

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5019431-10.2015.4.04.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Eletrônica Modelo Comércio de Peças Ltda

Em cumprimento a Ordem Judicial, **REAVALIEI os seguintes bens:**

1. MATRÍCULA n. 2.853

1.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	2.853	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Romário Martins, s/n, São Marcos II, Miringuava, São José dos Pinhais				
Proprietário	Requerida	Ocupante	Sim		
LOTE DE TERRENO 1, da QUADRA n. 31, da Planta São Marcos II, situado no lugar denominado Miringuava, São José dos Pinhais, com área total de 390,00 m2, com medidas e confrontações constante na matrícula.					

1.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS/OCUPANTES

- 1- O terreno é cortado por um córrego.
- 2- Benfeitorias: sem valor comercial, sendo somente uma cobertura em telhas de amianto e madeira, apoiada no imóvel existente no terreno ao lado.
- 3- Ocupante: a cobertura existente nesse imóvel é utilizada pelos familiares do Sr. Valdenir Soares Kichileski (790.906.999-53), adquirente de parte ideal dos direitos de posse do imóvel de matrícula 2.854.
- 4- Na Prefeitura Municipal, fui informada: que o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); que existe uma Diretriz Viária, assim como Canal de Drenagem que atinge o imóvel; que o imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, e destinar-se-á para o canal de drenagem, Decreto n. 1.088, de 14/05/2012;
- 5- Diligência realizada em 18/05/22, às 09:30 horas.
- 6- O laudo de avaliação n. 222/2015 elaborado pelo Sr. Avaliador Judicial (constante nos autos), considerou esse imóvel sem valor atrativo, pois existe no mesmo um córrego que impõe restrições de 15 metros de afastamento das suas margens. Utilizou-se aqui o mesmo critério.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

2. MATRÍCULA n. 2.854

2.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	2.854	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Romário Martins, n. 900, esquina com a Rua Verônica Surecki, 489, São Marcos II, Miringuava, São José dos Pinhais				
Proprietário	Requerida	Ocupantes	Sim		
LOTE DE TERRENO 2, da QUADRA n. 31, da Planta São Marcos II, situado no lugar denominado Miringuava, São José dos Pinhais, com 372,00 m2, com medidas e confrontações constante na matrícula.					

2.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS/OCUPANTES

1- O terreno não é cortado pelo córrego, mas confronta com os lotes de terrenos que são cortados por ele.

2- Benfeitorias / Ocupantes:

2.1) Rua Romário Martins, n. 900:

2.1.1.) um sobrado em alvenaria, com aproximadamente 140 m2, telhas de amianto/fibrocimento, janelas de alumínio, parte dele sem chapisco/emboço/reboco, tendo na parte térrea 4 quartos, 2 banheiros e lavanderia; na parte superior: 3 quartos, sala/cozinha, banheiro, lavanderia e sacada.

2.1.2.) Ocupantes: o Sr. Valdenir Soares Kichileski (790.906.999-53) comprou os direitos de posse e quem reside no local são seus familiares: parte superior: Alex Kichileski, Cassiane Aparecida Scarceto e os menores Maisa Vitória Scarceto (10 anos) e Kemily Eduarda Scarceto (6 anos); na parte inferior Douglas Kichileski, Jéssica Nazar, Leonarda Siepko e Taís Siepko Kichileski.

2.2) Rua Verônica Surecki, 489:

2.2.1) uma casa em alvenaria com aproximadamente 145 m2, telhas de fibrocimento/amianto, composta por 3 quartos, sala, cozinha, banheiro e abrigo.

2.2.2) Ocupante: o Sr. Fabiano Rodrigues da Mota (029.305.239-56) comprou os direitos de posse e reside no local com sua filha menor, Beatriz Padilha Pedro Mota.

3- Na Prefeitura Municipal, fui informada: que o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); que existe uma Diretriz Viária, assim como Canal de Drenagem que atinge o imóvel; que o imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, e destinar-se-á para o canal de drenagem, Decreto n. 1.088, de 14/05/2012;

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

4- Diligência realizada em 18/05/22, às 09:30 horas, sendo que no sobrado não foi possível entrar, pois a pessoa que lá se encontrava (Cassiane Aparecida Scarceto não concordou com o meu ingresso na casa naquele momento) permitindo retirar as metragens do lado de fora; na segunda casa não encontrei moradores na ocasião da diligência e tendo em vista ser a construção de esquina, medi a benfeitoria pela rua.

