

AUTO DE AVALIAÇÃO

Execução Fiscal	5001807-45.2015.404.7000
Exequente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Executada	LAJET IND E COM DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA

Em cumprimento à Ordem Judicial **procedi à AVALIAÇÃO do bem imóvel abaixo descrito:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Vereador Wadislau Bugalski, 6490 (antigo 379), Almirante Tamandaré – PR, CEP 83507-270	
Proprietária	Lajet Indústria e Comércio de Artefatos de Concreto Ltda.	CNPJ: 76.093.269/0001-21

MATRÍCULA DO IMÓVEL: n. 9644 – Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR

Lote de terreno sob o n. 01-A (um-a), da Planta herdeiros de Wadislau Bugalski, situado no Município de Almirante Tamandaré/PR, medindo **25m de frente; lado direito medindo 115m** da frente aos fundos, confrontando com uma rua particular; **lado esquerdo medindo 161m** da frente aos fundos, dividindo com o lote 02-A; e medindo **72m de fundos**, com área total de **5.610m²**, com as demais características e confrontações constantes da referida matrícula.

Indicação fiscal: 103.838 da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré/PR.

Edificações:

Conforme informações constantes nos autos do processo n. 2002.70.00.039017-2 (certidão datada de 13/02/2013), existe sobre o terreno as seguintes edificações:

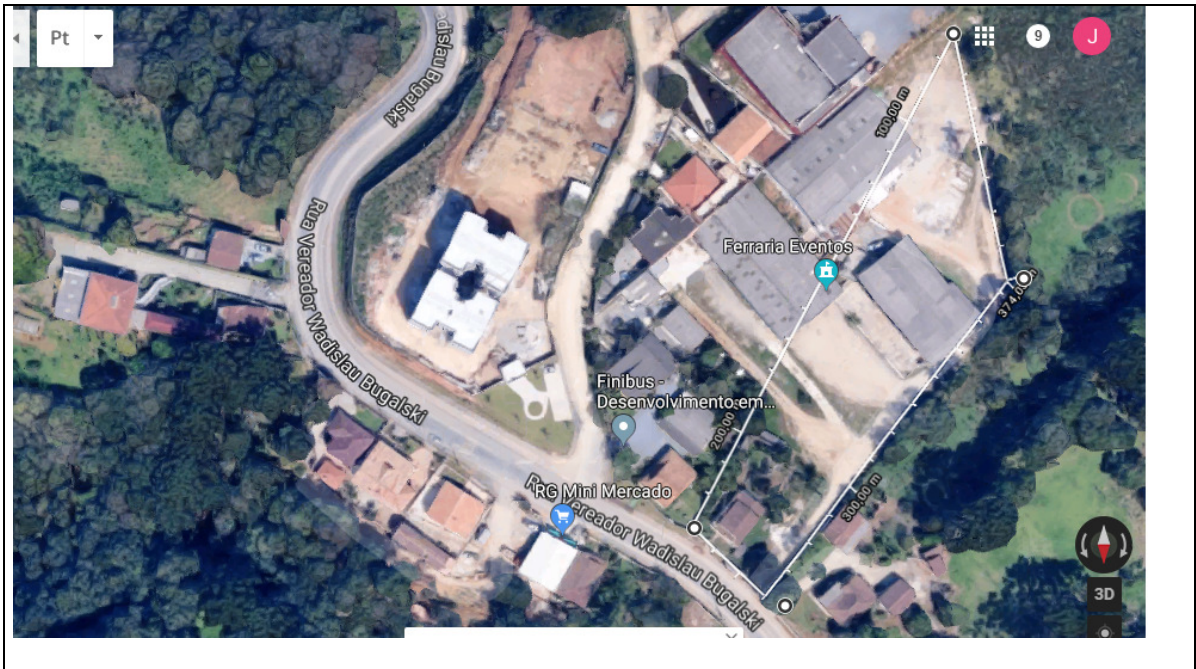
1. **Uma casa de madeira (antiga), localizada na frente do terreno** (com aproximadamente 120 m²);
2. **Um galpão construído com blocos de concreto** (medindo cerca de 450m²);
3. **Uma “ponta” de um dos galpões construído no lote 2-A (lote vizinho).**

Obs.1) Segue abaixo trecho da referida certidão - Autos 2002.70.00.039017-2.

