

CERTIDÃO

ESCLARECIMENTOS

CERTIFICO E DOU FÉ que, em decorrência das manifestações de mov. 493 e 494, este profissional informa que revisou a avaliação realizada nos Autos nº 0023799-92.2016.8.16.0001 (PROJUDI), em trâmite perante nesta 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, apresentada no mov. 490.1, bem como a metodologia, amostras, fatores de homogeneização, as características documentais do avaliando e, por fim, os cálculos aplicados no auto de avaliação. Do resultado de tal análise este subscritor **RETIFICA** os valores anteriormente apresentados para **atribuir ao imóvel o valor de R\$3.128.500,00 (Três Milhões Cento e Vinte e Oito Mil e Quinhentos Reais).** Para tanto seguem observações pertinentes às correções, bem como às devidas retificações e finalizando com as respostas aos quesitos complementares apresentados:

DO BEM A SER AVALIADO:

[1] Uma casa situada nesta Capital, nº 1590, com uma área coberta de 500,00m², encravada em terreno o qual mede 28,80m de frente, por fundos de 50,00m, limitando-se ao sul (frente), com a Rua São Paulo; ao norte (fundos) com imóvel de propriedade de Gabriel Jardim; ao poente (lado direito) com a casa nº 1560; e ao nascente (lado esquerdo) com a casa de nº 1578, perfazendo a área total de 1.440,00m, com demais características, medidas e confrontações constantes da matrícula nº 14.583 do 3º Registro de Imóveis de Fortaleza/CE;

[2] Um terreno interno, situado nesta Capital, com acesso pela casa de nº 1590, com frente para a Rua São Paulo, medindo e extremando: ao poente, com a dita casa 1590 da Rua São Paulo, por onde mede 31,50m; ao nascente por onde mede 31,50; ao sul por onde mede 13,00; e ao norte por onde mede 13,00m, perfazendo uma área total de 409,50m², com demais características, medidas e confrontações constantes da matrícula nº 43.560 do 3º Registro de Imóveis de Fortaleza/CE.

Localização: Rua São Paulo, 1590, Centro, Fortaleza/CE.

DA AVALIAÇÃO:

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 11 (onze) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDTK CVPKG QASRA 4NHUK



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 494.000,00	286,00	R\$ 1.727,27
2	R\$ 750.000,00	459,00	R\$ 1.633,99
3	R\$ 650.000,00	400,00	R\$ 1.625,00
4	R\$ 550.000,00	384,00	R\$ 1.432,29
5	R\$ 780.000,00	273,00	R\$ 2.857,14
6	R\$ 1.270.000,00	617,00	R\$ 2.058,35
7	R\$ 557.000,00	297,00	R\$ 1.875,42
8	R\$ 740.000,00	744,00	R\$ 994,62
9	R\$ 460.000,00	310,00	R\$ 1.483,87
10	R\$ 430.000,00	250,00	R\$ 1.720,00
11	R\$ 850.000,00	300,00	R\$ 2.833,33

Os dados coletados, foram homogeneizados levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área de terreno e área edificada, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

TERRENO:

Área de terreno: 1.849,50m²

Coeficiente de venda forçada: 15%

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 494.000,00	286,00	R\$ 1.727,27	0,792	0,792	R\$ 1.367,81
2	R\$ 750.000,00	459,00	R\$ 1.633,99	0,840	0,840	R\$ 1.372,76
3	R\$ 650.000,00	400,00	R\$ 1.625,00	0,826	0,826	R\$ 1.341,93
4	R\$ 550.000,00	384,00	R\$ 1.432,29	0,822	0,822	R\$ 1.176,77
5	R\$ 780.000,00	273,00	R\$ 2.857,14	0,787	0,787	R\$ 2.249,42
6	R\$ 1.270.000,00	617,00	R\$ 2.058,35	0,872	0,872	R\$ 1.794,41
7	R\$ 557.000,00	297,00	R\$ 1.875,42	0,796	0,796	R\$ 1.492,15
8	R\$ 740.000,00	744,00	R\$ 994,62	0,892	0,892	R\$ 887,61
9	R\$ 460.000,00	310,00	R\$ 1.483,87	0,800	0,800	R\$ 1.186,96
10	R\$ 430.000,00	250,00	R\$ 1.720,00	0,779	0,779	R\$ 1.339,33
11	R\$ 850.000,00	300,00	R\$ 2.833,33	0,797	0,797	R\$ 2.257,13
MÉDIA AJUSTADA DO M² DO TERRENO						R\$ 1.496,93

Valor do terreno = (metragem equivalente × valor do m²) × (1-coef. venda forçada)

Valor do terreno = (1.849,50m² × R\$1.496,93/m²) × (1-0,15)

Valor do terreno = R\$2.353.291,88

EDIFICAÇÕES:

