JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

LAUDO DE REAVALIAÇÃO	
Carta Precatória	**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5072220-20.2014.4.04.7000/PR**
Exequente	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
Executado	Luverci dos Santos e Outros.

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI o seguinte:**

1. DESCRIÇÃO do imóvel

4° REGISTRO DE IMÓVEIS
Reg.:ENEIDE CUNICO SCHWAB
C. P. F. 322.539.829-20
Rua Visconde do Rio Branco,1341 - 1° andar
Comarca de Curitiba - Estado do Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 66.131

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº 09, da quadra nº 08, da Planta Hauer, situado no lugar Xaxim-Cercado, nesta Cidade de Curitiba/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Bom Jesus de Iguape, lado direito mede 44,00 metros de extensão da frente aos fundos, onde confronta de quem da rua olha, com o lote nº 08, lado esquerdo mede 44,00 metros de extensão da frente aos fundos onde confronta de quem da rua olha, com o lote nº 10, e na linha de fundos mede 12,00 metros onde confronta com parte do lote nº 13, perfazendo uma área total de 528,00m2 de formato regular, contendo uma casa de madeira s/nº. Dito imóvel localiza-se ao lado par da Rua Bom Jesus de Iguape, medindo 24,00 metros da esquina mais próxima, ou seja, Rua Major Fabriciano do Rego Barros. Indicação Fiscal nº 64.020.009.000-5, do Cadastro Imobiliário Municipal. **PROPRIETÁRIO: FRANCISCO OTTO**, brasileiro, casado, residente nesta Cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 5.679 do livro 3-A, da 3ª Circunscrição, desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 28 de Julho de 2.003.- REGISTRADORA:

IMPRESSÃO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA

2. BENFEITORIAS

Barracão de cerca de 350 m².

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 nos seguintes termos:

Avaliação do Terreno ..... R$ 892.000,00.
Avaliação da Benfeitoria ..... R$ 658.000,00.
TOTAL DA AVALIAÇÃO: ..... R$ 1.550.000,00.

[1] Com o arredondamento previsto na ABNT.

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

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidas pela ABNT, destacam-se os Métodos De Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas pelas normas específicas na NBR 14653-2. É aqui, nesta norma, que se encontram 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.

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

Trata-se de imóvel urbano com área de aproximadamente 528m² localizado na Rua Bom Jesus de Iguape, 884, Hauer, Curitiba/PR.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado 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 a aplicar este princípio é imprescindível à existência de várias dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m2/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m2/médio buscou-se em 10 (dez) dados pesquisados em imobiliárias que operam na região, em 03/09/2025, dados semelhantes aos desta avaliação.

Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m2 (média aritmética simples) no valor de R$ 1.512,67 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)2, apontou para um padrão de relativa heterogeneidade, indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.

Desta forma, eliminaram-se os indicadores do intervalo 0,7 < elementos < 1,3. A partir daí, descartadas 02 (duas) amostras, foi efetuado cálculo, alcançando-se o valor de R$ 1.531,27 o metro quadrado.

Este valor multiplicados por 528m² (metragem total do terreno) resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

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

AMOSTRAS	VALOR	M²	VALOR/M²	
Chaves na mão	R$ 1.540.000,00	996	R$ 1.546,18	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 1.450.000,00	990	R$ 1.464,65	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 680.000,00	762	R$ 892,39	NEGATIVO
Chaves na mão	R$ 1.480.000,00	996	R$ 1.485,94	***POSITIVO***
Chaves na mão	R$ 1.200.000,00	770	R$ 1.558,44	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 1.099.000,00	660	R$ 1.665,15	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 980.000,00	675	R$ 1.451,85	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 1.250.000,00	770	R$ 1.623,38	POSITIVO
Chaves na mão	R$ 500.000,00	252	R$ 1.984,13	NEGATIVO
Chaves na mão	R$ 1.200.000,00	825	R$ 1.454,55	POSITIVO
SOMA			15.126,66	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		10	1.512,67	
DESVIO PADRÃO			269,95	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,18	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	1.058,87	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	1.966,47	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		8	12.250,14	
VALOR DO METRO QUADRADO			R$ 1.531,27	
ÁREA DO TERRENO		582		
VALOR DO TERRENO			R$ 891.197,83	
VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA		*EM ITÁLICO E NEGRITO*		

5.3)- Sobre a Edificação.

A benfeitoria presente no imóvel consiste em um barracão de médio padrão. Os cômodos são amplos e bem construídos.

Para determinar o valor da construção, utilizou-se o valor atual do CUB (Custo Unitário Básico) multiplicado pela área construída, levando-se em consideração a espécie de construção.

No entanto, como não se trata de imóvel novo, foi aplicado cálculo de depreciação de benfeitoria.

Padrão do imóvel (R8N)

Tipo: Industrial Classe: Galpão Grupo: Médio

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
320,50	1,33	R$ 2.540,38	R$ 3.368,54	R$ 1.079.618,31

Classificação para estimativa da vida útil do imóvel

Classe: Galpão Padrão: Madeira

Total Novo (R$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R$)
R$ 1.079.618,31	22	40	50	II	0,609	657.487,55
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					-
TOTAL						657.487,55

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, logo em seguida, num curto espaço de tempo, pode sair do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.

- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda, pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 03 de setembro de 2025.

MICHELLE MIKOSKI
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal