



PODER JUDICIÁRIO

22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA
REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3254-8660

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de alienação, para instruir os Autos nº 0025851-08.2009.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALVORADA BLOCO A (CNPJ 00.577.523/0001-03), MARIA CATARINA DE MORAES FERREIRA (CPF 262.423.968-58), em face de ANA MARIA FRANCISCO BLUN (CPF 299.447.919-20), REY COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA. (CNPJ 11.238.218/0001-03), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 26.236 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.

| | | |
|---|---------------------------------|----------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 006418049/20 | REGISTRO GERAL | FICHA = 1 = |
| | MATRÍCULA N.º = 26.236 = | RUBRICA |

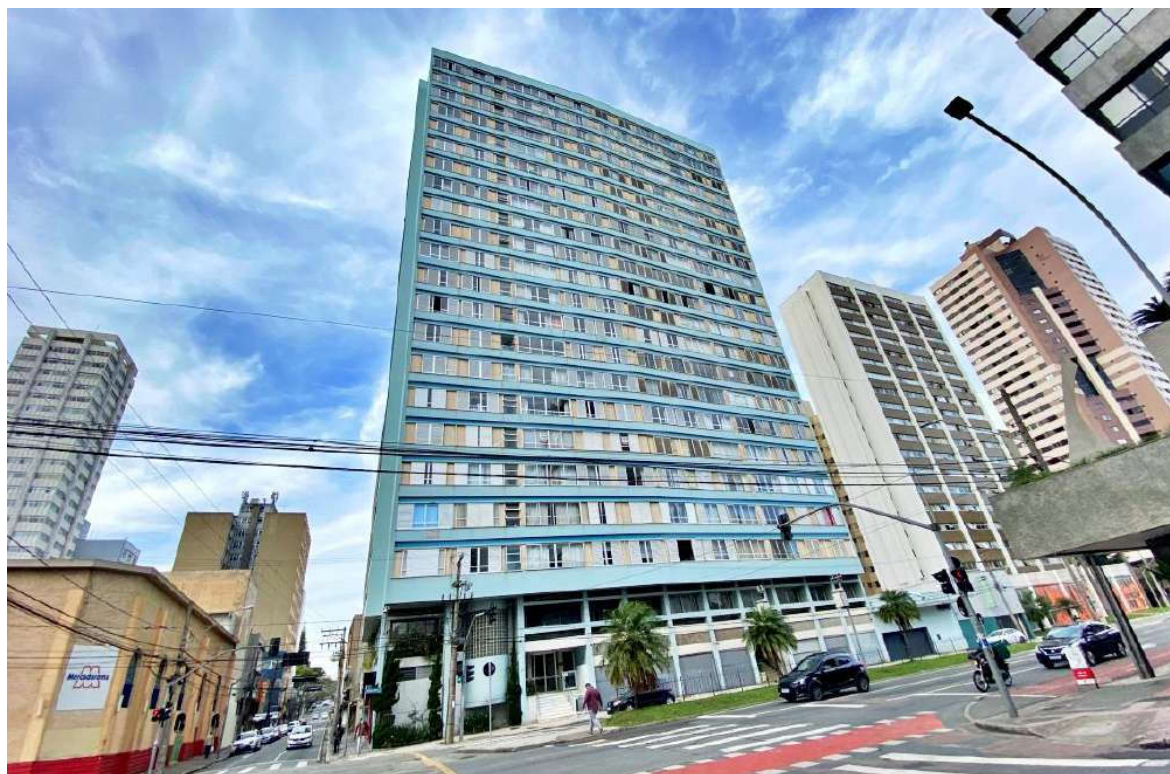
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento de Residência, sob nº 51 (cinquenta e um), do quinto (5º) Andar e garagem do "Edifício Alvorada", sito nesta Cidade, na Rua Marechal Deodoro, esquina da Rua Mariano Torres número 275, com a indicação fiscal número 12-051-1.008, do Cadastro Municipal e a respectiva fração ideal do solo de 0,0491913 por m², de construção, do terreno constituído pelos lotes números 44 e 45 (Quarenta e quatro e quarenta e cinco), da Planta "Moura", medindo 18,98 metros de frente para a primeira / (1ª) Rua e 39,50 metros para a segunda (2ª), de forma retangular, com frontando de quem da rua olha o Edifício, do lado da Rua Marechal / Deodoro com o prédio número 1.014, e do lado da rua Mariano Torres, com o prédio número 317. - **PROPRIETÁRIOS:** PÉRICLES PACHECO DA SILVA e sua mulher IVONE PACHECO DA SILVA, brasileiros, casados entre si, ele industrial, portador da identidade nº 66.965-Pr., ela senhora do lar, portadora da identidade nº 186.068-Pr., e inscritos no CPF/MF sob nº 004.199.829-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na / Rua Dr. Faivre número 616. - **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 34.502, do



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 residencial, sob nº 51, no 5º andar do "Edifício Alvorada", contendo 4 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para três ambientes, banheiro social, dependência de empregada, cozinha, lavanderia e 1 vaga de garagem, com área construída privativa de 166,19 m², sito nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, esquina da Rua Mariano Torres, 275, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 26.236 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 3.722,02, conforme tabela abaixo.

| AMOSTRAS | | | |
|----------|-----------------|------------------------|-------------------------|
| COTAÇÃO | VALOR DO IMÓVEL | ÁREA (m ²) | VALOR (m ²) |
| 1 | R\$ 630.000,00 | 156 | R\$ 4.038,46 |
| 2 | R\$ 580.000,00 | 200 | R\$ 2.900,00 |
| 3 | R\$ 500.000,00 | 110 | R\$ 4.545,45 |
| 4 | R\$ 480.000,00 | 178 | R\$ 2.696,63 |
| 5 | R\$ 410.000,00 | 132 | R\$ 3.106,06 |
| 6 | R\$ 520.000,00 | 134 | R\$ 3.880,60 |
| 7 | R\$ 370.000,00 | 82 | R\$ 4.512,20 |
| 8 | R\$ 319.000,00 | 90 | R\$ 3.544,44 |
| 9 | R\$ 368.000,00 | 77 | R\$ 4.779,22 |
| 10 | R\$ 350.000,00 | 131 | R\$ 2.671,76 |
| 11 | R\$ 428.000,00 | 118 | R\$ 3.627,12 |
| 12 | R\$ 450.000,00 | 140 | R\$ 3.214,29 |
| 13 | R\$ 540.000,00 | 130 | R\$ 4.153,85 |
| 14 | R\$ 380.000,00 | 94 | R\$ 4.042,55 |
| 15 | R\$ 350.000,00 | 85 | R\$ 4.117,65 |

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\$ 2.587,40 m² com o arredondamento permitido pela ABNT.

4.1. DEPRECIAÇÃO - 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 (obsoletismo) 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 péssimo estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7207 (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, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 26.236, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação, avalio o imóvel por **R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

