

6. 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. 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.

7.2)- Do apartamento - 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 **apartamento**, casas padronizadas, lojas, 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 16 (dezesesseis) amostras representativas pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 18/02/2021, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

As amostras obtidas foram de imóveis no mesmo bairro (Mercês), com idade de construção acima de 15 (quinze) anos. Há, inclusive, uma amostra do mesmo condomínio e de mesma metragem (<https://www.imeiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-104-m-sup2--por-2953503850.html>)

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no bairro Mercês desta capital. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de **R\$ 4.182,57 (quatro mil e cento e oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos)**, o metro quadrado.

A análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão **relativamente heterogêneo** (21%) indicando, assim, a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra. Foram removidas duas amostras e a nova média aritmética resultou em **R\$ 3.836,23 (três mil e oitocentos e trinta e seis reais e vinte e três centavos)** o metro quadrado.

Este valor multiplicado por 168m² (área total construída) resulta na quantia de R\$ **644.486,40 (seiscentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos)**.

7. 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, ou seja porque este já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 19 de fevereiro de 2021.
(assinado eletronicamente)
CÉLIO LUCIANO LANA DUTRA OLIVEIRA
Oficial de justiça avaliador federal

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.