3. MATRÍCULA n. 2.855

3.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	2.8555	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Verônica Surecki, 538 fundos e 538 frente, São Marcos II, Miringuava, São José dos Pinhais				
Proprietário	Requerida	Ocupante	Sim		
LOTE DE TERRENO 3, da QUADRA n. 31, da Planta São Marcos II, situado no lugar denominado Miringuava, São José dos Pinhais, com área total de 372,00 m², com medidas e confrontações constante na matrícula.					

3.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS/OCUPANTES

1- O terreno é cortado por um córrego.

2- Benfeitorias / Ocupantes:

2.1) Rua Verônica Surecki, n. 538 fundos:

2.1.1.) uma residência em madeira, janelas de ferro, telhas de fibrocimento/amianto, com aproximadamente 55 m², composta por 2 quartos, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e abrigo.

2.1.2.) Ocupante: a Sra. Janete das Chagas (873.998.739-68) adquiriu os direitos de posse e reside no imóvel com o Sr. Fernando Ramalho Lago e seu filho menor, Gabriel Melo Lago.

2.2) Rua Verônica Surecki, 538 frente:

2.2.1) uma casa em alvenaria (algumas paredes internas em madeira e um pedaço da alvenaria externa sem chapisco/reboco/emboço), janelas de ferro, telhas de fibrocimento/amianto, com aproximadamente 55 m², composta por 2 quartos, sala/cozinha, banheiro e lavanderia.

2.2.2) Ocupante: a Sra. Janete das Chagas adquiriu os direitos de posse e locou a casa para a Sra. Jéssica da Silveira, que reside no local com seus 2 filhos menores.

3- Na Prefeitura Municipal, fui informada: que o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); que existe uma Diretriz Viária,

JUSTIÇA FEDERAL
 Seção Judiciária do Paraná
 Central de Mandados de Curitiba

assim como Canal de Drenagem que atinge o imóvel; que o imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, e destinar-se-á para o canal de drenagem, Decreto n. 1.088, de 14/05/2012;

4- Diligência realizada em 18/05/22, às 09:30 horas, acompanhada pelo Sr. Fernando na casa dos fundos e pela Sra. Jéssica na casa da frente.

4. MATRÍCULA n. 2.856

4.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	2.856	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Verônica Surecki, 539, São Marcos II, Miringuava, São José dos Pinhais				
Proprietário	Requerida	Ocupantes	Sim		
LOTE DE TERRENO 4, da QUADRA n. 31, da Planta São Marcos II, situado no lugar denominado Miringuava, São José dos Pinhais, com área total de 354,00 m2, com medidas e confrontações constante na matrícula.					

3.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS/OCUPANTES

1- O terreno é cortado por um córrego.

2- Benfeitorias / Ocupantes:
 2.1) Rua Verônica Surecki, n. 539:
 2.1.1.) uma residência em madeira, janelas de ferro e alumínio, telhas de fibrocimento/amianto, com aproximadamente 85 m2, composta por 3 quartos, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e garagem.
 2.1.2.) Ocupante: o Sr. Neuracy Ribeiro adquiriu os direitos de posse e o imóvel encontra-se locado ao Sr. Antônio Luiz Andrade da Silva, esposa Adriana Savedra da Silva e um casal de filhos menores.

3- Na Prefeitura Municipal, fui informada: que o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); que existe uma Diretriz Viária, assim como Canal de Drenagem que atinge o imóvel; que o imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, e destinar-se-á para o canal de drenagem, Decreto n. 1.088, de 14/05/2012;

4- Diligência realizada em 18/05/22, às 09:30 horas, acompanhada pelos inquilinos.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

5. MATRÍCULA n. 2.857

5.1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	2.857	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Verônica Surecki, 537, São Marcos II, Miringuava, São José dos Pinhais				
Proprietário	Requerida	Ocupantes	Sim		
LOTE DE TERRENO 5, da QUADRA n. 31, da Planta São Marcos II, situado no lugar denominado Miringuava, São José dos Pinhais, com 288,00 m2, com medidas e confrontações constante na matrícula.					

3.2) CARACTERÍSTICAS/BENFEITORIAS/OCUPANTES

1- O terreno é cortado por um córrego. A área cortada pelo córrego foi "manilhada".

2- Benfeitorias / Ocupantes:

2.1) Rua Verônica Surecki, n. 537, frente:

2.1.1.) uma residência em madeira, com aproximadamente 40 m2, janelas de ferro, telhas de fibrocimento/amianto, parte piso em cerâmica e parte no cimento, sem forração no teto, composta por 2 quartos, sala/ cozinha e banheiro.

