do falecido, tendo após edificado a casa que lá existe e a ocupa para lazer.

## 2.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS

a) Imóvel localizado na zona rural, com frente para a estrada. Área de mata com topografia muito irregular.

b) Imóvel fica ao lado do imóvel de matrícula 48.025; localizado do lado direito da rua quando se chega pela estrada (em frente ao imóvel de matrícula 48.022).

c) A parte ideal pertencente ao requerido, segundo suas informações e do coproprietário, não possui benfeitorias. Existe na parte ideal do requerido, uma sucata de um ônibus, possível de se visualizar da estrada, próximo à cerca que divide com o outro coproprietário.

d) Coproprietário: parte ideal de 2.523,45 m<sup>2</sup> em nome do Sr. Getúlio Soares da Gama. Conversei com os seus filhos, Marcos e Antonio, tendo sido informada que o Sr. Antonio Bueno Soares da Gama havia negociado a área com seu pai, mas, na ocasião ainda não havia localizado os documentos para me apresentar. Afirmaram que a benfeitoria lá existente foi realizada às suas expensas, bem como que é destinada a lazer.

e) A parte ideal pertencente ao requerido e a parte ideal pertencente ao coproprietário estão delimitadas, individualizadas. Cada parte ideal localiza-se de frente para a estrada, com acesso independente e cercadas, sendo as limitações respeitadas por todos.

## 3. MATRÍCULA n. 48.025

### 3.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula n°</b>	48.025	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1 <sup>a</sup>	Circunscrição
Endereço	Rua Madalena da Cruz Pires, Borda do Campo, São José dos Pinhais				
<b>Ocupantes:</b>	a área está alugada ao Sr. Vanderlei de Souza Bueno, que a utiliza para soltar criação de animais, bem como a benfeitoria (residência) lá existente foi por ele sublocada para o Sr. Edivaldo José				

dos Santos (616.523.509-34) 98448-7959 e sua esposa Maria Cardoso dos Santos, que residem no local.

**ÁREA n. 06, com 20.000 m<sup>2</sup>**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao norte 230,00 metros divisa com a área n. 07; ao Sul 258,00 metros divisa com a área n. 05; a Leste 60,00 metros divisa com Moinhos Graciosa S/A; ao Oeste 104,00 metros divisa com a Estrada Municipal, situada no lugar denominado Brejinho, quarteirão da Borda do Campo, São José dos Pinhais, com demais medidas e confrontações constantes na matrícula.

### 3.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS

a) a) Imóvel localizado na zona rural, com frente para a estrada. Área de mata com topografia muito irregular.

b) O imóvel fica do lado esquerdo do imóvel de matrícula 48.024; localizado do lado direito da rua quando se chega pela estrada (em frente ao imóvel de matrícula 48.022). Confronta-se pelo lado esquerdo com a área 07, pertencente ao Sr. Roberto e sua esposa Vera.

c) **Benfeitorias:**

5)- 01 casa em alvenaria, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

## 4. MATRÍCULA n. 47.263

### 4.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula n<sup>o</sup></b>	47.263	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1 <sup>a</sup>	Circunscrição
--------------------------------	--------	------------------------	----------------------	----------------	---------------

Endereço Rua Madalena da Cruz Pires, Borda do Campo, São José dos Pinhais – afixado no portão o número 108

**Ocupantes:** a área está alugada ao Sr. Vanderlei de Souza Bueno.  
- A residência em alvenaria, bem como um espaço da área foi sublocada ao Sr. Higor Barros Nascimento (029.416.579-75), (47) 99952-6930, que reside sozinho no local e ainda a utiliza para ministrar aulas de equitação.  
- A residência em madeira foi cedida pelo Sr. Vanderlei aos seus pais para moradia, sendo os Srs. Divan de Souza Bueno e Sebastiana Aparecida Bueno.  
- As demais benfeitorias são utilizadas pelo próprio inquilino, que cria animais e realiza eventos no local.

