



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO 6º (SEXTO) JUIZADO ESPECIAL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Av. Anita Garibaldi, 750 - Centro Judiciário - Bloco Juizados Especiais - Cabral - Curitiba/PR CEP: 80.540-900

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 230.1, para instruir os **Autos nº 0042239-78.2016.8.16.0182 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KAROL WOJTYLA (CNPJ 81.917.973/0001-91) em face de GERSON DE SÁ TAVARES FILHO (CPF 059.215.119-00), MARIA APARECIDA DE CASTRO TAVARES (CPF 045.422.009-06), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 18.588 do 6º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO GERAL	FICHA
6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA XV DE NOVEMBRO, 362 - 7.º ANDAR CONJUNTO 704 - FONE, 213-0047	MATRÍCULA Nº 18.588	1/18.588
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESC. JURAM.: ABRAHÃO DELY JN		RUBRICA
		<i>Bf</i>

IMÓVEL: -Fração ideal do solo de 0,076923 ou 58,58m² do terreno abaixo descrito, fração ideal essa que corresponderá ao apartamento sob nº.04 do 4º andar ou 6º pavimento e mais 03 vagas para estacionamento na garagem coletiva do "EDIFÍCIO KAROL WOJTYLA", com a área exclusiva de 305,59m², área comum de 138,73m², perfazendo uma área correspondente de 444,32m². -Edifício este a ser construído sobre o lote de terreno que mede 22,25m de frente para a rua Coronel / Dulcídio, desta cidade, por 36,55m de extensão da frente aos fundos, pela lateral direita, de quem da rua olha o imóvel, onde limita-se com o lote nº.17, e pela lateral esquerda numa extensão de 32,21m limita-se com o lote nº. 20, tendo de extensão na linha de fundos 22,35m. onde limita-se com o lote nº. 15, e parte do lote nº.02, com a área total de 761,57m². com a Indicação Fiscal de nº. 21-47-21.000 do Cadastro Municipal. -Medidas e confrontações fornecidas pelas partes de acordo com o Art. 21 § 1º do Provimento 260 da Corregedoria Geral da Justiça. -

PROPRIETÁRIOS: -ODILON TULIO VARGAS, CI.151.735-Pr, brasileiro, casado, advogado e s/m. LYLIAN BETTY TAMPLIM VARGAS, CI.333.161-Pr, brasileira, dolar, inscritos no CPF. sob nº.000.700.179-72; LUIZ ALBERTO GOMES, CI.392.353-Pr, brasileiro, casado, economista, e s/m. VELDA BIACCHI GOMES, CI.713.986-Pr, brasileira, casada, do lar, inscritos no CPF. sob nº.004.404.



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO TÉCNICA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento sob nº 04 do 4º andar ou 6º pavimento, contendo Hall privativo, sala de jantar, sala de estar, sala de tv, escritório, lavabo, 4 dormitórios sendo 1 suíte com closet, e 2 demi suítes, copa, cozinha, lavanderia, dependência de empregada, sacada e mais 03 vagas para estacionamento na garagem coletiva do "Edifício Karol Wojtyla", com a área exclusiva de 305,59m², área comum de 138,73m², perfazendo uma área correspondente de 444,32m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 18.588 do 6º RI de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 10 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 5.475,67, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 1.599.000,00	306	R\$ 5.225,49
2	R\$ 1.490.000,00	306	R\$ 4.869,28
3	R\$ 1.290.000,00	240	R\$ 5.375,00
4	R\$ 1.380.000,00	238	R\$ 5.798,32
5	R\$ 2.790.000,00	434	R\$ 6.428,57
6	R\$ 2.800.000,00	636	R\$ 4.402,52
7	R\$ 1.790.000,00	299	R\$ 5.986,62
8	R\$ 799.000,00	147	R\$ 5.435,37
9	R\$ 730.000,00	146	R\$ 5.000,00
10	R\$ 2.700.000,00	433	R\$ 6.235,57

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado e aplicado o índice de depreciação de acordo com o estado de conservação do imóvel, o que resultou no valor de R\$ 4.384,96 m² com o arredondamento permitido pela ABNT.

4.1. DEPRECIÇÃO - MÉTODO ROSS-HEIDECKE: Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

Depreciação – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida útil de um bem – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade real – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de 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 (obsolescimento) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material e ausência de manutenção, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, atribuí para a análise em questão do imóvel o estado de conservação do mesmo como de bom estado de conservação (Item E do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,8106 (Tabela 2) sobre o valor total do imóvel.

5. CONCLUSÃO: Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, vistorias “in loco”, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 18.588, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação, avalio o imóvel por **R\$ 1.340.000,00 (um milhão trezentos e quarenta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