2.1.2.) Ocupante: a Sra. Sandra Mara Bezerra Lima (230.822.018-06) adquiriu os direitos de posse e reside no imóvel com os filhos maiores, Rafael Bezerra Silva e Isaac Bezerra Silva.

2.2) Rua Verônica Surecki, 537, fundos:

2.2.1) uma casa em madeira, sem forração no teto, sem porta, banheiro somente com as paredes, com aproximadamente 30 m2, composta por quarto, sala/cozinha e banheiro.

2.2.2) Ocupante: a Sra. Sandra Mara Bezerra Lima adquiriu os direitos de posse e cede gratuitamente a casa para sua filha maior, Raíssa Bezerra Silva e seus 3 filhos menores.

3- Na Prefeitura Municipal, fui informada: que o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); que existe uma Diretriz Viária, assim como Canal de Drenagem que atinge o imóvel; que o imóvel foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, e destinar-se-á para o canal de drenagem, Decreto n. 1.088, de 14/05/2012;

4- Diligência realizada em 18/05/22, às 09:30 horas, acompanhada

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

pela Sra. Raíssa.

6. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias através de sites, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóvel nos seguintes termos:

VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: 787.235,64

a) IMÓVEL MATRÍCULA 2.853 – R\$ 1.661,99

LOTE DE TERRENO 1: R\$ 1.661,99

BENFEITORIA: SEM VALOR

b) IMÓVEL MATRÍCULA 2.854 – R\$ 345.679,47

LOTE DE TERRENO 2: R\$ 102.138,24

BENFEITORIA: R\$ 101.024,51

BENFEITORIA: R\$ 142.516,72

c) IMÓVEL MATRÍCULA 2.855 – R\$ 201.718,32

LOTE DE TERRENO 3: R\$ 102.138,24

BENFEITORIA: R\$ 45.522,32

BENFEITORIA: R\$ 54.057,76

d) IMÓVEL MATRÍCULA 2.856 – R\$ 162.915,47

LOTE DE TERRENO 4: R\$ 92.562,78

BENFEITORIA: R\$ 70.352,69

e) IMÓVEL MATRÍCULA 2.857 – R\$ 75.260,39

LOTE DE TERRENO 5: R\$ 57.452,76

BENFEITORIA: R\$ 10.175,79

BENFEITORIA: R\$ 7.631,84

7. NOTA EXPLICATIVA

7.1)- 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.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

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:

- b) Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra;
- c) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- d) 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;
- e) Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras e;
- f) 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.

7.2)- LOTES DE TERRENOS

Para quantificar o valor do metro quadrado do terreno, buscou-se pesquisa de lotes de terreno na mesma região, ou seja, bairro São

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Marcos, Murici, em São José dos Pinhais, chegando-se ao preço médio do metro quadrado.

Foi adotado portanto, para quantificar o 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 e sobrados 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 vários dados 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 12 (doze) dados representativos, pesquisados em sites de imobiliárias que operam na região, em 23/05/22, dados semelhantes aos desta avaliação (conforme planilha anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se todos na Planta São Marcos, Murici, São José dos Pinhais. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 580,63 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de amostra homogênea (0,12 ou seja 12%) 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\$ 580,63 X 0,7 = R\$ 406,44) e 30% acima (R\$ 580,63 X 1,3 = R\$ 754,82) . A partir daí, descartadas 03 (três) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 531,97 o metro quadrado.

Assim, chegou-se ao valor dos lotes de terrenos.

¹ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

- Lote de terreno 1:

O laudo de avaliação n. 222/2015 elaborado pelo Sr. Avaliador Judicial (constante nos autos), considerou esse imóvel sem valor atrativo, pois existe no mesmo um córrego que impõe restrições de 15 metros de afastamento das suas margens.

Utilizou-se aqui o mesmo critério, levando-se em consideração que provavelmente nada resta de área utilizável, assim o mesmo foi avaliado pelo seu valor venal fornecido pela Prefeitura Municipal, ou seja, por R\$ 1.661,99.

- Lote de terreno 2:

Apesar do lote de terreno não ser cortado pelo córrego, o mesmo confronta com os lotes de terreno que são cortados por ele, o que diminui a sua área edificável, impondo restrições de 15 metros de afastamento das suas margens.

