



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO – (MATRÍCULA 12.467)

Autos: Carta Precatória nº 2484-80.2019.8.16.0137, da Vara Cível da Comarca de Porecatu/PR.

Juízo Deprecante: 10ª Vara Cível de Curitiba/PR

Autos de Origem: Execução de Título Extrajudicial nº 0044481-78.2020.8.16.0001

Exequente: Maurício Guimarães Klotz

Executado: João Mandrona Sanches Junior

Aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte (28/09/2020), nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, em diligência, dirigi-me na data de 28/09/2020, às 10h27min, até a Rua Rio de Janeiro, nº 503, Centro, nesta cidade e Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, passei a proceder a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

“uma área de terra urbana, consistente dos lotes nºs 2-B e 3-B, da quadra nº 28, medindo 386,57 metros quadrados, situado na Rua Rio de Janeiro, nº 503, Centro, nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, contendo como benfeitoria um prédio residencial medindo 242,15 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente – para a Rua Rio de Janeiro, medindo 14,50 metros; Lado direito – com o lote n. 04, de Jordino dos Santos, medindo 26,66 metros; Lado esquerdo – com os lotes ns. 2-Ae 3-A, de Dorival Carvalho Prado, medindo 26,66 metros; Fundos – com o lote n. 01, medindo 14,50 metros, objeto da matrícula nº 12.467, do Ofício de Registro Imóveis desta Comarca de Porecatu/PR.”

BENFEITORIA:

No imóvel penhorado existe a seguinte benfeitoria, que está averbada na matrícula 12.467 do CRI:

A) uma casa residencial construída em alvenaria de tijolos com 242,15 metros quadrados, coberta com telhas onduladas de fibrocimento, em regular estado de conservação.

Obs.: Informo e ressalto que a confirmação da descrição da benfeitoria acima foi elaborada com base na verificação *in loco* feita por este Oficial de Justiça Avaliador em 28/09/2020 apenas da frente da casa, uma vez que é importante ressaltar que a casa encontra-se fechada e desocupada há vários anos, com corrente e cadeado no portão, motivo pelo qual não foi possível adentrar em seu interior para verificar o estado de conservação da sua parte interna.



LOCALIZAÇÃO – O imóvel encontra-se situado na Rua Rio de Janeiro, nº 503, na região central desta cidade.

ÔNUS – Os constantes da Matrícula 12.467 do Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu, aberta em 22/03/2011.

OCUPAÇÃO – O imóvel encontra-se fechado e desocupado há vários anos, sem moradores, estando com corrente e cadeado no portão.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO – Para a avaliação do imóvel, foi aplicado o Método Comparativo de Dados do Mercado, bem como o Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e da benfeitoria existente, conforme Norma ABNT 14653-2. Segue em anexo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

ANEXOS:

Anexo 1 – 02 (duas) fotografias tiradas por este Oficial de Justiça Avaliador, do imóvel descrito acima, que demonstram o estado e as condições em que se encontrava na data de 28/09/2020.

Anexo 2 - Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que "institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências", na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e bairro em que está situado.

Anexo 3 – Tabela dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 28/09/2020) para o mês de agosto/2020.

AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação em anexo, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto em **R\$ 242.313,00 (duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e treze reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em duas laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.

Porecatu, 28 de setembro de 2020.

João Paulo Delfino Agostinho
Oficial de Justiça Avaliador





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

I) Valor do terreno do imóvel – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Através de pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Porecatu, constatei a existência da Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que “institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências”, por cópia em anexo, na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e o bairro em que está situado. Assim, foi possível constatar na página 25, que devido ao imóvel avaliado estar situado na quadra 28 da área central desta cidade, o valor do metro quadrado na tabela custa R\$ 200,00 (duzentos reais) para a Rua Rio de Janeiro. Dessa forma, **avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em R\$ 200,00 (duzentos reais)**. Portanto, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (386,57), o valor do terreno do imóvel fica avaliado em **R\$ 77.314,00 (setenta e sete mil, trezentos e quatorze reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Valor de 1 m ²	R\$ 200,00
386,57 m ² imóvel avaliado	R\$ 77.314,00

II) Valor da benfeitoria – Para a avaliação da benfeitoria, inicialmente foi classificada conforme seu uso e tipo de construção:

A) Construção caracterizada como residência unifamiliar (R-1 – Padrão Baixo): descrita na alínea A do item *Benfeitorias* do Auto de Avaliação. Total da área construída: 242,15 m²;

Após a benfeitoria ter sido classificada no grupo acima, foi considerado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 28/09/2020) para o mês de agosto/2020 a fim de determinar seus valores. Porém, tendo em vista que a benfeitoria existente no local não corresponde de um modo geral ao padrão considerado no cálculo do CUB, além da idade da construção e de seu estado de conservação, são necessários alguns ajustes no valor informado pelo Sinduscon-PR. Desse modo, os valores informados para o CUB-PR foram reduzidos da seguinte forma, conforme a classificação da benfeitoria feita anteriormente:



Benfeitoria (A): (R-1 Padrão Baixo= R\$ 1.514,20) - Redução de 55% (R\$ 832,81) - Valor considerado = R\$ 681,39/m²;

A partir dos dados e das explicações acima, foi montada a seguinte tabela para ilustrar o cálculo do valor da benfeitoria:

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (II)

Classificação da benfeitoria	Área total (m²)	Valor atribuído (CUB reduzido)	Valor Total
A	242,15	R\$ 681,39 m ²	R\$ 164.998,5885
	TOTAL DA	BENFEITORIA	R\$ 164.999,00 (valor arredondado para cima)

CÁLCULO FINAL

Valor do Terreno (I)	R\$ 77.314,00
Valor da Benfeitoria (II)	R\$ 164.999,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 242.313,00

