

AUTO DE AVALIAÇÃO	
Autos	5042067-67.2015.4.04.7000
Exequente	EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA AEROPORTUÁRIA-INFRAERO
Executado	OLIVEIRA LEANDRO SOBRINHO

Em cumprimento à Ordem Judicial, **AVALIEI** O IMÓVEL PERTENCENTE AO EXECUTADO:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1.1

Matrícula nº	40.759	Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba	
Endereço	AVENIDA SILVA JARDIM, 1514, APTO. 1302, REBOUÇAS.		
Proprietário	OLIVEIRA LEANDRO SOBRINHO	CPF	389.198.009-44

REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F.. 000188309-78

Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F.. 110793209 20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 40.759

RUBRICA

m/

Imóvel: - Vaga de garagem sob nº 101, no 1º pavimento ou sub-solo, do -
EDIFÍCIO PAUL KLEE, situado na Avenida Silva Jardim nº 1514, para auto-
móvel até tamanho médio, com necessidade de manobrista, com a área real total de
25,1115m², área de uso comum de 3,1673m², perfazendo uma área total de 28,27845
m² e fração ideal do solo e partes comuns de 0,0023071. Dito Edifício foi cons-
truído sobre o terreno medindo 23,00m de frente para a Avenida Silva Jardim, -
por 72,00m de fundos, de forma retangular, configurado no croqui nº 4436 da Pre-
feitura Municipal, confrontando do lado direito de quem dele olha a rua, com a
casa nº 1538 da mesma Avenida, pelo lado esquerdo com o Edifício Raposo Tavares
e na linha de fundos com a casa nº 3841 da Avenida 7 de Setembro. Indicação fis-
cal: 21-030-019.000-7.-

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Topografia-Nível/Rua | PLANA

11/03/20

AS 11:25 14/03

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3. INFRA-ESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	sim
Esgoto	não	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 o imóvel do executado em:

Valor da garagem R\$ 66.000,00 (Sessenta e Seis Mil Reais) .

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 66.000,00 (Sessenta e Seis Mil Reais) .

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 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 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

5.2)- Da Garagem- método utilizado.

Avaliações de imóveis tipo garagens não seguem uma norma específica em razão da escassez de dados comparativos (amostras). A metodologia, portanto, de apuração do valor deste tipo de bem imóvel é ditada pelo mercado imobiliário.

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 2.558,96 (dois mil quinhentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

A análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de heterogeneidade (39%) indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.


Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo $0,7 < \text{elementos} < 1,3$. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% abaixo ($R\$ 2.558,96 \times 0,7 = R\$ 1.791,27$) e 30% acima ($R\$ 2.558,96 \times 1,3 = R\$ 3.326,65$). A partir daí, descartadas 04 (quatro) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples e alcançado o valor de R\$ 2.364,21 (dois mil trezentos e sessenta e quatro reais e vinte e um centavos) o metro quadrado. Este valor foi multiplicado pela respectiva metragem do terreno, o que resultou, com o arredondamento permitido pela ABNT, na quantia acima lançada no item 04.

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 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, 06 de Março de 2020.


Maria Carmelita Barros Gama Lira
Of. Aval. Just. Federal

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



JUSTIÇA FEDERAL DO PARANÁ

Autos : 5042067-67.2015.4.04.7000
Requerente: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA AEROPORTUÁRIA-INFRAERO
Requerido: OLIVEIRA LEANDRO SOBRINHO
Imóvel a avaliar: Vaga de garagem sob nº 101, no 1º pavimento (subsolo) do Edifício Paul Klee, sito à Avenida Silva Jardim, 1514, Rebouças, PR.

AMOSTRAS	VALOR	M ²	VALOR/M ²
GALVÃO VENDAS	R\$ 35.000,00	22,00	R\$ 1.590,91
PROPRIETÉ ASSESSORIA	R\$ 47.809,00	21,00	R\$ 2.276,62
ATUAIS IMÓVEIS	R\$ 42.000,00	20,00	R\$ 2.100,00
JOSÉ ANTONIO M COSTA (41-98858-9341)	R\$ 79.000,00	22,00	R\$ 3.590,91
IMÓVEIS EXCLUSIVOS	R\$ 52.000,00	36,00	R\$ 1.444,44
INVEBRÁS IMÓVEIS	R\$ 50.000,00	18,00	R\$ 2.777,78
CARDOSO SILVA (41-99819-1079)	R\$ 36.000,00	15,00	R\$ 2.400,00
CARDOSO SILVA (41-99819-1079)	R\$ 34.000,00	15,00	R\$ 2.266,67
IMÓVEIS L7	R\$ 55.000,00	12,00	R\$ 4.583,33
SOMA			23.030,66
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		9	2.558,96
DESVIO PADRÃO			986,86
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,39
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	1.791,27
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	3.326,65
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		5	11.821,06
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 2.364,21
ÁREA DO TERRENO M ²		28,27	
VALOR DO TERRENO			R\$ 66.836,29
VALORES EXCLUIDOS DA AMOSTRA			<i>EM ITALICO E NEGRITO</i>

*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 site www.zapimoveis.com.br, www.imovelweb.com.br em 06/03/2020

Maria Carmelita Barros Gama Lira
Oficiala de Justiça Avaliador