

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	5016499-20.2013.4.04.7000
Requerente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Requerido	NCF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. VERA REGINA CORTES IWERSEN

Em cumprimento à ordem judicial determinada no presente mandado, **REAVALIEI o seguinte bem:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	92867	Registro de Imóveis de	Curitiba	6ª	Circunscrição
Endereço	Rua Buenos Aires, 492, ap.. 303, Batel, Curitiba - PR				
Proprietário(a)	VERA REGINA CORTES IWERSEN	CPF	230.508.619-91		

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 303, do Tipo 3, localizado no 6º pavimento ou 3º andar, do "EDIFÍCIO GOTHAM LOFT", situado na Avenida Sete de Setembro nº 4194 Rua Buenos Aires nº492, nesta Cidade, com a área construída de utilização privativa de 89,58m², área construída de uso comum de 28,86m², perfazendo a área total construída de 118,44m², área descoberta de uso comum localizada no térreo e 3º pavimento de 11,76m², fração ideal do solo de 0,0164593 e quota ideal do terreno de 17,08m². Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno sob nº 94, da planta Eurides da Cunha, com a indicação fiscal nº 63.096.008.000-6 do Cadastro Municipal, com as demais características e confrontações constantes da matrícula 68.647 do Registro Geral desta Servetia Registral.

2. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado em região de excelente infraestrutura, com iluminação pública, saneamento e fácil acesso a comércio, transporte, escolas e "Shopping Centers".

3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Imóvel em bom estado de conservação. Aparência de 15 anos de uso.

4. AVALIAÇÃO

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 528.000,00 (quinhentos e vinte e oito mil reais)

5. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado **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 amostras¹ de bens semelhantes.

¹ Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do bem foi obtido através do metro quadrado médio (m^2/m^2), aplicado diretamente sobre a área total do imóvel avaliado, em comparação com a área total das amostras.

A fim de se determinar o valor do m^2/m^2 buscou-se em 18 (dezoito) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 04.12.18, dados semelhantes ao imóvel desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se na mesma região do imóvel objeto do mandado. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/ m^2 (média aritmética simples) no valor de **R\$ 4.558,95 (quatro mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e noventa e cinco centavos)**, o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para algumas amostras com padrão de **heterogeneidade**, indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo $0,7 < elementos < 1,3$. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo e 30% acima. A partir daí, descartadas 06 (seis) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançado-se o valor de **R\$ 4.460,64 (quatro mil, quatrocentos e sessenta reais e sessenta e quatro centavos)** o metro quadrado. (planilha 2)

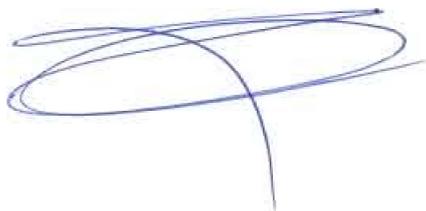
Este valor, multiplicado por 118,44 m^2 (metragem total do imóvel) resulta na quantia acima, lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

Curitiba, 13 de julho de 2018.