Assim, levou-se em consideração para fins de avaliação, a área aproximada de 192 m² (área considerada pelo Sr. Avaliador Judicial no Laudo de Avaliação), que multiplicado pelo valor do m² de R\$ 531,97 resultou em R\$ 102.138,24.

- Lote de terreno 3:

O lote de terreno é cortado pelo córrego, o que diminui a sua área edificável, impondo restrições de 15 metros de afastamento das suas margens.

Assim, levou-se em consideração para fins de avaliação, a área aproximada de 192 m² (área considerada pelo Sr. Avaliador Judicial no Laudo de Avaliação), que multiplicado pelo valor do m² de R\$ 531,97 resultou em R\$ 102.138,24.

- Lote de terreno 4:

O lote de terreno é cortado pelo córrego, o que diminui a sua área edificável, impondo restrições de 15 metros de afastamento das suas margens.

Assim, levou-se em consideração pra fins de avaliação, a área aproximada de 174 m² (área considerada pelo Sr. Avaliador Judicial no Laudo de Avaliação), que multiplicado pelo valor do m² de R\$ 531,97 resultou em R\$ 92.562,78.

- Lote de terreno 5:

O lote de terreno é cortado pelo córrego, o que diminui a sua área edificável, impondo restrições de 15 metros de afastamento das suas margens.

Assim, levou-se em consideração pra fins de avaliação, a área aproximada de 108 m² (área considerada pelo Sr. Avaliador Judicial no Laudo de Avaliação), que multiplicado pelo valor do m² de R\$ 531,97 resultou em R\$ 57.452,76.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

É importante que se registre que os dados da amostra têm caráter volátil em razão do seu dinamismo e flutuabilidade no mercado imobiliário. Sim, pois determinado dado amostral de um imóvel ofertado em negócio pode ser retirado do mercado tão logo se concretize a venda ou até mesmo por desistência do proprietário em prosseguir com a alienação do mesmo.

7.3)- BENFEITORIAS

Após, calculou-se o valor das benfeitorias não averbadas. Os valores destas construções foram obtidos através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

Para se aferir os valores destas benfeitorias, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, como índice, o **Custo Único Básico De Construção - CUB** para aferição deste valor.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que denominou-se de INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o pólo da cultura técnica e o pólo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal desiderato, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente às avaliações mudando a sistemática de apuração de valor de determinada benfeitoria, atendendo uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotados pelo Custo Unitário Básico-CUB dos respectivos Estados.

Mas, o que é exatamente o CUB e como ele é calculado. Esta questão é respondida pelo SINDUSCON/PR, nos seguintes termos:

JUSTIÇA FEDERAL

Seção Judiciária do Paraná

Central de Mandados de Curitiba

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006)

Histórico. A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais (R1,PP4,R8,PIS,R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q).levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

Finalidade. Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Metodologia de cálculo do CUB/m² Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Assim, o CUB adota como padrão de acabamento para as benfeitorias, apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto, aplicando-se para as benfeitorias de andares 1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social).

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após exaustivos estudos técnicos, que dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros sub padrões que extrapolam os limites restritos do Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto, e por esta razão elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em feitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe: Barraco	Grupo: Rústico		0,09
Classe: Barraco	Grupo: Simples		0,16
Classe: Casa	Grupo: Rústico		0,42
Classe: Casa	Grupo: Proletário		0,58
Classe: Casa	Grupo: Econômico		0,79
Classe: Casa	Grupo: Simples		1,06
Classe: Casa	Grupo: Médio		1,39
Classe: Casa	Grupo: Superior		1,78
Classe: Casa	Grupo: Fino		2,44
Classe: Casa	Grupo: Luxo		2,89
Classe: Apto	Grupo: Econômico		0,81
Classe: Apto	Grupo: Simples	Padrão:S/ elevador	1,27
Classe: Apto	Grupo: Simples	Padrão:C/elevador	1,47
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador	1,75
Classe: Apto	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador	1,93
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	2,23
Classe: Apto	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	2,41
Classe: Apto	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apto	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: S/elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: C/elevador	1,41

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: S/elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: C/elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: S/elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: C/elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		3,61
Classe: Galpão	Grupo: Econômico		0,36
Classe: Galpão	Grupo: Simples		0,73
Classe: Galpão	Grupo: Médio		1,33
Classe: Galpão	Grupo: superior		1,68
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	0,46

Portanto, para cada classe de benfeitorias há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura)

Assim aplica-se sobre o valor do CUB no padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal) o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria *barraco rústico* cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 do valor do CUB, hoje em R\$ 2.007,34. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 180,33 o metro quadrado.

