

**AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Autos	5047280-25.2013.4.04.7000
Exequente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado	SENTINELA VIGILÂNCIA SC LTDA

Em cumprimento à Ordem Judicial, **REAVALIEI O SEGUINTE IMÓVEL:**

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Matrícula nº	4352	6º CRI de Curitiba-PR
Endereço	Rua Professor Ulisses Vieira, 1431, Santa Quitéria, Curitiba- PR	
Indic. Fiscal	45.019.005	
Área do Imóvel	550,00m <sup>2</sup>	

IMÓVEL - Lote de terreno nr. 86 da Vila Inã, em Santa Quitéria, com a Ind. fiscal de setor 45, quadra 019, lote 005.000 no Cad. Municipal, medindo 11m de frente para a rua Prof. Ulisses Vieira, por 50m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e 11m de largura na linha de fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 87 (casa nr. 1441), do lado esquerdo com o lote 85, (casa 1421), e na linha de fundos com os lotes 95 e 96, todos da mesma planta, com área de 550m<sup>2</sup>, contendo uma casa mixta c/ 60,60m<sup>2</sup> sob nr. 1431 da rua Ulisses Vieira, medidas e confrontações essas fornecidas pelas partes, na forma do Provimento 260 da Corregedoria Geral da Justiça. -



## 2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	ZR-3 – ZONA RESIDENCIAL 3
Topografia-Nível/Rua	Plana
Outros	Imóvel ocupado

## 3. INFRA-ESTRUTURA

Água	<b>S</b>	Iluminação Pública	<b>S</b>	Transporte Coletivo	<b>S</b>
Escola	<b>S</b>	Telefone	<b>S</b>	Pavimentação	<b>S</b>
Energia elétrica	<b>S</b>	Calçada	<b>S</b>	Comércio	<b>S</b>

## 4. BENFEITORIAS

Há uma construção térrea em alvenaria, que é a residência principal, de frente para a rua, com divisórias internas de madeira, piso misto (laminado nos quarto e cerâmica na sala e nas áreas úmidas), com cozinha, um banheiro, três quartos, lavanderia/churrasqueira e garagem, medindo 117,20m<sup>2</sup>;  
E quatro edículas conjugadas nos fundos, cada uma delas com sala, cozinha e banheiro, em alvenaria, medindo 46,50m<sup>2</sup>, 45,40m<sup>2</sup>, 42,20m<sup>2</sup> e 39,10m<sup>2</sup>, totalizando 173,20m<sup>2</sup> de construção.

## 5. AVALIAÇÃO

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

1- Valor do terreno (um milhão, quarenta mil e seiscentos reais) <sup>1</sup> ;	R\$ 1.040.600,00
2- Valor da benfeitoria principal (cinquenta e oito mil reais) <sup>2</sup>	R\$ 58.000,00
3- Valor total das edículas (sessenta e três mil e oitocentos reais) <sup>3</sup> .	R\$63.800,00

### TOTAL DA AVALIAÇÃO

**R\$1.162.400,00 (um milhão, cento e sessenta e dois mil e quatrocentos reais)<sup>4</sup>**

## 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 Electrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

<sup>1</sup> ? Arredondamento permitido pela ABNT.

<sup>2</sup> ? Arredondamento permitido pela ABNT.

<sup>3</sup> ? Arredondamento permitido pela ABNT.

<sup>4</sup> ? Arredondamento permitido pela ABNT.

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:

- 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 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.

#### **6.2)- Do Imóvel - método utilizado no presente caso.**

Trata-se de imóvel residencial, com área de 550,00 m<sup>2</sup>, com uma casa principal mista, de frente para a rua, com divisórias internas de madeira, piso misto (laminado nos quartos e cerâmica na sala e nas áreas úmidas), com cozinha, um banheiro, três quartos, lavanderia/churrasqueira e garagem, medindo 117,20m<sup>2</sup>;

E quatro edículas conjugadas nos fundos, cada uma delas com sala, cozinha e banheiro, em alvenaria, medindo 46,50m<sup>2</sup>, 45,40m<sup>2</sup>, 42,20m<sup>2</sup> e 39,10m<sup>2</sup>, totalizando 173,20m<sup>2</sup> de construção, localizado na Rua Professor Ulisses Vieira, 1431, Santa Quitéria, Curitiba-PR.

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 conseqüência, 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 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 reavaliado.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio buscou-se em 07 (sete) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam tanto na região do imóvel reavaliado quanto em regiões próximas, sendo todos com o mesmo zoneamento, ou seja, ZR-3 - ZONA RESIDENCIAL 3, em 24/06/2024, semelhantes aos desta avaliação (cf planilha anexa).

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 1.891,99 (um mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos) o metro quadrado.

Sendo assim, a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>5</sup> apontou para um padrão de **homogeneidade** (10%) indicando a desnecessidade de triagem, visto que não há elementos discrepantes na amostra que devam ser eliminados, permanecendo o valor de R\$ 1.891,99 (um mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos) o metro quadrado.

Este valor multiplicado por 550,00m<sup>2</sup> (metragem total do imóvel) resulta em R\$1.040.595,93 (um milhão, quarenta mil, quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e três centavos), valor lançado acima, com arredondamento permitido pela ABNT.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente reavaliação, 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, 24 de junho de 2024.



