

JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos	5052163-73.2017.4.04.7000
Requerente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Requerido	RAQUEL EDEL RODRIGUES

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**  
**RAQUEL EDEL RODRIGUES**

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	76.617	Registro de Imóveis de	Curitiba	2ª	Circunscrição
Endereço	Av. Paraná, 1755, conj com. 15				

<p><b>CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Al. Carlos de Carvalho, 603 - 10º andar Fone: (41) 3233-7282</p> <p><b>DRA. MILENE BERTHIER NAME</b> Oficial Titular - C.P.F. 583.084.409-59 CURITIBA - PARANÁ</p>	<p><b>LIVRO 2-</b></p> <p><b>REGISTRO GERA</b></p> <p><b>MATRÍCULA Nº 76.61</b></p>
<p><b>IMÓVEL:</b> <u>Fração ideal de solo e partes con</u> <u>corresponderá ao Conjunto para Serviço Seto</u> <u>integrante do "Edifício Avenida Paraná Offic</u> 4º pavimento, a esquerda de quem sai dos el direita com o conjunto nº 14 e a esquerda co qual tomará nº 1755 da Avenida Paraná esquina Aurélio Feijó nº 141, com a área privativa 30,6400m², área de uso comum de 8,1200m², áre quota de terreno total de 4,5000m², e direit área de terraço descoberto localizado no res 21,0000m². O referido edifício acha-se const. 5/6 da quadra G, oriundo da unificação dos quadra G da PLANTA GERONASSO, situado no ba capital, cadastrado na Prefeitura Municipa Indicação Fiscal nº 54-007-021.000, de forma lado ímpro de Rua Desembargador Aurélio Fei</p>	

JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

## 2.AVALIAÇÃO

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

**CONJUNTO PARA SERVIÇO SETORIAL NO. 15 , DESCRITO SOB MATRÍCULA 76.617 DA 2ª. CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA.**

**1- TOTAL DA AVALIAÇÃO: ..... R\$ 237.000,00  
(duzentos e trinta e sete mil reais).**

## 3. NOTA EXPLICATIVA

### 4.1)- 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;

JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

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.

#### 4.2)- Do conjunto comercial.

Trata-se de conjunto comercial de número 15, localizado na Av. Paraná, com numeração predial 1.755, nesta capital.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, portanto, 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 pelo 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 dados de bens semelhantes.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m<sup>2</sup>/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio, buscou-se em 20 (vinte) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região em 03/11/2020, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se à Av. Paraná e arredores. Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 7.371,86 (sete mil trezentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos) o metro quadrado.

Entretanto, a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>1</sup> apontou para um padrão de relativa homogeneidade (30%), 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 e 30% acima. A partir daí, descartadas 07 (cinco) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de R\$ 7.724,37 (sete mil setecentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos) o metro quadrado.

Este valor, multiplicado por 30,64 m<sup>2</sup> (metragem da área privativa do apartamento, uma vez que as amostras também contemplam área privativa), resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

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

JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

#### **4. 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 desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 30 de outubro de 2020.

**IZABELA REICHMANN BLASCHKE**  
Oficiala de justiça avaliadora.