

CERTIDÃO

CERTIFICAMOS que, em atenção ao despacho do Douto Juízo nos autos 5034231-38.2018.4.04.7000, evento 37, em trâmite na 19ª Vara Federal de Curitiba, REAVALIAMOS o imóvel penhorado, sob matrícula n.º 32.752 do 2º Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária de Curitiba, sito na Rua Duque de Caxias, 533, São Francisco, nesta Capital, da seguinte forma:

Após debatermos sobre a metodologia de avaliação mais apropriada para o presente caso, concluímos que se deve aplicar o método evolutivo, no qual se considera inicialmente o valor do terreno para depois se acrescentar o custo de reprodução das edificações existentes sobre ele, devidamente depreciadas. Isto devido ao fato de que a edificação encontrada no imóvel a ser reavaliado foi construída no ano de 1964, ou seja, possui 55 anos de idade, muito próxima do total de sua vida útil de 60 (sessenta) anos, de onde já se percebe que o peso maior da avaliação se dará em relação ao terreno e não em relação à edificação, eis que ela se encontra bastante depreciada pelo fator tempo.

Assim sendo, consideramos a área de 543,00 m² de terreno como a mais correta, eis que é a que consta na "Guia Amarela" expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, e a multiplicamos pelo valor médio dos terrenos ofertados à venda localizados no setor I, no qual se encontra o bairro São Francisco, da tabela n.º 10 do Inpespar, publicada no mês de janeiro de 2019 (R\$ 2.617,91), em anexo, o que perfaz o valor de oferta do terreno (pedida dos vendedores) em R\$ 1.421.525,13. Sobre tal valor diminuimos 10% correspondente a soma de 5% referente à comissão de corretagem e 5% referente ao regateio (padrão das negociações imobiliárias), chegando ao valor final do terreno em R\$ 1.279.372,62.

Após o cálculo do valor do terreno, passamos a calcular o valor do custo de reprodução da edificação, tomando como base o valor do metro quadrado calculado pelo Sinduscon/PR para o custo unitário básico de construção no estado do Paraná (CUB-PR) no mês de janeiro de 2019, para uma casa residencial padrão normal (R1-N) sem desoneração, a que mais se aproxima da edificação a ser reavaliada, que é de R\$ 1.874,67/m². Multiplicamos tal valor pela área de 256,03m² da edificação, chegando ao custo de reprodução da edificação em R\$ 479.971,76. Sobre tal valor aplicamos o fator de depreciação de 63,8% encontrado na tabela de depreciação do Método Ross-Heidecke, que corresponde a 58% da idade em relação à vida do imóvel, extraído da divisão da idade aparente (35) da edificação pela sua vida útil máxima (60), ou seja, 35/60, e considerando-se a necessidade de reparos simples a importantes, o que perfaz o valor depreciado do custo de reprodução da edificação em R\$ 173.749,78.

Desta forma, chegamos ao valor total do imóvel somando o valor do terreno (R\$ 1.279.372,62) com o valor depreciado do custo de reprodução da edificação (R\$ 173.749,78), totalizando R\$ 1.453.122,40, que arredondamos para **R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).**

Curitiba, 20 de fevereiro de 2019.


Hélio Almeida Ferreira Jr.
Oficial de Justiça Avaliador Federal


Eli do Rocio S. Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	5034231-38.2018.4.04.7000
Exequente	União – Procuradoria da Fazenda
Executada	Mecânica Industrial Ltda e Outros

Em cumprimento à Ordem Judicial **REAVALIAMOS** o seguinte imóvel:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	32.752	do Registro de Imóveis de	Curitiba	2ª	Circunscrição
Endereço	Rua Duque de Caxias, 533, São Francisco, Curitiba/PR				
Proprietárias	Bianca Penteado Okayama e Vanessa Penteado Okayama		CPF's	001.395.469-52 865.765.269-20	

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 16 do croquis nº 5.957 da P.M.C., situado entre as Ruas Inácio Lustosa e Barão de Antonina, nesta Cidade de Curitiba-PR, cadastrado na aludida P.M.C. sob a Indicação Fiscal nº 31-079-015.000-7, medindo 13,00m de frente para a Rua Duque de Caxias, por 43,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes de I.F.'s 31-079-008.000, 31-079-009.000, 31-079-010.000 e 31-079-012.000, pelo lado esquerdo, no mesmo sentido e posição, confronta com o lote de I.F. 31-079-014.000 e na linha de fundos tem a extensão de 13,00m, onde confronta com o lote de I.F. 31-079-049.000, todos do Cadastro Municipal, com a área total de 559,00m², contendo uma casa de alvenaria de tijolos, com a área de 256,03m², sob nº 528 da citada Rua Duque de Caxias.....

2. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

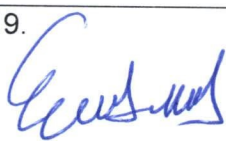
Lote de terreno com área total de 543,00m² (cadastro da Prefeitura Municipal de Curitiba), sobre o qual se encontra construída uma casa de alvenaria medindo 256,03m², construída no ano de 1964, contendo uma ante-sala, seis salas para escritório, uma cozinha, três banheiros e uma garagem, em razoável estado de conservação, necessitando de reparos simples a importantes, além de uma edícula nos fundos do terreno, localizado em rua de paralelepípedo e servido por rede de água, iluminação pública, internet, sistema de transporte público e coleta de lixo, em bairro ao lado do centro da cidade de Curitiba, próximo de restaurantes, farmácias, academias, shoppings-centers, escolas e todo tipo de serviços e comércios disponíveis numa capital.

3. REAVALIAÇÃO

Considerando pesquisas junto a sítios na internet, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, **reavaliamos o imóvel como descrito em R\$ 1.450.000,00 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).**

Curitiba, 19 de fevereiro de 2019.


Hélio Almeida Ferreira Jr.
Oficial de Justiça Avaliador Federal


Eli do Rocio S. Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

21JE