Esta sistemática foi usado para todos os tipos de benfeitorias integrantes do imóvel avaliando. Após a apuração do valor de cada benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck .

Assim, após vistoria concluímos que as benfeitorias, segundo a descrição da classificação da tipologia descritiva constante na tabela do IBASPE-SP, estão assim caracterizadas:

- LOTE 1:

Uma cobertura (em telhas de amianto/fibrocimento) sem valor comercial.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

- **LOTE 2:**

a)- Rua Romário Martins, n. 900: um sobrado em alvenaria, com aproximadamente 140 m²,

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Proletário, Índice R8N: 0,58

b)- Rua Verônica Surecki, 589: uma casa em alvenaria, com aproximadamente 145 m²,

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

- **LOTE 3:**

a) Rua Verônica Surecki, n. 538 fundos: uma residência em madeira, com aproximadamente 55 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

b) Rua Verônica Surecki, 538 frente: uma casa mista, com aproximadamente 55 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

- **LOTE 4:**

a) uma residência em madeira, com aproximadamente 85 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

- **LOTE 5:**

a) Rua Verônica Surecki, n. 537, frente: uma residência em madeira, com aproximadamente 40 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Rústico, Índice R8N: 0,42

b) Rua Verônica Surecki, 537, fundos: uma casa em madeira, com aproximadamente 30 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Rústico, Índice R8N: 0,42

Portanto, para cada classe de benfeitorias há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura). A descrição das obras ora avaliadas constam da respectiva planilha de cálculos.

Assim aplica-se sobre o valor do CUB no padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal) o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria *barraco rústico* cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 do valor do CUB, hoje em R\$ 2.046,29. Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 184,17 o metro

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

quadrado.

Tem-se, então, o seguinte custo das benfeitorias novas:

BENFEITORIAS:

LOTE 1:

Uma cobertura (em telhas de amianto/fibrocimento) sem valor comercial.

LOTE 2:

a)- Rua Romário Martins, n. 900: um sobrado em alvenaria, com aproximadamente 140 m²,

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Proletário, Índice R8N: 0,58
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 140 m² pelo valor pelo de R\$ 1.186,84 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,58, que resultou em R\$ 1.186,84), alcançando o valor de R\$ 166.158,74, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

b)- Rua Verônica Surecki, 589: uma casa em alvenaria, com aproximadamente 145 m²,

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 145 m² pelo valor pelo de R\$ 1.616,56 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,79, que resultou em R\$ 1.616,56), alcançando o valor de R\$ 234.402,51, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

LOTE 3:

a) Rua Verônica Surecki, n. 538 fundos: uma residência em madeira, com aproximadamente 55 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 55 m² pelo valor pelo de R\$ 1.616,56 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,79, que resultou em R\$ 1.616,56), alcançando o valor de R\$ 88.910,80, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

multiplicação da metragem total da edificação: 30 m² pelo valor pelo de R\$ 859,44 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,42, que resultou em R\$ 859,44), alcançando o valor de R\$ 25.783,25, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

7.4)- Depreciação das benfeitorias - Método Roos-Heideck

Para se aplicar a depreciação usando o método de Roos-Heideck, necessário se faz o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, quais sejam:

- a) Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
- b) Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- c) Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
- d) Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
- e) Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
- f) Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.
- g) Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescência) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder a depreciação das mesmas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Portanto usou-se, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

$$D = \frac{(100-K)}{100}; \text{ (Idade em \% de vida útil} = \frac{\text{idade}}{\text{vida útil}})$$

onde "K" é obtido em uma tabela de depreciação que leva em consideração o estado de conservação da construção e a idade em % da vida decorrida (conforme planilha 3).

Assim, em vistoria in loco, das respectivas benfeitorias atribuídas para a análise em questão das mesmas nos seguintes termos:

BENFEITORIAS

- LOTE 1:

Uma cobertura (em telhas de amianto/fibrocimento) sem valor comercial.

- LOTE 2:

a)- Rua Romário Martins, n. 900: um sobrado em alvenaria, com aproximadamente 140 m²,

Idade aparente: 15 anos,

Estado de Conservação: regular estado de conservação (item III na Tabela de Depreciação.

Vida útil: 40 anos,

Índice de Depreciação: 0,608

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,608 sobre R\$ 166.158,74, alcançando-se o valor de R\$ 101.024,51, conforme planilha.

b)- Rua Verônica Surecki, 589: uma casa em alvenaria, com aproximadamente 145 m²,

Idade aparente: 15 anos,

Estado de Conservação: regular estado de conservação (item III na Tabela de Depreciação.

