

AUTO DE AVALIAÇÃO

Vara: Cível e Anexos da Comarca de Porecatu/PR.

Ação: Autos de **Execução Fiscal nº 801-67.2003.8.16.0137**

Exequente: FAZENDA NACIONAL

Executada: REMOPOL RETÍFICA DE MOTORES PORECATU LTDA – ME.

Valor da Dívida: 32.964,79 (trinta e dois mil, novecentos e sessenta reais e setenta e nove centavos), atualizada até 09/09/2019, conforme petição e cálculo juntados no movimento 63.1 dos autos.

Aos vinte e três dias do mês de julho do ano dois mil e vinte (23/07/2020), nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento a ordem proferida nos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, em diligência, dirigi-me na data de 23/07/2020, às 17h15min, até a Rua Barão do Rio Branco, nºs 773 e 827, Centro, nesta cidade e Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, passei a proceder a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

“uma área de terras urbana, consistente do lote nº 11 (onze) da quadra nº 50 (cinquenta), medindo um total de 799,80 m² (setecentos e noventa e nove metros e oitenta centímetros quadrados), situado com frente para a Rua Barão do Rio Branco, nºs 773 e 827, esquina com a Rua Rio Grande do Sul, Centro, nesta cidade e Comarca de Porecatu/PR, com as medidas, divisas e demais confrontações constantes da matrícula nº 2.777, do Cartório de Registro Imóveis de Porecatu”.

BENFEITORIAS:

No imóvel penhorado existem as seguintes benfeitorias, que encontram-se em bom estado de conservação, mas não estão averbadas na matrícula 2.777 do CRI:

- A) um barracão comercial em alvenaria medindo aproximadamente 200 (duzentos) metros quadrados, onde funciona uma oficina mecânica, e no seu interior existem uma sala de escritório com aproximadamente 16 (dezesesseis) metros quadrados e dois banheiros com aproximadamente 04 (quatro) metros quadrados cada um;**
- B) uma edícula utilizada como residência, com aproximadamente 90 (noventa) metros quadrados, sendo dividida em dois quartos, uma sala, uma cozinha e um banheiro, com todos os cômodos contendo forro de laje;**
- C) um pátio com piso de lama asfáltica, contendo uma cobertura de estrutura metálica em forma de arco com aproximadamente 320 metros quadrados;**
- D) grades de ferro na frente e parte da lateral esquerda, assentadas sobre vigas e muretas de alvenaria, bem como um portão de ferro tubular com telas de arame.**

Obs.: Informo e ressalto que a confirmação da descrição das benfeitorias acima foi elaborada com base na verificação *in loco* feita por este Oficial de Justiça Avaliador em 23/07/2020.



LOCALIZAÇÃO – O imóvel encontra-se situado na região central da cidade, na Rua Barão do Rio Branco, nºs 773 e 827.

OCUPAÇÃO – O imóvel encontra-se ocupado e está sendo utilizado para o funcionamento da empresa executada.

ÔNUS – Os constantes da Matrícula 4.667 do Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu, aberta em 20/06/1991.

ANEXOS:

Anexo 1 – 05 (cinco) fotografias tiradas por este Oficial de Justiça Avaliador, do imóvel descrito acima, que demonstram o estado e as condições em que se encontrava na data de 23/07/2020.

Anexo 02 - Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que “institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências”, na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e bairro em que está situado.

Anexo 03 – Tabela dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 23/07/2020) para o mês de junho/2020.

METODOLOGIA UTILIZADA e CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO – Para a avaliação do imóvel, foi aplicado o Método Comparativo de Dados do Mercado, bem como o Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes, conforme Norma ABNT 14653-2. Segue em anexo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação em anexo, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto em **R\$ 659.700,00 (seiscentos e cinquenta e nove mil e setecentos reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em três laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.
Porecatu, 23 de julho de 2020.

João Paulo Delfino Agostinho
Oficial de Justiça Avaliador



DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

I) Valor do terreno do imóvel – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Através de pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Porecatu, constatei a existência da Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que “institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências”, por cópia em anexo, na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e bairro em que está situado. Assim, foi possível constatar na página 35, que devido ao imóvel avaliado estar situado na quadra 50 do Bairro Centro, o valor do metro quadrado na tabela custa R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais) para a Rua Barão do Rio Branco. Dessa forma, **avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais)**. Assim, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (799,80), o terreno do imóvel fica avaliado em **R\$ 207.948,00 (duzentos e sete mil, novecentos e quarenta e oito reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Valor de 1 m ²	R\$ 260,00
799,80 m ² imóvel avaliado	R\$ 207.948,00

II) Valor das benfeitorias – Para a avaliação das benfeitorias, inicialmente foram classificadas em dois grupos distintos, conforme seu uso e tipo de construção:

A) Construção caracterizada como residência unifamiliar (R-1 – Padrão Baixo): a descrita na alínea B do item *Benfeitorias* do Auto de Avaliação. Total da área construída: 90 m²;

B) Construções caracterizadas como galpão industrial (GI): as descritas nas alíneas A e C do item *Benfeitorias* do Auto de Avaliação. Total de área construída: 520 m².

Após as benfeitorias terem sido classificadas nos grupos acima, foi considerado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 23/07/2020) para o mês de junho/2020 para determinar seus valores. Porém, tendo em vista que as benfeitorias existentes no local não correspondem de um modo geral ao padrão considerado no cálculo do CUB, além da idade das construções e de seus estados de conservação, são necessários alguns ajustes no valor informado pelo Sinduscon-PR. Desse modo, os valores informados para o CUB-PR foram reduzidos da seguinte forma, conforme a classificação da benfeitoria feita anteriormente:

Benfeitoria (A): (R-1 Padrão Baixo= R\$ 1.499,88) - Redução de 30% - Valor considerado (arredondado) = R\$ 1.050,00/m²;

Benfeitoria (B): (GI = R\$ 808,03) - Redução de 15% - Valor considerado (arredondado) = R\$ 687,00/m²;



A partir dos dados e das explicações acima, foi montada a seguinte tabela para ilustrar o cálculo do valor das benfeitorias:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (II)

Classificação da benfeitoria	Área total (m²)	Valor atribuído (CUB reduzido)	Valor Total
A	90,00	R\$ 1.050,00 m ²	R\$ 94.500,00
B	520,00	R\$ 687,00 m ²	R\$ 357.240,00
TOTAL DAS BENFEITORIAS			R\$ 451.740,00

CÁLCULO FINAL

Valor do Terreno (I)	R\$ 207.948,00
Valor das Benfeitorias (II)	R\$ 451.740,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO (*arredondado para cima)	R\$ 659.700,00

