

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo	5042057-23.2015.404.7000
Requerente	Caixa Econômica Federal
Requerido	Fábio Cerqueira

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

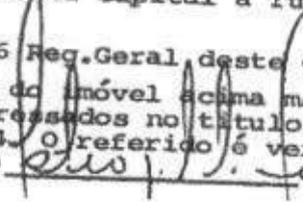
1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	52.907	Registro de Imóveis de	Curitiba	9ª	Circunscrição
Endereço	Rua Luiz Barreto Murat, 1620/1636, Bairro Alto, nesta capital				
Metragem	500m ²				
Proprietário	Fábio Cerqueira	CNPJ	019.309.707-90		

IMÓVEL/ Lote de terreno designado 15-B/16-B, resultante da subdivisão e unificação dos lotes 15 e 16 Q.33 Pl.Vila Bairro Alto nesta Capital; medindo 25,00 metros de frente para a rua Luiz Barreto Murat; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel confronta com o lote nº14 e mede 20,00 metros; e pelo lado esquerdo mede 20,00 metros e confronta com os lotes 15-A/16-A; pelos fundos onde divisa com o lote nº17 mede 25,00 metros, com a área total de 500,00 m².-

PROPRIETÁRIOS/ JUVENAL TISSI e sua esposa DARCI TERESINHA PERUSS = TISSI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele do comércio, ela do lar, portadores das CI/RC.nºs.2/R-187.272-SC e 3.512.503-5-PR respectivamente, inscritos no CPF.081.757.309-78, residentes e domiciliados nesta Capital a rua Bruno Lobo nº1337.-

REGISTRO ANTERIOR: Matr.50.364 e 52.906 Reg.Geral deste Ofício.-

OBSERVAÇÃO/ As medidas e confrontações do imóvel acima mencionadas foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a esta matrícula. Custas.CZ\$8,14. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de Outubro de 1986.(a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

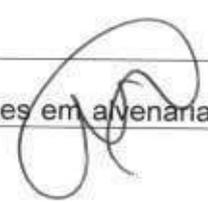
2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS - Terreno/Área

Zoneamento	ZR2
Topografia-Nível/Rua	Active/declive
Outros	

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. BENFEITORIAS

Sob o imóvel encontra-se edificadas duas construções em avenária em estado novo com 

aproximadamente 100m², construção esta com fachada envidraçada e com idade aparente de 08 anos.

5. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis nos seguintes termos:

1. Valor do imóvel lote urbano	R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais) ¹ ;
2. Benfeitoria Loja Comercial	R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais); ²
3. Benfeitoria Galpão Indus.	R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais); ³
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três 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 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**.

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;

¹ Arredondamento permitido por lei.

² Com o arredondamento previsto na ABNT.

³ Com o arredondamento previsto na ABNT.

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

Foi adotado, portanto, para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, 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 várias amostras⁴ 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 15 (quinze) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 15/08/2018, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no Bairro Alto. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples no valor de R\$ 918,89 (novecentos e dezoito reais e oitenta e nove centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)⁵, 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 < elementos < 1,3. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo (R\$ 918,89

⁴ Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

⁵ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra em: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

⁶ Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

X 0,7= R\$ 643,23) e 30% acima (R\$ 918,89 X 1,3= R\$ 1.194,56. A partir daí, descartadas 04 (três) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de **R\$ 888,75 (oitocentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos) o metro quadrado.**

Este valor foi multiplicado pela respectiva metragem de cada do imóvel, o que resultou na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

6.3)- Sobre as Benfeitorias

- **Imóvel Loja Comercial**

Trata-se construção em alvenaria com 200,00m² e com idade aparente de 08 anos e em bom estado de conservação.

O valor desta benfeitoria foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir o valor desta benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta reavaliação, tomando-se então, com 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, Inspeções Prediais etc. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o preço justo, num campo de equilíbrio entre o pólo da cultura técnica e o pólo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal desiderato, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer face 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.

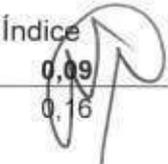
Metodologia de cálculo do CUB/m² ? Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, 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.