Vida útil: 40 anos,

Índice de Depreciação: 0,608

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,608 sobre R\$ 234.402,51, alcançando-se o valor de R\$ 142.516,72, conforme planilha.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

- LOTE 3:

a) Rua Verônica Surecki, n. 538 fundos: uma residência em madeira, com aproximadamente 55 m2.

Idade aparente: 15 anos,
Estado de Conservação: regular estado de conservação (item III na Tabela de Depreciação.
Vida útil: 30 anos,
Índice de Depreciação: 0,512

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,512 sobre R\$ 88.910,80, alcançando-se o valor de R\$ 45.522,32, conforme planilha.

b) Rua Verônica Surecki, 538 frente: uma casa mista, com aproximadamente 55 m2.

Idade aparente: 15 anos,
Estado de Conservação: regular estado de conservação (item III na Tabela de Depreciação.
Vida útil: 40 anos,
Índice de Depreciação: 0,608

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,608 sobre R\$ 88.910,80, alcançando-se o valor de R\$ 54.057,76, conforme planilha.

- LOTE 4:

a) uma residência em madeira, com aproximadamente 85 m2.

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

Idade aparente: 15 anos,
Estado de Conservação: regular estado de conservação (item III na Tabela de Depreciação.
Vida útil: 30 anos,
Índice de Depreciação: 0,512

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,512 sobre R\$ 137.407,60, alcançando-se o valor de R\$ 70.352,69, conforme planilha.

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

b) Rua Verônica Surecki, 538 frente: uma casa mista, com aproximadamente 55 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 55 m² pelo valor pelo de R\$ 1.616,56 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,79, que resultou em R\$ 1.616,56), alcançando o valor de R\$ 88.910,80, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

- **LOTE 4:**

a) uma residência em madeira, com aproximadamente 85 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Econômico, Índice R8N: 0,79

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 85 m² pelo valor pelo de R\$ 1.616,56 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,79, que resultou em R\$ 1.186,84), alcançando o valor de R\$ 137.407,60, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

- **LOTE 5:**

a) Rua Verônica Surecki, n. 537, frente: uma residência em madeira, com aproximadamente 40 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Rústico, Índice R8N: 0,42
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a multiplicação da metragem total da edificação: 40 m² pelo valor pelo de R\$ 859,44 (valor do CUB R8N, R\$ 2.046,29 multiplicado por 0,42, que resultou em R\$ 859,44), alcançando o valor de R\$ 34.377,67, conforme planilha anexa.

Este valor, repita-se, seria para a construção de obra nova.

b) Rua Verônica Surecki, 537, fundos: uma casa em madeira, com aproximadamente 30 m².

Tipo: Residencial, Classe: Casa Grupo: Rústico, Índice R8N: 0,42
CUB /m² – R8N: R\$ 2.046,29 (tabela inclusa).

Os custos da construção desta benfeitoria foram encontrados mediante a

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

- LOTE 5:

a) Rua Verônica Surecki, n. 537, frente: uma residência em madeira, com aproximadamente 40 m².

Idade aparente: 15 anos,
Estado de Conservação: péssimo estado de conservação (item V na Tabela de Depreciação.

Vida útil: 30 anos,
Índice de Depreciação: 0,296

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em péssimo estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,296 sobre R\$ 34.377,67, alcançando-se o valor de R\$ 10.175,79, conforme planilha.

b) Rua Verônica Surecki, 537, fundos: uma casa em madeira, com aproximadamente 30 m².

Idade aparente: 15 anos,
Estado de Conservação: mau estado de conservação (item IV na Tabela de Depreciação.

Vida útil: 30 anos,
Índice de Depreciação: 0,296

Portanto, considerando o tempo de construção aparente de 15 anos, em péssimo estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,296 sobre R\$ 25.783,25, alcançando-se o valor de R\$ 7.631,84, conforme planilha.

8. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

As já explícitas anteriormente.

Curitiba, 23 de maio de 2022.


Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficiala de Justiça Avaliadora

Ciente:

 29/05/2022

JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

Janete dos Chagas

Adriana Paredeiro de Silveira

Antônio Luiz Andrade de Siqueira

Raissa B. Silva

~~_____~~ ~~_____~~
Caroline Scaratto
~~depin Katta~~

Ressica de Silveira

Fabiano - O.T.A

Sandra Maria Bezerra Lima