**ÁREA DE TERRAS COM 22.094,00 m<sup>2</sup>**, medindo 103,90 metros de frente para a rua; 313,00 metros pelo lado esquerdo, de quem da rua

olha o imóvel, confrontando com Ceslau Zapotoczny Jackowski; 257,12 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com Glenio de Albuquerque e 79,00 metros pelo fundo confrontando com R. J. Teig Empreendimentos imobiliários Ltda, situada no lugar denominado Brejinho, quarteirão da Borda do Campo, São José dos Pinhais, com demais medidas e confrontações constantes na matrícula.

#### **4.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS**

a) Imóvel localizado na zona rural, com frente para a estrada. Área limpa (sem mata); topografia irregular embora comente-se que sua topografia já foi alterada com movimentação de terras.

b) O imóvel confronta pelo lado direito com o imóvel de matrícula 48.022, grande parte delimitado por cercas, exceto no local que confronta com a parte ideal ocupada pelo próprio requerido, que os utiliza como sendo um imóvel único.

c) **Possui benfeitorias:**

6)- 01 casa em alvenaria, ocupada, com aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

7)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

8)- 01 cobertura (em forma de "L"), meia parede, sem reboco, piso bruto, para abrigar vacas, com aproximadamente 190 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

9)- 01 construção em alvenaria sem reboco, anexa à edificação acima, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

10)- 01 cobertura/abrigo em madeira (em forma de cruz), destinada a galinhas/aves, com aproximadamente 125 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos. Sem valor comercial, pois teve sua vida útil esgotada.

11)- 01 construção em alvenaria, destinada à Capela, com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

12)- 01 construção em alvenaria, cocheira, com 20 baias, com aproximadamente 220 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

13)- 01 construção em alvenaria, chiqueiro, com 4 baias, com aproximadamente 75 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade

aparente: 16 anos.

14)- 01 casa em madeira, com aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação, ocupada pelos pais do inquilino. Idade aparente: 21 anos.

## 5. AVALIAÇÃO

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

**MATRÍCULA 48.022.....Total R\$ 654.000,00**

- área (parte ideal de 4.000 m<sup>2</sup>)= R\$ 162.000,00
- benfeitorias = R\$ 492.000,00

**MATRÍCULA 48.024.....Total R\$ 270.000,00**

- área (parte ideal de 17.476,55 m<sup>2</sup>)= R\$ 270.000,00

**MATRÍCULA 48.025.....Total R\$ 325.000,00**

- área (20.000 m<sup>2</sup>)= R\$ 305.000,00
- benfeitorias= R\$ 20.000,00

**MATRÍCULA 47.263.....Total R\$ 945.000,00**

- área (22.094 m<sup>2</sup>)= R\$ 440.000,00
- benfeitorias= R\$ 505.000,00

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 2.194.000,00 (Dois milhões cento e noventa e quatro mil 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 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.

## **6.2)- Dos terrenos - método utilizado no presente caso.**

Tratam-se dos imóveis de matrículas 48.022, 48.024, 48.025 e 47.263, todos localizados na área rural de Borda do Campo, em 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 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 vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m<sup>2</sup>/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

Levando-se em conta que as áreas dos **imóveis de matrículas 48.024, 48.025 e 47.263** possuem maior metragem, a fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio buscou-se em 11 (onze) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região, em 19/06/23, 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, com áreas maiores, com mata.

Assim, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 16,10 o metro quadrado e tratam-se de áreas maiores.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>1</sup>, apontou para um padrão de heterogeneidade (31%) 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% abaixo ( $R\$ 16,10 \times 0,7 = R\$ 11,27$ ) e 30% acima ( $R\$ 16,10 \times 1,3 = R\$ 20,94$ ). A partir daí, descartadas 03 amostras, foi efetuado nova média aritmética simples alcançando-se o valor de R\$ 15,26 o metro quadrado).

Ainda, levando-se em conta que o **imóvel de matrícula 47.263** apesar de possuir uma área grande, está limpo (sem mata), estruturado e com movimentação de terra, o que possibilitou sua melhor utilização, aplicou-se ao valor antes obtido de R\$ 15,26 um percentual de valorização do mesmo no importe de 30%, o que resultou no valor final de R\$ 19,83 o m<sup>2</sup>.

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



Assim, o valor do m2 resultou em R\$ 15,26 o m2 para os imóveis de matrículas 48.024 e 48.025 e R\$ 19,83 o m2 para o imóvel de matrícula 47.263.