“Analisando as cópias fornecidas pela Prefeitura daquele Município e imagem de satélite do programa Google Earth, em anexo, conclui-se que de fato fazem parte do imóvel penhorado apenas a casa de madeira, o Galpão totalmente aberto e uma ponta de um dos galpões construído no lote 2-A.”

Obs. 2) Em relação ao “Galpão”, verifiquei que foi fechado com blocos de concreto. Portanto, a situação atual é

Um galpão construído com blocos de concreto, fechado, sem revestimento, com cobertura metálica, medindo cerca de 450m²;



2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	Zona Industrial/Setorial 1/Residencial
Topografia-Nível/Rua	plana

3. INFRAESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	sim
Esgoto	sim	Telefone	sim	Pavimentação	sim
Energia elétrica	sim	Calçada	sim	Comércio	não
Escola próxima	não				

4. AVALIAÇÃO

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

- a) TERRENO URBANO: R\$ 1.116.500,00 (um milhão cento e dezesseis mil e quinhentos reais)¹;
- b) EDIFICAÇÕES:
 - Casa de madeira: R\$ 18.600,00 (dezoito mil e seiscentos reais)¹;
 - Galpão: R\$ 301.700,00 (trezentos e um mil e setecentos reais)¹;
- c) **TOTAL DA AVALIAÇÃO (com arredondamento permitido):**
R\$ 1.437.000,00 (um milhão quatrocentos e trinta e sete mil reais)¹;

Obs. Parte da edificação vizinha (do lote 2-A), descrita como uma "ponta" na certidão acima referida, foi desconsiderada na avaliação, tendo em vista a inexistência de valor comercial, sobretudo pela possível inutilidade daquela pequena parcela da construção.

¹ Arredondamento permitido pela ABNT.

5. NOTA EXPLICATIVA

5.1)- 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 regidos pela ABNT, destacam-se os Métodos de Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas nas normas específicas na NBR 14653-2. É 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.

5.2)- Do terreno - método utilizado.

Matrícula n. 9644 – Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR

Imóvel tipo terreno urbano com área total de 5.610 m², localizado na Rua Vereador Wadislau Bugalski, 6490 (antigo 379), Almirante Tamandaré – PR, CEP 83507-270.

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 no 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 a existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor 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 32 (trinta e dois) dados representativos, pesquisados em ofertas de terrenos anunciados para a venda na região e regiões próximas, em 05/02/19, dados semelhantes aos desta avaliação (planilha anexa).

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 388,42 (trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão de heterogeneidade, 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% abaixo ($R\$ 388,42 \times 0,7 = R\$ 271,89$) e 30% acima ($R\$ 388,42 \times 1,3 = R\$ 504,94$). A partir daí, descartadas 27 (vinte e sete) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de R\$ 199,01 (cento e noventa e nove reais e um centavo) o metro quadrado.

5.3)- Sobre as Edificações (não averbadas na matrícula).

Em relação às edificações (casa de madeira e galpão aberto), foi constatado que cabem dentro das molduras descritas pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, nos seguintes termos:

² Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

“Padrão Simples”: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Assim, a aferição dos valores das construções foi obtida através **do valor do metro quadrado de obra nova depreciada**. Destarte, para se estabelecer este valor, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes às que são objetos desta avaliação, tomando-se então, como índice, o **Custo Único Básico De Construção – CUB**.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que se denominou INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o polo da cultura técnica e o polo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal propósito, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente às avaliações mudando a sistemática de apuração de valores de determinadas benfeitorias, atendendo a uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotados pelo **Custo Unitário Básico-CUB** dos respectivos Estados.

Em relação ao CUB e seu cálculo, o SINDUSCON/PR assim o define:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006)

Histórico. A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais (R1, PP4, R8, PIS, R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q), levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão de obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

Finalidade. Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Metodologia de cálculo do CUB/m2 - Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão de obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do

levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.

Assim, o **CUB** adota como padrão de acabamento para as benfeitorias, apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: **Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto**, aplicando-se para as benfeitorias de andares **1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social)**.

