

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5011449-37.2018.404.7000
Exequente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado	IMETEC MINERO MECANICA LTDA - ME

Em cumprimento a Ordem Judicial REAVALIEI OS SEGUINTE BENS:

1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Endereço	Rua Rondônia, Rua Roraima e Rua II (não aberta), Campo Pequeno, Colombo-PR
Depositário	José Ladislau Piekarski - CPF 171.595.399-15

MATRÍCULA Nº 369, Registro de Imóveis de Colombo-PR

Lote de terras sob nº 05, da quadra 2, da planta Jardim Jalisco, com 480m², sendo 12m de frente para a rua que se dirige a Santa Cândida, 40m confrontando-se com os lotes nº 02 e nº 06, 12m de fundo confrontando-se com os lotes nº 10 e nº 11.

Valor – R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77
TITULAR: NAZARENO CECCON
C.P.F. 114100199
OFIC. MAIOR:
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº: ~~368~~ 369.



O lote de terreno sob nº05 (cinco) da quadra 02 (dois) da planta JARDIM JALISCO, de propriedade de CARLOS MILANI & CIA. LTDA. sociedade Mercantil, com sede em Campo Pequeno, com seu contrato de constituição devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n.º 45.085, por despacho em sessão de 11.08.1960, e posterior alteração sob n.º 149.492, por despacho em sessão de 01.02.74. CGCMF. n.º 75.795.781/0001 e inscrição Estadual n.º 10.300.438-K, representada por seus Diretores CARLOS MILANI, brasileiro, casado, industrial, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.366-Pr., e do C.I.C. n.º 111.971.889-91 e REINALDO ZEQUINÃO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.370-Pr., e do C.I.C. n.º 000.644.839-91, com os seguintes característicos: 12,00m. de frente para uma rua aberta que se dirige a Sta. Cândida; 40,00m. de fundo confrontando-se com os lotes nºs 2 e 6; 12,00 de fundo confrontando-se com os lotes nºs 10 e 11; com a área de 480,00m²; transcrita sob n.º 15.925 do livro 3-H deste Cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Colombo, sob nº 09015, arquivada neste Cartório.

MATRÍCULA Nº 367, Registro de Imóveis de Colombo-PR

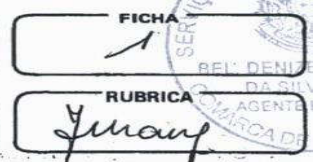
Lote de terras sob nº 11, da quadra 2, da planta Jardim Jalisco, com 540m², sendo 12m de frente para a rua 12 (Rua Roraima), 37m confrontando-se com o lote nº 10, 53m confrontando-se com os lotes nº 12 e nº 14, 20m de fundo confrontando-se com os lotes nº 3, 4 e 5.

Valor – R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77
TITULAR: NAZARENO CECCON
C.P.F. 114100199
OFIC. MAIOR:
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº: 367.



O lote de terreno sob nº11 (onze) da quadra nº02 (dois), da Planta JARDIM JALISCO, de propriedade de CARLOS MILANI & CIA. = LTDA., sociedade Mercantil, com sede em Campo Pequeno, com seu contrato de Constituição, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n.º 45.085, por despacho em sessão de 11.08.1960, e posterior alteração sob n.º 149.492, por despacho em sessão de 01.02.74. CGC/MF n.º 75.795.781/0001 e inscrição Estadual n.º 10.300.438-K, representada por seus Diretores CARLOS MILANI, brasileiro, casado, industrial, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.366-Pr., e do C.I.C. n.º 111.971.889-91; e REINALDO ZEQUINÃO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.370-Pr., e do C.I.C. n.º 000.644.839-91, com os seguintes característicos: 12,00m. de frente para a rua nº12; 37,00m. confrontando-se com o lote nº10; 53,00m. confrontando-se com os lotes nºs 12 e 14; e 20,00m. de fundo confrontando-se com os lotes nºs 3, 4 e 5; com a área de 540,00m², transcrita sob n.º 15.925 do livro 3-H, deste Cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Colombo, sob nº 09021, arquivada

MATRÍCULA Nº 373, Registro de Imóveis de Colombo-PR

Lote de terras sob nº 12, da quadra 2, da planta Jardim Jalisco, com 480m², sendo 12m de frente para a rua 12 (Rua Roraima), 40m confrontando-se com os lotes nº 11 e nº 13, 20m de fundo confrontando-se com o lote nº 14.

Valor – R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77
TITULAR: NAZARENO CECCON
C.P.F. 114100199
OFIC. MAIOR:
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

FICHA

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 373.

Juracy

O lote de terreno sob nº12 (doze) da quadra 02 (dois) da planta JARDIM JALISCO, de propriedade de CARLOS MILANI & CIA. LTDA. Sociedade Mercantil, com sede em Campo Pequeno, com seu contrato de Constituição devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n.º 45.085, por despacho em sessão de 11.08.1960, e posterior alteração sob n.º 149.492, por despacho em sessão de 01.02.74, CGC/MF. n.º 75.795.781/0001, e inscrição Estadual nº 10.300.438-K, representada por seus Diretores CARLOS MILANI, brasileiro, casado, industrial, residente em Curitiba, C.I. nº 127.366-Pr., e do CIC n.º 111.971.889-91, e REINALDO ZEQUINÃO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.370-Pr., e do CIC n.º 000.644.839-91, com os seguintes característicos: 12,00m de frente para a rua nº12; 40,00m. confrontando-se com os lotes nºs 11 e 13; 12,00m. de fundos confrontando-se com o lote nº 14; com a área de transcrita sob nº 15.925 do livro 3-H, deste Cartório. Cadastro na Prefeitura Municipal de Colombo, sob

MATRÍCULA Nº 368, Registro de Imóveis de Colombo-PR

Lote de terras sob nº 13, da quadra 2, da planta Jardim Jalisco, com 480m², sendo 12m de frente para a rua 12 (Rua Roraima), 40m confrontando-se com o lote 12, 40m confrontando-se com a Rua II (não aberta) , 12m de fundo confrontando-se com o lote 14.