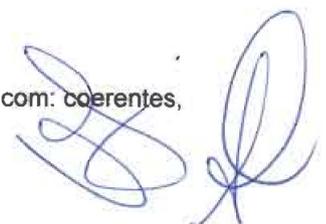

Julio Ary Junior
Oficial de Justiça Avaliador

21JE

OBS.: DATA CORRETA. 13 DE DEZEMBRO DE 2018



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



PLANILHA 1

VALOR	AREA TOTAL (m ²)	V. Unit do metro quadrado	COD IMOVELWEB
R\$ 330.000,00	67,00	R\$ 4.925,37	2939707262
R\$ 549.000,00	76,00	R\$ 7.223,68	2935205275 OUT
R\$ 530.000,00	91,00	R\$ 5.824,18	2939824172
R\$ 780.000,00	206,00	R\$ 3.786,41	2938443573
R\$ 550.000,00	126,00	R\$ 4.365,08	2937918601
R\$ 380.000,00	60,00	R\$ 6.333,33	2938061848 OUT
R\$ 480.000,00	153,00	R\$ 3.137,25	2940511500
R\$ 355.000,00	123,00	R\$ 2.886,18	919754774 OUT
R\$ 500.000,00	120,00	R\$ 4.166,67	2935572060
R\$ 320.000,00	70,00	R\$ 4.571,43	2922891715
R\$ 460.000,00	97,00	R\$ 4.742,27	2940079896
R\$ 480.000,00	99,00	R\$ 4.848,48	2939346173
R\$ 540.000,00	149,00	R\$ 3.624,16	2939387033
R\$ 380.000,00	75,00	R\$ 5.066,67	2940324457
R\$ 268.000,00	96,00	R\$ 2.791,67	2940070496 OUT
R\$ 400.000,00	138,00	R\$ 2.898,55	2938795482 OUT
R\$ 480.000,00	75,00	R\$ 6.400,00	2936173475 OUT
R\$ 590.000,00	132,00	R\$ 4.469,70	2939638296
SOMA		82.061,08	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL	18	4.558,95	
DESVIO PADRÃO		1.286,10	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.		0,28	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS	0,7	3.191,26	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS	1,3	5.926,63	
VALOR DO METRO QUADRADO		4.558,95	
METRO QUADRADO DO IMÓVEL		118,44	
VALOR DO IMÓVEL		R\$ 539.961,89	
VALOR LÍQUIDO DO IMÓVEL		R\$ 539.961,89	

*A finalidade de se obter coeficiente de variação, é determinar-se a homogeneidade das amostras. Os valores até 15% (0,15) as amostras são homogêneas. De 15,01% a 30%, relativamente homogêneas. Acima de 30 (0,30), são heterogêneas.

Quanto as amostras forem heterogêneas. Aplica-se a "triagem dos elementos"

**Para se localizar os elementos de triagem, multiplica-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3, e as amostras que estiverem fora destes valores obtidos, serão descartadas.

APTO /BATEL / 2 Q / 10 A 20 ANOS

IMOVEL WEB 04.12.18

PLANILHA 2

VALOR	AREA TOTAL (m ²)	V. Unit do metro quadrado	COD IMOVELWEB
R\$ 330.000,00	67,00	R\$ 4.925,37	2939707262
R\$ 530.000,00	91,00	R\$ 5.824,18	2939824172
R\$ 780.000,00	206,00	R\$ 3.786,41	2938443573
R\$ 550.000,00	126,00	R\$ 4.365,08	2937918601
R\$ 480.000,00	153,00	R\$ 3.137,25	2940511500
R\$ 500.000,00	120,00	R\$ 4.166,67	2935572060
R\$ 320.000,00	70,00	R\$ 4.571,43	2922891715
R\$ 460.000,00	97,00	R\$ 4.742,27	2940079896
R\$ 480.000,00	99,00	R\$ 4.848,48	2939346173
R\$ 540.000,00	149,00	R\$ 3.624,16	2939387033
R\$ 380.000,00	75,00	R\$ 5.066,67	2940324457
R\$ 590.000,00	132,00	R\$ 4.469,70	2939638296
SOMA		53.527,66	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL	12	4.460,64	
DESVIO PADRÃO		718,95	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.		0,16	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS 0,7		3.122,45	
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS 1,3		5.798,83	
VALOR DO METRO QUADRADO		4.460,64	
METRO QUADRADO DO IMÓVEL		118,44	
VALOR DO IMÓVEL		R\$ 528.318,04	
VALOR LÍQUIDO DO IMÓVEL		R\$ 528.318,04	

*A finalidade de se obter coeficiente de variação, é determinar-se a homogeneidade das amostras Os valores até 15% (0,15) as amostras são homogêneas. De 15,01% a 30%, relativamente homogêneas. Acima de 30 (0,30), são heterogêneas.

Quanto as amostras forem heterogêneas. Aplica-se a "triagem dos elementos"

**Para se localizar os elementos de triagem, multiplica-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3, e as amostras que estiverem fora destes valores obtidos, serão descartadas.

APTO /BATEL / 2 Q / 10 A 20 ANOS

IMOVEL WEB 04.12.18