Já o imóvel de matrícula 48.022, trata-se de uma área pequena, sem mata, com maior valor o metro quadrado. Assim, a fim de se determinar o valor do m2/médio buscou-se em 09 (nove) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região, em 19/06/23, 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 tratam-se de áreas menores.

Assim, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m2 (média aritmética simples) no valor de R\$ 48,42 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>2</sup>, apontou para um padrão de heterogeneidade (52%) 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% abaixo ( $R\$ 48,42 \times 0,7 = R\$ 33,89$ ) e 30% acima ( $R\$ 48,42 \times 1,3 = R\$ 62,94$ ). A partir daí, descartadas 07 amostras, foi efetuado nova média aritmética simples alcançando-se o valor de R\$ 40,45 o metro quadrado para o imóvel de matrícula 48.022.

**Assim temos:**

- MATRÍCULA 48.024: do valor médio do m2 encontrado, ou seja 15,26, multiplicou-se pelo valor da metragem da área ou seja, parte ideal de 17.476,55 m2 e resultou na quantia de R\$ 266.699,18, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ 270.000,00.

- MATRÍCULA 48.025: do valor médio do m2 encontrado, ou seja 15,26, multiplicou-se pelo valor da metragem da área ou seja, 20.000,00 m2 e resultou na quantia de R\$ 305.208,04, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ 305.000,00.

- MATRÍCULA 47.263: do valor médio do m2 encontrado, ou seja 19,83, multiplicou-se pelo valor da metragem da área ou seja, 22.094,00 m2 e resultou na quantia de R\$ 438.124,02, que com o arredondamento permitido, finalizou em R\$ 440.000,00.

- MATRÍCULA 48.022: do valor médio do m2 encontrado, ou seja 40,45, multiplicou-se pelo valor da metragem da área ou seja, parte ideal de 4.000,00 m2 e resultou na quantia de R\$ 161.818,18, que com o

<sup>2</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

arredondamento permitido finalizou em R\$ 162.000,00.

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.

### **6.3)- Sobre as Edificações.**

Tratam-se de benfeitorias não averbadas nas matrículas dos imóveis, já discriminadas anteriormente.

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.

Então, 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/m<sup>2</sup>.** 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 albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em feitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe:	Grupo: Rústico		0,09
Barraco			
Classe:	Grupo: Simples		0,16
Barraco			
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	1,27
Classe: Apto	Grupo: Simples	Padrão: C/elevador	1,47
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador	1,75
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador	1,93
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	2,23
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	2,41
Classe: Apto	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apto	Grupo: Luxo		3,49
Classe:	Grupo: Econômico		0,78
Escritório			
Classe:	Grupo: Simples	Padrão:	1,21

Escritório		S/elevador	
Classe:	Grupo: Simples	Padrão:	
Escritório		C/elevador	1,41
Classe:	Grupo: Médio	Padrão:	
Escritório		S/elevador	1,66
Classe:	Grupo: Médio	Padrão:	
Escritório		C/elevador	1,84
Classe:	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	
Escritório			2,05
Classe:	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	
Escritório			2,29
Classe:	Grupo: Fino		
Escritório			3,07
Classe:	Grupo: Luxo		
Escritório			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:	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	
Cobertura			0,12
Classe:	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	
Cobertura			0,25
Classe:	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	
Cobertura			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\$ 2.232,64. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 200,93 o metro quadrado.

Pelas razões acima expostas, nessa oportunidade da reavaliação das benfeitorias utilizou-se sistemática diversa da utilizada na época da penhora, vez que esta mostrou-se mais realista, tendo em vista que leva em conta um maior leque de opções de benfeitorias, como observa-se pela Tabela constante acima, que utiliza a classificação da tipologia construtiva das edificações.

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:

**- MATRÍCULA n. 48.022**

1)- 01 casa mista (madeira de boa qualidade, banheiros em alvenaria), com aproximadamente 230 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão simples

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO SIMPLES: 1,06
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da casa: 230 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 1,06, resultou em R\$ 2.366,60), alcançando o valor de R\$ 544.317,63, conforme planilha anexa.

2)- 01 depósito/vestiário, com aproximadamente 16 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,79
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 16 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,79, resultou em R\$ 1.763,79), alcançando o valor de R\$ 28.220,57, conforme planilha anexa.