Valor – R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77
TITULAR: NAZARENO CECCON
C.P.F. 114100199
OFIC. MAIOR:
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

FICHA

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 368.

Juracy

O lote de terreno sob nº13 (treze) da quadra nº02 (dois) da planta JARDIM JALISCO, de propriedade de CARLOS MILANI & CIA. LTDA. Sociedade Mercantil, com sede em Campo Pequeno, com seu contrato de Constituição, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n.º 45.085, por despacho em sessão de 11.08.1960, e posterior alteração sob n.º 149.492, por despacho em sessão de 01.02.74, CGC/MF. n.º 75.795.781/0001 e inscrição Estadual nº 10.300.438-K, representada por seus Diretores CARLOS MILANI, brasileiro, casado, industrial, residente em Curitiba, C.I. nº 127.366-Pr., e do CIC n.º 111.971.889-91, e REINALDO ZEQUINÃO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Curitiba, C.I. n.º 127.370-Pr., e do CIC n.º 000.644.839-91, com os seguintes característicos: 12,00m. de frente para a rua nº12; 40,00m. confrontando-se com o lote nº12; 40,00m. para a rua nº II; 12,00m. de fundo confrontando-se com o lote nº14; com a área de transcrita sob nº 15.925, do livro 3-H, deste Cartório. Cadastro na Prefeitura Municipal de Colombo, sob nº09023, arquivado neste Cartório, com

MATRÍCULA Nº 370, Registro de Imóveis de Colombo-PR

Lote de terras sob nº 14, da quadra 2, da planta Jardim Jalisco, com 546m², sendo 20m de frente para a rua II (não aberta), 16m confrontando-se com o lote nº 01, 19m confrontando-se com os lotes nº 02 e nº 03, 13m confrontando-se com o lote nº 11, 24m confrontando-se com os lotes nº 12 e nº 13.

Valor – R\$ 333.000,00 (trezentos e trinta e três mil reais)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77
TITULAR: NAZARENO CECCON
C.P.F. 114100199
OFIC. MAIOR:
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

FICHA

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 370.

Juracy

O lote de terreno sob nº14(quatorze) da quadra nº2(dois) DA PLANTA JARDIM JALISCO, de propriedade de CARLOS MILANI & CIA LTDA, sociedade Mercantil, com sede em Campo Pequeno, com seu contrato de Constituição devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº45.085, por despacho em sessão de 11.08.1960 e posterior alteração sob nº149.492 por despacho em sessão de 01.02.74. CGC/MF 75.795.781/0001 e Inscrição Estadual nº10.300.348-K, representada por seus diretores CARLOS MILANI, brasileiro, casado, industrial, representada, digo residente em Curitiba C.I. nº127.366-Pr., e do CIC. nº111.971.889-91 e REINALDO ZEQUINÃO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Curitiba C.I. nº 127.370 de CIC nº000.644.839-91, com os seguintes característicos: 20mts de frente para a rua 11, 16mts confronta-se com os lotes nº1, 19 mts confrontando-se com os lotes nºs 2-3, 13 mts confrontando-se com o lote nº11, 24 mts confrontando-se com os lotes nºs 13-12, é o que consta na pl. aprovada por esta Municipalidade, transcrita sob nº15.925 do

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

topografia	plana
------------	-------

3- BENFEITORIA

Não há.

4. INFRA-ESTRUTURA

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

* Rua Roraima não possui asfalto, Rua II não foi aberta, Rua Rondônia pavimentada

5. AVALIAÇÃO

Considerando as características descritas, pesquisa em imobiliárias em sites especializados, utilizando quatro amostras da mesma região, avalio os imóveis nos seguintes termos:

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.538.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta e oito mil reais)

6. NOTA EXPLICATIVA

7.1)- 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 regidas pela ABNT, destacam-se os Métodos De Avaliação.

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

7.2)- Dos terrenos - método utilizado no presente caso.

Foi adotado, portanto, para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o **Método Comparativo Direto**.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois este critério pauta-se ao 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 à existência de várias amostras¹ de bens semelhantes.

Assim, após pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo 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 encontrei apenas 4 (quatro) amostras imóveis na mesma região (Campo Pequeno – Colombo-PR) pesquisadas em imobiliárias que operam na região, em 20/02/2021, dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 2.441,52 (dois mil e quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e dois centavos) o metro quadrado, que multiplicado pela metragem de cada terreno resultou no valor de avaliação de cada terreno.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da 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 logo em seguida, num curto espaço de tempo, sai do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, ou seja porque este já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 22 de fevereiro de 2021.

(assinado eletronicamente)

CÉLIO LUCIANO LANA DUTRA OLIVEIRA

Oficial de justiça avaliador federal

¹ Amostras: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.