Portanto, 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 profundos estudos técnicos, repita-se, 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, razão pela qual elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N albergando todos os tipos de acabamentos em benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe	Grupo
Classe: Barraco	Grupo: Rústico
Classe: Barraco	Grupo: Simples

Índice
0,09
0,16



JUSTIÇA FEDERAL
 Seção Judiciária do Paraná
 Central de Mandados de Curitiba

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: Apartamento	Grupo: Econômico		0,81
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Sem elevador	1,27
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,75
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,93
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,41
Classe: Apartamento	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apartamento	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Sem elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		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: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25

Para cada classe de benfeitoria 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)

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB **no padrão R8M (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** (vide tabela acima). Vale dizer que o valor do barraco (novo) é **9% (nove por cento)** do valor do CUB, hoje (julho/2018) em R\$ 1.493,45 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos). Portanto o valor do barraco rústico seria apenas de R\$ 134,41 (cento e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos), o metro quadrado. Portanto um barraco com 20m² teria seu valor Algarismados em R\$ 2.688,21 (dois mil seiscentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos). Este mesmo mecanismo foi usado para a benfeitoria do imóvel ora avaliando.

Porém, após a apuração do valor do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck.

Assim, em análise **in loco** do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo caracteriza, segundo a tabela do IBASPE-SP, como imóvel de acabamento médio, assim descrito:

" DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

Padrão Econômico: Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso. " Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias. Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."

Índice R8N: 0,78

Tem-se, portanto, nesta sistemática, o índice do **R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO NORMAL: 0,78**. Por outro lado, o CUB atual é de R\$ 1.493,45 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos).

Destarte custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico R\$ 1.493,45 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos) por 0,78 para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 1.164,89 (mil cento e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos). Este valor foi multiplicado, então, pela metragem total da benfeitoria (200,00m²) que resultou em R\$ 232.978,20 (duzentos e trinta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e vinte centavos), cf. planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de **obra nova**.

6.4)- 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 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 da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação da mesma **em razão do desgaste natural do material e também em decorrência da sua idade.**

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

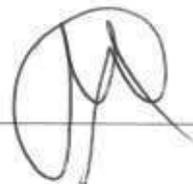
$$D = \frac{(100-K)}{100}; \text{ (Idade em \% de vida útil}^6 = \text{idade/vida útil)}$$

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*, atribui para a análise em questão da a benfeitoria o estado de conservação da mesma como **BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO/NECESSITANDO DE REPAROS LEVES** (item "II" na Tabela de Depreciação da planilha 5).

Portanto, considerando o tempo de construção de mais de 8 (oito) anos e em **bom estado de conservação**, o índice de depreciação aplicado foi de 0,884 sobre **R\$ 232.978,20 (duzentos e trinta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e vinte centavos)**, alcançando-se, em definitivo, o valor lançado no exórdio da presente avaliação, com o respectivo arredondamento.

- **Imóvel Galpão Industrial**



Trata-se construção em alvenaria com 300,00m² e com idade aparente de 08 anos e em bom estado de conservação.

Igualmente a benfeitoria acima, o valor desta também foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Usou-se, para tanto, os mesmos critérios da avaliação supra registrada com alterações, apenas, do tipo do imóvel e o valor do CUB para este tipo de construção.

Assim, em vistoriando *in loco* o imóvel avaliando, concluímos que o mesmo, segundo a tabela do IBASPE-SP, cabe dentro das molduras de um imóvel de acabamento médio, assim descrito:

"DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

*Padrão Médio: Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como: Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências. Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros. Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns. Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes. Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.
Índice R8N: 1,33*

Tem-se, portanto, o índice do **R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO NORMAL: 1,33**. Por outro lado, o CUB atual é de R\$ 1.493,45 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos).

Sendo Assim a despesa construtiva desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico 1.493,45 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos) por 1,33, visando aferir o valor do CUB-R8N em **R\$ 1.980,31 (um mil, novecentos e oitenta reais e trinta e um centavos)**. Este valor foi multiplicado, então, pela metragem total da benfeitora (300,00m²) que resultou em **R\$ 594.094,41 (quinhentos e noventa e quatro mil e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos)**, cf. planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de **obra nova**.

A partir daí foi operacionalizado a depreciação pelo método de **Método Roos-Heideck**.

Assim, em vistoria *in loco*, atribui para a análise em questão da a benfeitoria o estado de conservação da mesma como **BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO/NECESSITANDO DE REPAROS LEVES** (item "II" na Tabela de Depreciação da planilha 5).

Portanto, considerando o tempo de construção de mais de 8 (oito) anos e em **bom estado de conservação**, o índice de depreciação aplicado foi de 0,884 sobre **R\$ 594.094,41 (quinhentos e noventa e quatro mil e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos)**, alcançando-se, em definitivo de **R\$ 525.179,46 (quinhentos e vinte e cinco mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, cujo valor foi

lançado no exórdio da presente avaliação, com o respectivo arredondamento.

7)- INFORMAÇÕES FINAIS.