3)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= industrial                      Grupo= galpão                      Padrão= padrão simples

- R8N - INDUSTRIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 25 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,36, resultou em R\$ 803,75), alcançando o valor de R\$ 20.093,76, conforme planilha anexa.

4)- 01 salão de festa/salão de jogos em alvenaria (dois pavimentos), com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,79
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da casa: 150 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,79, resultou em R\$ 1.763,79), alcançando o valor de R\$ 264.567,84, conforme planilha anexa.

**- MATRÍCULA n. 48.025**

5)- 01 casa em alvenaria, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão proletário

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO PROLETÁRIO: 0,58
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da casa: 30 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,58, resultou em R\$ 1.294,93), alcançando o valor de R\$ 38.847,94, conforme planilha anexa.

**- MATRÍCULA 47.263**

6)- 01 casa em alvenaria, ocupada, com aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão proletário

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO PROLETÁRIO: 0,58
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 50 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,58, resultou em R\$ 1.294,93), alcançando o valor de R\$ 64.746,56, conforme planilha anexa.

7)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= industrial                      Grupo= galpão                      Padrão= padrão econômico

- R8N - INDUSTRIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 25 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,36, resultou em R\$ 803,75), alcançando o valor de R\$ 20.093,76, conforme planilha anexa.

8)- 01 cobertura (em forma de "L"), meia parede, sem reboco, piso bruto, para abrigar vacas, com aproximadamente 190 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= especial                      Grupo= cobertura                      Padrão= padrão simples

- R8N - ESPECIAL 8 PADRÃO SIMPLES: 0,25
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 190 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,25, resultou em R\$ 558,16), alcançando o valor de R\$ 106.050,40, conforme planilha anexa.

9)- 01 construção em alvenaria sem reboco, anexa à edificação acima, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão proletário

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO PROLETÁRIO: 0,58
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 30 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,58, resultou em R\$ 1.294,93), alcançando o valor de R\$ 38.847,94, conforme planilha anexa.

10)- 01 cobertura/abrigo em madeira (em forma de cruz), destinada a



galinhas/aves, com aproximadamente 125 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos. Sem valor comercial, pois teve sua vida útil esgotada.

11)- 01 construção em alvenaria, destinada à Capela, com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão simples

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO SIMPLES: 1,06
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 150 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 1,06, resultou em R\$ 2.232,64), alcançando o valor de R\$ 354.989,76, conforme planilha anexa.

12)- 01 construção em alvenaria, cocheira, com 20 baias, com aproximadamente 220 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= industrial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão econômico

- R8N - INDUSTRIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,36
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 220 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,36, resultou em R\$ 803,75), alcançando o valor de R\$ 176.825,09, conforme planilha anexa.

13)- 01 construção em alvenaria, chiqueiro, com 4 baias, com aproximadamente 75 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= especial                      Grupo= cobertura                      Padrão= padrão médio

- R8N - ESPECIAL 8 PADRÃO MÈDIO: 0,25
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 75 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,25, resultou em R\$ 558,16), alcançando o

valor de R\$ 41.862,00, conforme planilha anexa.

14)- 01 casa em madeira, com aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação, ocupada pelos pais do inquilino. Idade aparente: 21 anos.

Classificação da Tipologia Construtiva descrita no cálculo incluso, sendo:  
Classe= residencial                      Grupo= casa                      Padrão= padrão econômico

- R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO ECONÔMICO: 0,79
- CUB ATUAL R\$ 2.232,64

Os custos das construções destas benfeitorias foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 55 m<sup>2</sup> pelo valor pelo do CUB (R\$ 2.232,64 multiplicados por 0,79, resultou em R\$ 1.763,79), alcançando o valor de R\$ 97.008,21, conforme planilha anexa.

Isso tudo, observe-se seria o custo para obra nova. Agora, teremos que depreciar as benfeitorias.

#### **6.4)- Depreciação das benfeitorias - 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 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:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} ; (\text{Idade em \% de vida útil}^3 = \text{idade/vida útil})$$

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 atribuí para a análise em questão das mesmas nos seguintes termos:

**- MATRÍCULA n. 48.022**

1)- 01 casa mista (madeira de boa qualidade, banheiros em alvenaria), com aproximadamente 230 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 30 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (53,25%), em bom estado de conservação (item II da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,577 sobre R\$ 544.317,63, alcançando-se o valor de R\$ 314.003,23.

