

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	5009520-71.2015.4.04.7000/PR
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Norbra Construções e Empreendimentos Ltda

Em cumprimento a Ordem Judicial REAVALIEI o imóvel abaixo descrito

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	54.526	4º Registro de Imóveis de	CURITIBA - PR
Endereço	Rua Amadeu Cipriano da Silva, 151, Uberaba, nesta Capital.		
Proprietários	Norbra Construções e Empreendimentos Ltda	CNPJ	73.298.168/0001-07

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEAO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 372.539.829-20

REGISTRO GERAL

FICHA -01-

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 54.526

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº 15 da Quadra nº 115, da Planta Jardim Primavera, sita no bairro Uberaba, nesta cidade, medindo 12,00ms, mais ou menos de frente para a Rua C, atual Rua Amadeu Cipriano da Silva; por mais ou menos 30,00ms de fundos, de ambos os lados, de forma retangular, com mais ou menos 360,00ms2., confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote nº 16, do lado esquerdo, com o lote nº 14, e na linha de fundos, com terras de Joaquim Pereira Gomes, confendo um barracão de alvenaria, com a área construída de 172,85m2, sob nº 155, da Rua Amadeu Cipriano da Silva; Indicação Fiscal nº 88.115.015.000-0 do Cadastro Municipal.-PROPRIETÁRIOS: IVO CANESTRARO e sua mulher THEREZINHA VANY CORREA CANESTRARO, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, ele aposentado, ela do lar, portadores das carteiras de identidades nºs 1.674.759-PR e 527.276-PR e inscritos no CPF sob nº 007.039.749-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonio Duarte Veloso, nº 105.-REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 13.248 do livro 3-F deste Ofício.-0 referido é verdade e dou fê.(ms). Curitiba, 14 de agosto de 1.997. OFICIAL: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes nos termos do Provimento nº 07/96 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R-1/54.526: COMPRA E VENDA: Protocolado sob nº 128.413 em 06-08-97.- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 125 do livro 1334-N em data de 23/07/1997, nas Notas do 7º Tabelionato desta cidade e Comarca de Curitiba-PR, IVO CANESTRARO e sua mulher THEREZINHA VANY CORREA CANESTRARO, já qualificados nesta, venderam o imóvel objeto desta matrícula, à NORBRA - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede nesta Capital, na Rua Buenos Aires, nº 466, Conj.21, inscrita no CGC/MF sob nº 73.298.168/0001-07; Pela importância de R\$42.000,00(QUARENTA E DOIS MIL REAIS).-Condições: não há. ITBI nº 284.864/97(recolhido sobre o valor de R\$ 83.600,00).-Distr. nº 279 em 04/08/1997.- Custas: 3191(vrc) R\$245,78.-0 referido é verdade e dou fê.(ms). Curitiba, 14 de agosto de 1.997.-OFICIAL: *[Assinatura]*

02/09/2021

2. BENFEITORIAS

Sobre o imóvel encontra-se construído um barracão em alvenaria, contendo mezaninos, espaço para escritórios, almoxarifado, oficina de manutenção, banheiros, com área total de 468m², em bom estado de conservação e uso.

3. INFRA-ESTRUTURA

Água	X	Iluminação Pública	X	Transporte Coletivo	X
Esgoto	X	Telefone	X	Pavimentação	X
Energia elétrica	X	Calçada	X	Comércio	X
Escola	X				

02.09.2021

[Assinatura]

4. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

ZR2 – ZONA RESIDENCIAL 2.

Topografia-Nível/Rua | PLANA

5. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóveis no seguinte termo:

TOTAL DA AVALIAÇÃO:.....R\$ 1.280.000,00(um milhão e duzentos e oitenta 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;
- 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 imóvel avaliado - 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 amostras¹ 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 10 (dez) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 01/09/2021, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no Bairro Uberaba. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 2.950,80 (dois mil novecentos e cinquenta reais e oitenta centavos), o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão de **heterogeneidade** (49%) 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% baixo (R\$ 2.950,80 X 0,7 = R\$ 2.065,76) e 30% acima (R\$ 2.950,80 X 1,3 = R\$ 3.836,04). A partir daí, descartadas 04 (quatro) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de **R\$ 2.745,03m²(dois mil setecentos e quarenta e cinco reais e três centavos o metro quadrado)**

Este valor multiplicados por:

468m², resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

Curitiba, 01 de setembro de 2021.



Eli do Rocio S. Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora

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

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



EXEQÜENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: NORBRA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Memória de cálculo para apuração do valor do metro de barracão comercial, localizado na Rua Amadeu Cipriano da Silva, 151, Uberaba, nesta Capital, matrícula 54.526 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba - PR.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

FONTES DAS AMOSTRAS	VALOR (R\$)	AREA (m2)	V. Unit do m ²
IMOBILIARIA PADRE ANCHIETA	R\$ 950.000,00	186	R\$ 5.107,53
ARYA 1 IMOVEIS	R\$ 598.000,00	239	R\$ 2.502,09
LOPES HOME	R\$ 649.000,00	195	R\$ 3.328,21
CANTO IMOVEIS	R\$ 189.000,00	185	R\$ 1.021,62
CASASIL IMOVEIS	R\$ 590.000,00	240	R\$ 2.458,33
IMOVEIS EXCLUSIVOS	R\$ 620.000,00	195	R\$ 3.179,49
CASASIL IMOVEIS	R\$ 890.000,00	160	R\$ 5.562,50
BASI VENDAS	R\$ 300.000,00	120	R\$ 2.500,00
APOLAR IMOVEIS	R\$ 598.000,00	239	R\$ 2.502,09
A 3 PRINCIPAL	R\$ 700.000,00	520	R\$ 1.346,15
SOMA			29.508,01
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		10	2.950,80
DESVIO PADRÃO			1.445,77
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			0,49
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		0,7	2.065,56
**TRIAGEM DOS ELEMENTOS		1,3	3.836,04
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		6	16.470,21
VALOR DO METRO QUADRADO			R\$ 2.745,03
ÁREA AVALIADA		468	
VALOR			R\$ 1.284.676,00

VALOR ARREDONDADO PERMITIDO PELA ABNT

R\$ 1.280.000,00

*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.imeiscuritiba.com.br> publicados no dia 01/09/2021.