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após exaustivos estudos técnicos, repita-se, que dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros subpadrões que extrapolam os limites restritos do **Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto**, razão pela qual elaborou uma tabela mais completa com a **incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N**, albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe: Barraco	Grupo: Rústico		0,09
Classe: Barraco	Grupo: Simples		0,16
Classe: Casa	Grupo: Rústico		0,42
Classe: Casa	Grupo: Proletário		0,58
Classe: Casa	Grupo: Econômico		0,79
Classe: Casa	Grupo: Simples		1,06
Classe: Casa	Grupo: Médio		1,39
Classe: Casa	Grupo: Superior		1,78
Classe: Casa	Grupo: Fino		2,44
Classe: Casa	Grupo: Luxo		2,89
Classe: Apartamento	Grupo: Econômico		0,81
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Sem elevador	1,27
Classe: Apartamento	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,75
Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,93
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,41
Classe: Apartamento	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apartamento	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Sem elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,66

Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		3,61
Classe: Galpão	Grupo: Econômico		0,36
Classe: Galpão	Grupo: Simples		0,73
Classe: Galpão	Grupo: Médio		1,33
Classe: Galpão	Grupo: superior		1,68
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	0,46

Portanto, para cada classe de benfeitorias há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura).

Desta forma aplica-se sobre o valor do **CUB** no **padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal)** o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. A título de ilustração, apenas, tomemos como exemplo a benfeitoria barraco rústico cujo índice é 0,09. Vale dizer que o valor do barraco (novo) é 0,09 vezes o valor do CUB, hoje em R\$ 1.516,33 (um mil quinhentos e dezesseis reais e trinta e três centavos). Por conseguinte, o valor do barraco rústico seria de R\$ 136,46 (cento e trinta e seis reais e quarenta e seis centavos).

Após a apuração do valor de cada benfeitoria **foi aplicada a depreciação usando-se o método de *Roos-Heideck***.

Tem-se, então, os seguintes custos das edificações:

- 1) **Uma casa de madeira (antiga), localizada na frente do terreno (com aproximadamente 120 m²)**

Conforme descrição acima, esta edificação/benfeitoria está caracterizada como **Tipo: Residencial, Classe: Casa, Grupo: Simples; e seu índice R8N é: 1,06. O CUB BÁSICO ATUAL R\$ 1.516,33 (um mil quinhentos e dezesseis reais e trinta e três centavos) o metro quadrado, conforme tabela do Sinduscon/PR (<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>)**

Portanto, o custo da construção foi encontrado mediante a multiplicação do CUB (R\$ 1.516,33) pelo índice de 1,08 que, por sua vez, resultou no **CUB-R8N em R\$ 1.601,24 (um mil seiscentos e um reais e vinte e quatro centavos)**.

Este valor foi, finalmente, multiplicado pela metragem aproximada da construção (120 m²), alcançando o valor de **R\$ 192.149,34** (cento e noventa e dois mil cento e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos), cf. planilha anexa.

- 2) **Um galpão construído com blocos de concreto, fechado e cobertura metálica (com cerca de 450m²)**

Conforme descrição acima, esta edificação/benfeitoria está caracterizada como **Tipo: Industrial, Classe: Galpão, Padrão: Simples; e seu índice R8N é: 0,73. O CUB BÁSICO ATUAL R\$ 1.516,33 (um mil quinhentos e dezesseis reais e trinta e três centavos) o metro quadrado, conforme tabela do Sinduscon/PR (<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>)**

Portanto, o custo da construção foi encontrado mediante a multiplicação do CUB (R\$ 1.516,33) pelo índice de 0,73 que, por sua vez, resultou no **CUB-R8N em R\$ 1.100,86 (um mil e cem reais e oitenta e seis centavos).**

Este valor foi, finalmente, multiplicado pela metragem aproximada da construção (450 m²), alcançando o valor de **R\$ 495.385,01** (quatrocentos e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e cinco reais e um centavo), cf. planilha anexa.

5.4)- Depreciação - Método Roos-Heideck

Para se aplicar a depreciação usando o método de Roos-Heideck, necessário se faz o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, quais sejam:

- a) Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
- b) Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- c) Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
- d) Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
- e) Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
- f) Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.
- g) Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das 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 de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder a depreciação delas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Deste modo usamos, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (100 - K) \left(\text{Idade em \% de vida útil}^3 = \text{idade/vida útil} \right)$$

³ Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

100

onde “K” é obtido em uma tabela de depreciação que leva em consideração o estado de conservação da construção e a idade em % da vida decorrida (planilha 3 anexa).

Assim, em relação à primeira edificação objeto desta avaliação, tem-se o seguinte:

Casa de madeira = 120 m²

Construção em madeira do Tipo Residencial, Grupo Simples, de acabamento padrão simples, com idade aparente de 36 (trinta e seis) anos e Mau Estado de Conservação / Necessitando de Reparos Médios a Importantes (item “II” na Tabela de Depreciação – planilha anexa).