Área edificada: 851,43m²

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 494.000,00	286,00	R\$ 1.727,27	0,873	0,873	R\$ 1.507,09
2	R\$ 750.000,00	459,00	R\$ 1.633,99	0,926	0,926	R\$ 1.512,54
3	R\$ 650.000,00	400,00	R\$ 1.625,00	0,910	0,910	R\$ 1.478,57

4	R\$ 550.000,00	384,00	R\$ 1.432,29	0,905	0,905	R\$ 1.296,59
5	R\$ 780.000,00	273,00	R\$ 2.857,14	0,867	0,867	R\$ 2.478,47
6	R\$ 1.270.000,00	617,00	R\$ 2.058,35	0,923	0,923	R\$ 1.899,12
7	R\$ 557.000,00	297,00	R\$ 1.875,42	0,877	0,877	R\$ 1.644,09
8	R\$ 740.000,00	744,00	R\$ 994,62	0,967	0,967	R\$ 961,65
9	R\$ 460.000,00	310,00	R\$ 1.483,87	0,881	0,881	R\$ 1.307,82
10	R\$ 430.000,00	250,00	R\$ 1.720,00	0,858	0,858	R\$ 1.475,71
11	R\$ 850.000,00	300,00	R\$ 2.833,33	0,878	0,878	R\$ 2.486,96
MÉDIA AJUSTADA DO M² DO TERRENO						R\$ 1.640,78

Idade: 45anos

Percentual de vida útil: 64,29%

Ross-Heidecke = 0,416 (D – entre regular e necessitando de reparos simples)

Fator de obsolescência e conservação = 0,5328

Foc = 0,20 + 0,416 × (1-0,2) = 0,5328

Valor da edificação = (metragem edificada × valor do m²) × Foc

Valor da edificação = (851,43 × 1.640,78) × 0,5328

Valor da edificação = R\$744.327,78

DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor do imóvel = valor do terreno + valor edificação

Valor do imóvel = 2.353.291,88 + 744.327,78

Valor do imóvel = 3.097.619,66

Valor do imóvel:	R\$ 3.128.595,85	(Arredondamento até o máximo de 1%)
Limite inferior:	R\$ 2.787.857,69	(Arredondamento até o máximo de -10%)
Limite superior:	R\$ 3.407.381,62	(Arredondamento até o máximo de 10%)

Valor arredondado: R\$ 3.128.500,00

RESPOSTAS AOS QUESITOS:

- 1) Sobre as amostras coletadas, os valores médios de m² não foram separados valor de terreno e valor de área construída. Deve se elaborar a média de m² de terreno e agregar o valor de m² de construção levando em consideração o padrão de acabamento e o tempo do bem que está sendo avaliado. O sr. perito considerou essa variação?

Resp.: Sim, foi feita a homogeneização com base na área de terreno e na área edificada. Foi ainda levado em consideração a idade do avaliando e estado de conservação com aplicabilidade da Tabela de Ross-Heidecke.

- 2)** Quais foram os critérios que levaram o sr. Perito a achar que essa avaliação trata se de uma venda forçada?

Resp.: o termo “venda forçada” utilizado por esse profissional também pode ser compreendido como “fator de comercialização”, ou seja, aquele desconto destinado à taxas e corretagens de venda de um imóvel, bem como despesas com possíveis regularizações frente aos órgãos responsáveis (municipalidade e registrador).

- 3)** Mesmo se assim o fosse, por que o sr. Perito considerou um fator de 0,15, ou seja, utilizou um desconto absurdo ao bem de 85%?

Resp.: foi considerado um desconto de 15% e não de 85% como entendeu a parte. Não obstante, houve equívoco na aplicação das áreas, o qual fica retificado pelos esclarecimentos ora apresentados.

- 4)** Além das técnicas inerentes à ciência da avaliação, o sr. Perito tem conhecimento do mercado comercial da praça de Fortaleza/CE?

Resp.: sim.

- 5)** O mesmo pesquisou as nuances dos bens imóveis da região?

Resp.: sim.

- 6)** O imóvel objeto por ter acima de 1.500 m², passa a ser atrativo às incorporadoras e construtoras, pois temos conhecimento dos índices e taxas de ocupação da região, as quais, são atrativas a empreendimentos imobiliários e assim agregando valor ao bem. O sr. Perito analisou esses índices do imóvel?

Resp.: foi feita nova análise e retificado o laudo, conforme apresentado anteriormente.



CONCLUSÃO

Ante ao exposto **RETIFICO** o Auto de Avaliação apresentado no mov.490, para considerar a área de terreno de 1.849,50m² e área edificada de 851,43m²; bem como **atribuo ao imóvel o valor de R\$3.128.500,00 (Três Milhões Cento e Vinte e Oito Mil e Quinhentos Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