**FRANCINE B. FRANÇA**  
Of. de Just. Aval. Federal

<sup>5</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

## ANEXOS

### 1) PLANILHAS

#### 1.1) TERRENO

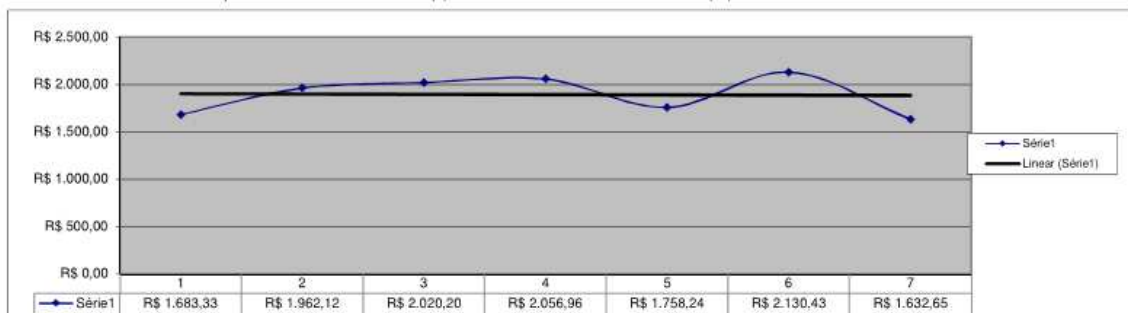


JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

EXEQUENTE	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL				
EXECUTADO	SENTINELA VIGILANCIA SC LTDA E OUTROS				
AUTOS:	5047280-25.2013.4.04.7000				
Imóvel - Matríc. 4352					
<b>FONTES</b>	<b>CÓDIGO/REFERÊNCIA</b>	<b>VALOR</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	
Cabral Imóveis (*)	COD. TE1012	R\$ 1.010.000,00	600	R\$ 1.683,33	POSITIVO
Roma Imóveis (*)	COD. TE0076	R\$ 1.295.000,00	660	R\$ 1.962,12	POSITIVO
Valência Gold Imóveis (**)	TE0086	R\$ 1.600.000,00	792	R\$ 2.020,20	POSITIVO
Imob. Bonfim (**)	TE0358	R\$ 1.300.000,00	632	R\$ 2.056,96	POSITIVO
Imob. Bonfim (**)	TE0329	R\$ 3.200.000,00	1.820	R\$ 1.758,24	POSITIVO
J8 Imóveis (**)	Zanon 72404	R\$ 980.000,00	460	R\$ 2.130,43	POSITIVO
Imobiliária Razão (*)	COD. 5730	R\$ 640.000,00	392	R\$ 1.632,65	POSITIVO
<b>SOMA</b>				<b>13.243,95</b>	
<b>MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL</b>			7	<b>1.891,99</b>	
<b>DESVIO PADRÃO</b>				<b>197,53</b>	
<b>COEFIC. DE VARIAÇÃO.</b>				<b>0,10</b>	
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>			0,7	<b>1.324,39</b>	
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>			1,3	<b>2.459,59</b>	
<b>MÉDIA ARITMÉTICA FINAL</b>			7	<b>13.243,95</b>	
<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>				<b>R\$ 1.891,99</b>	
<b>ÁREA TOTAL DO IMÓVEL</b>			<b>550</b>		
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>				<b>R\$ 1.040.595,93</b>	

\*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> (\*) e em [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (\*\*) em 24/06/24.



1.2) BENFEITORIAS

1.2.1) RESIDÊNCIA PRINCIPAL

**CALCULO E DEPRECIACAO DE BENFEITORIA  
 PELO METODO DE ROSS-HEIDECK**

AUTOS:	5047280-25.2013.4.04.7000
EXEQUENTE:	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO:	SENTINELA VIGILANCIA SC LTDA
Residência mista medindo 117,20m²	

**Padrão do imóvel (R8N)**

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Simples

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
117,20	1,06	R\$ 2.315,75	R\$ 2.445,43	R\$ 286.604,63

**Classificação para estimativa da vida útil do imóvel**

Classe: Casa Padrão: Padrão simples

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 286.604,63	33	40	82,5	III	0,203	58.037,44
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					
<b>TOTAL</b>						<b>58.037,44</b>

**Padrão Simples:** Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

## 1.2.2) EDÍCULAS

### CALCULO E DEPRECIACÃO DE BENFEITORIA PELO MÉTODO DE ROSS-HEIDECK

AUTOS:	5047280-25.2013.4.04.7000
EXEQUENTE:	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO:	SENTINELA VIGILANCIA SC LTDA
Edículas conjugadas, com área total construída de 173,20m²	

#### Padrão do imóvel (R8N)

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Econômico

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
173,20	0,79	R\$ 2.315,75	R\$ 1.820,18	R\$ 315.255,09

#### Classificação para estimativa da vida útil do imóvel

Classe: Casa Padrão: Padrão simples

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 315.255,09	33	40	82,5	III	0,203	63.839,16
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					
<b>TOTAL</b>						<b>63.839,16</b>

**Padrão Econômico:** Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica. Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Estado de conservação das edificações	
Estado	Condições
I	Estado de Novo/Ótimo estado
II	Necessitando de Reparos Leves/Bom estado
III	Necessitando de Reparos Leves a Médio/Regular estado
IV	Necessitando de Reparos Médio a Importantes/Mau estado
V	Necessitando de Reparos Importante a Muito Importantes / Péssimo estado

1.3) CUB

**CUB/m<sup>2</sup>**

**Custos Unitários Básicos de Construção**

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Maio/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.284,44	0,31%	R-1	2.836,62	0,25%	R-1	3.477,91	0,48%
PP-4	2.096,90	0,24%	PP-4	2.658,86	0,18%	R-8	2.824,10	0,35%
R-8	1.991,44	0,24%	R-8	2.315,75	0,21%	R-16	2.857,99	0,18%
PIS	1.580,74	0,31%	R-16	2.244,22	0,17%			