Portanto, considerando tais dados, o índice de depreciação aplicado foi de 0,097 sobre R\$ 192.149,34 (cento e noventa e dois mil cento e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos), **alcançando-se o valor depreciado de R\$ 18.638,49 (dezoito mil seiscentos trinta e oito reais e quarenta e nove centavos).**

E no que se refere à outra edificação, tem-se o seguinte:

Galpão de estrutura pré-moldada = 450 m²

Construção de Galpão, Tipo: Industrial, Padrão: Simples, com idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos e Bom Estado de Conservação / Necessitando de Reparos Leves (item “II” na Tabela de Depreciação – planilha anexa).

Portanto, considerando tais dados, o índice de depreciação aplicado foi de 0,609 sobre R\$ 495.385,01 (quatrocentos e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e cinco reais e um centavo), **alcançando-se o valor depreciado de R\$ 301.649,87 (trezentos e um mil seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta e sete centavos).**

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito das amostras elencadas na 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, por conta disso, foi usada como parâmetro, logo em seguida, num curto espaço de tempo saiu 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.

No caso presente, muitas amostras foram excluídas desta avaliação porque não retratam a realidade e finalidade desta. São imóveis com características próprias em razão de suas dimensões, finalidades e localização.

A presente avaliação foi elaborada de forma expedita, posto que nossa formação acadêmica consubstancia-se nas ciências jurídicas e não nas ciências exatas da engenharia e arquitetura, entretanto, dentro dos critérios técnicos na área de avaliações.

Tal fato se dá em razão de que esta Seção Judiciária patrocina, periodicamente, cursos de avaliações ministrados pelos mais balizados professores que atuam nesta área.

Deste modo, reconhecemos que o signatário não possui os conhecimentos específicos do Perito (o **expert** na matéria a ser periciada, com reconhecido conhecimento profissional e técnico, atuando no mercado e na justiça realizando trabalhos de forma mais abrangente, com maior profundidade e embasamento técnico), o que nos reduz a apenas Avaliadores judiciais. Deste, por sua vez, em tese, não se espera que tenha conhecimento profundo sobre aquilo que se vai avaliar, **mas saiba buscar informações necessárias em lugares certos, apresenta trabalhos técnicos com aplicação de fatores pré-estabelecidos e uso de paradigma, atendendo o mínimo que a norma da ABNT estabelece.**

O perito, de fato, deve ser profissional formado na ciência da engenharia ou arquitetura. A perícia envolve cálculos e princípios que extrapolam os limites da avaliação para fornecer elementos mais robustos e substanciosos que ensejaram a apuração de um valor de um determinado bem.

O avaliador, por sua vez, usa de metodologia mais enxuta, com cálculos mais simplificados, mas que atendam às necessidades que o caso requer, conforme estabelece o art. 870 do CPC.

Art. 870 - A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

No caso concreto, este Oficial Avaliador fundamenta seu trabalho dentro das normas estatuídas pela ABNT. Portanto dentro de um critério mínimo de tecnicidade que ensaja numa avaliação firme e consistente dado ao pouco grau de complexidade do trabalho.

Só a título de esclarecimento, a ABNT não legisla, ou seja, da sua lavra não decorrem leis. São apenas orientações, mas que, entendemos, devam ser seguidas, para bem desenvolver a atividade de avaliar esclarecendo as fontes aceitáveis e utilizadas para cada tipo de bem avaliando de acordo com sua natureza e cada finalidade específica da avaliação, contudo devemos ressaltar que tal qual na área jurídica, onde existem doutrinas pendentes para diversos entendimentos acerca de uma mesma matéria, assim também ocorre na área das avaliações porque avaliar não é ciência exata e também porque avaliar é um ato jurídico previsto em lei, desde que a avaliação seja realizada enquanto ato judicial para instruir um processo.

INTIMAÇÕES:

1) INTIMAÇÃO dos executados, cônjuges e de eventuais coproprietários:

LAJET IND E COM DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.

2) INTIMAÇÃO dos eventuais ocupantes dos imóveis acerca das datas dos leilões.

Ocupante do imóvel

Ocupante do imóvel

Ocupante do imóvel

Ocupante do imóvel

Curitiba, 12 de fevereiro de 2019.

Jansen Pereira Aires
Oficial de Justiça Avaliador Federal