2)- 01 depósito/vestiário, com aproximadamente 16 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em mau estado de conservação (item IV da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,481 sobre R\$ 28.220,57, alcançando-se o valor de R\$ 13.574,09.

3)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 50 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (32%), em péssimo estado de conservação (item V da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de

<sup>3</sup> Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

0,374 sobre R\$ 20.093,76, alcançando-se o valor de R\$ 7.515,07.

4)- 01 salão de festa/salão de jogos em alvenaria (dois pavimentos), com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,590 sobre R\$ 264.567,84, alcançando-se o valor de R\$ 156.095,03.

Valor total das benfeitorias existentes na matrícula 48.022: R\$ 491.187,42, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ 492.000,00.

**- MATRÍCULA n. 48.025**

5)- 01 casa em alvenaria, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em mau estado de conservação (item IV da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,481 sobre R\$ 38.847,94, alcançando-se o valor de R\$ 18.685,86.

Valor total das benfeitorias existentes na matrícula 48.025: R\$ 18.685,86, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ 20.000,00.

**- MATRÍCULA 47.263**

6)- 01 casa em alvenaria, ocupada, com aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em mau estado de conservação (item IV da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,481 sobre R\$ 64.746,56, alcançando-se o valor de R\$ 31.143,10.

7)- 01 canil em alvenaria, com aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 50 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (32%), em péssimo estado de conservação (item V da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,374 sobre R\$ 20.093,76, alcançando-se o valor de R\$ 7.515,07.

8)- 01 cobertura (em forma de "L"), meia parede, sem reboco, piso bruto, para abrigar vacas, com aproximadamente 190 m<sup>2</sup>, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,590 sobre R\$ 106.050,40, alcançando-se o valor de R\$ 62.569,74.

9)- 01 construção em alvenaria sem reboco, anexa à edificação acima, com aproximadamente 30 m2, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,590 sobre R\$ 38.847,94, alcançando-se o valor de R\$ 22.920,28.

10)- 01 cobertura/abrigo em madeira (em forma de cruz), destinada a galinhas/aves, com aproximadamente 125 m2, em péssimo estado de conservação. Idade aparente: 30 anos. Sem valor comercial, pois teve sua vida útil esgotada.

11)- 01 construção em alvenaria, destinada à Capela, com aproximadamente 150 m2, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,590 sobre R\$ 354.989,76, alcançando-se o valor de R\$ 209.443,96.

12)- 01 construção em alvenaria, cocheira, com 20 baias, com aproximadamente 220 m2, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 50 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (32%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,646 sobre R\$ 176.825,09, alcançando-se o valor de R\$ 114.229,01.

13)- 01 construção em alvenaria, chiqueiro, com 4 baias, com aproximadamente 75 m2, em regular estado de conservação. Idade aparente: 16 anos. Vida útil: 40 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (40%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,590 sobre R\$ 41.862,00, alcançando-se o valor de R\$ 24.698,58.

14)- 01 casa em madeira, com aproximadamente 55 m2, em regular estado de conservação, ocupada pelos pais do inquilino. Idade aparente: 21 anos.

Vida útil: 30 anos.

Considerando a idade aparente do imóvel/vida útil (70%), em regular estado de conservação (item III da tabela), o índice de depreciação aplicado foi de 0,332 sobre R\$ 32.206,73, alcançando-se o valor de R\$ 32.206,73.

Valor total das benfeitorias existentes na matrícula 47.263: R\$ 504.708,47, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ 505.000,00.

## **7. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.**

As já explícitas anteriormente.

## **8. OUTRAS INFORMAÇÕES.**

A vistoria e fotografias foram obtidas em diligência realizada ao local no dia 20/06/23, às 10:00 horas, em companhia da pessoa indicada pelo requerido, Sr. Vanderlei de Souza Bueno, que afirmou ser inquilino das áreas, acompanhou a diligência e prestou as informações.

São José dos Pinhais, 26 de junho de 2023.



Marcia Helena Carvalho Dutsol  
Oficiala de Justiça Avaliadora