Cabe-nos informar, por derradeiro, que na ocasião da penhora realizada em 01 de abril de 2008 erigia-se sobre o imóvel tipo terreno urbano uma construção em alvenaria para fins de loja comercial sendo, naquela oportunidade, informado ao oficial que a mesma teria 100,00m² (cem metros quadrados).

Agora, o signatário ao ser instado para proceder a reavaliação do imóvel, em vistoria ao mesmo, constatou haver não uma, mas sim duas construções em alvenaria, sendo uma do tipo de loja comercial e a outra um galpão industrial.

Ambas as construções estão em bom estado de conservação e com aspecto de nova e com aparentando ter 08 (oito) anos.

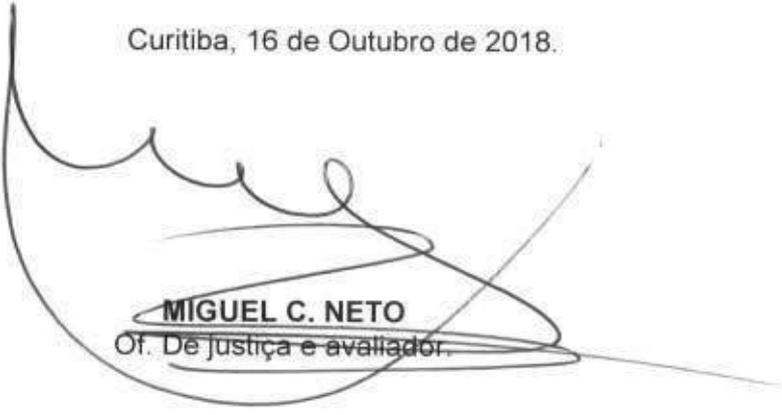
Constatou-se, ainda que por umas análises perfunctórias, que tais benfeitorias ultrapassavam a metragem de 100,00m² (cem metros quadrados) penhorados.

Entretanto tais benfeitorias não estão averbadas na matrícula do imóvel e tampouco na Guia Amarela da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Assim, para dirimir esta dúvida este oficial contatou o executado perquirindo sobre a metragem total das benfeitorias, sendo informado que a loja comercial tem 200,00m² (duzentos metros quadrados) e o galpão industrial tem 300,00m² (trezentos metros quadrados). Informou, também, que tais metragens não foram averbadas nos órgãos competentes em razão dos custos destes registros.

Assim, baseado apenas na informação prestada pelo executado, já que não há nenhum registro oficial da metragem das mesmas, foi lavrado o presente Auto de Reavaliação.

Curitiba, 16 de Outubro de 2018.


MIGUEL C. NETO
Of. De Justiça e avaliador.

Autos :5042057-23.2015.404.7000

REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

REQUERIDO FÁBIO CERQUEIRA RIBEIRO

IMÓVEL: TERRENO URBANO COM 500,00M² DE FRENTE PARA A RUA LUIZ BARRETO

MURAT, Nº 1620/1636, BAIRRO ALTO, NESTA CAPITAL

AMOSTRAS	VALOR	M ²	VALOR/M ²
<i>ORIGINAL IMÓVEIS</i>	<i>R\$ 250.000,00</i>	<i>R\$ 500,00</i>	<i>R\$ 500,00</i>
NILSON CORETOR DE IMÓVEIS	R\$ 1.400.000,00	1473,00	R\$ 950,44
<i>BUSO IMÓVEIS</i>	<i>R\$ 290.000,00</i>	<i>330,00</i>	<i>R\$ 878,79</i>
<i>ORIGINAL IMÓVEIS</i>	<i>R\$ 350.000,00</i>	<i>429,00</i>	<i>R\$ 815,85</i>
CEZAR IMÓVEIS	R\$ 350.000,00	500,00	R\$ 700,00
<i>VENTURI ASSES. IMOBILIÁRIA</i>	<i>R\$ 1.900.000,00</i>	<i>1400,00</i>	<i>R\$ 1.357,14</i>
CEZAR IMÓVEIS	R\$ 420.000,00	360,00	R\$ 1.166,67
SÉRGIO LUIZ IMOBILIÁRIA	R\$ 2.450.000,00	3000,00	R\$ 816,67
<i>JL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA</i>	<i>R\$ 360.000,00</i>	<i>351,00</i>	<i>R\$ 1.025,64</i>
<i>LLJ IMÓVEIS</i>	<i>R\$ 280.000,00</i>	<i>500,00</i>	<i>R\$ 560,00</i>
PARAÍSO IMOBILIÁRIA	R\$ 400.000,00	500,00	R\$ 800,00
<i>LLJ IMÓVEIS</i>	<i>R\$ 1.590.000,00</i>	<i>1000,00</i>	<i>R\$ 1.590,00</i>
LLJ IMÓVEIS	R\$ 350.000,00	360,00	R\$ 972,22
GRUPO VINCE	R\$ 345.000,00	500,00	R\$ 690,00
GONZAGA IMÓVEIS	R\$ 480.000,00	500,00	R\$ 960,00
SOMA			13.783,42
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		15	918,89
DESVIO PADRÃO			288,12
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,31
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	643,23
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	1.194,56
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		11	9.776,28
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 888,75
ÁREA DO TERRENO M ²		500	
VALOR DO TERRENO			R\$ 444.376,21
VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA		EM ITÁLICO E NEGRITO	

*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.

Para um coeficiente de variação entre 0,15 e 0,30, a amostra é relativamente heterogênea. Acima de 0,30 é heterogênea.

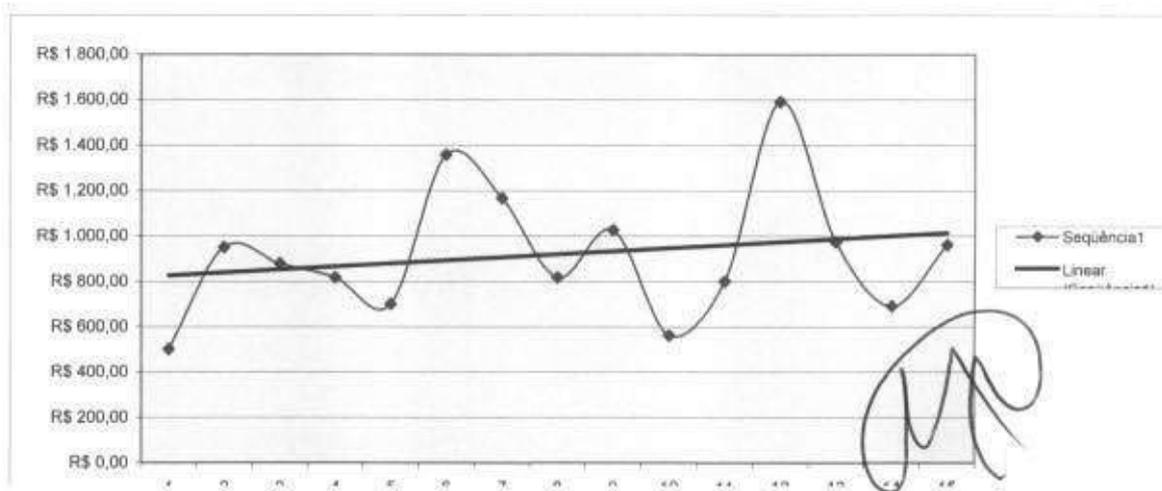
Se a amostra não for inteiramente homogênea, faz-se a triagem dos elementos.

Faz-se a triagem multiplicando-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3.

Os valores fora deste intervalo, serão excluídos da amostra

Em seguida, refaz-se o cálculo

** As amostras foram colhidas no sitio <http://www.imeveiscuritiba> e Trovita em 15/08/2018



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

Autos :5042057-23.2015.404.7000

REQUERENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

REQUERIDO FÁBIO CERQUEIRA RIBEIRO

BENFEITORIA: LOJA COMERCIAL

Padrão do imóvel (R8N)

Tipo: Comercial Classe: Escritório Grupo: Econômico

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
200,00	0,78	R\$ 1.493,45	R\$ 1.164,89	R\$ 232.978,20

Classificação para estimativa da vida útil do imóvel

Classe: Galpão Padrão: Padrão

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 232.978,20	8	50	16	II	0,884	205.952,73
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					-
TOTAL						205.952,73

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

Padrão Econômico: Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias. Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

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

Autos :5042057-23.2015.404.7000

REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
REQUERIDO FÁBIO CERQUEIRA RIBEIRO
BENFEITORIA: LOJA COMERCIAL

Padrão do imóvel (R8N)

Tipo: Industrial Classe: Galpão Grupo: Médio

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
300,00	1,33	R\$ 1.493,45	R\$ 1.980,31	R\$ 594.094,41

Classificação para estimativa da vida útil do imóvel

Classe: Galpão Padrão: Padrão

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 594.094,41	8	50	16	II	0,884	525.179,46
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					-
TOTAL						525.179,46

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP

Padrão Médio: Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como: Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências. Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros. Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns. Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes. Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.