



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE PONTAL DO PARANÁ - PROJUDI
Rua Dona Alba de Souza e Silva, 1359 - Balm. Ipanema - Pontal do Paraná/PR - CEP: 83.255-000 - Fone: (41) 3263-6255 - Celular:
(41) 3453-8185 - E-mail: PDP-IVJ-FAZENDA@tjpr.jus.br

Processo: 0002820-93.2017.8.16.0189
Classe Processual: Execução Fiscal
Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal)
Valor da Causa: R\$1.635,57
Exequirente(s):

- Município de Pontal do Paraná/PR (CPF/CNPJ: 01.609.843/0001-52)
Rodovia PR 407, KM 18,6, 215 - Balneário Praia de Leste - PONTAL DO PARANÁ/PR - CEP: 83.255-000

Executado(s):

- EUCLIDES DANILO GARBELOTTI FILHO (RG: 30000722 SSP/PR e CPF/CNPJ: 354.996.729-20)
AV. DEPUTADO ANIBAL KHURY, 3917 - CANOAS - PONTAL DO PARANÁ/PR - CEP: 83.255-000

MANDADO AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Doutor(a) Andrei Jose de Campos, Juiz(a) de Direito do(a) Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná, Estado do Paraná, na forma lei, etc. MANDA o Senhor Oficial de Justiça a quem este for entregue que, em cumprimento ao presente mandado, extraído dos autos acima descritos, proceda a:

1. AVALIAÇÃO do seguinte bem de propriedade da parte executada:

"Objeto da matrícula nº 7.415 do CRI da Cidade e Comarca de Pontal do Paraná, e inscrito sob o CADASTRO nº 55304 na Prefeitura Municipal de Pontal do Paraná.", lavrando-se o respectivo auto.

2. INTIMEM-SE a parte executada e eventual cônjuge, a fim de que, querendo, dentro do prazo legal de 30 dias, ofereça(m) embargos à execução.

3. Proceda também, a **INTIMAÇÃO de terceiros e eventuais ocupantes** do imóvel, para que tomem ciência do ato praticado.

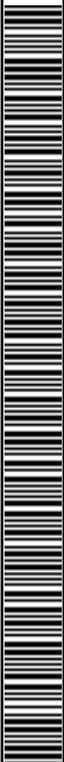
Anexo: Designação do Sr. Jose Wilson Clementino para atuar na condição de Oficial de Justiça *ad hoc*, para cumprimento do presente procedimento judicial.

Eu, João Vitor Mattias Grando - estagiário, o digitei.

"CUMPRE-SE COM FIEL OBSERVÂNCIA DOS PRECEITOS LEGAIS."

Pontal do Paraná, 30 de janeiro de 2024

Andrei Jose de Campos
Magistrado





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Aos doze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro, por ordem do Doutor ANDREI JOSÉ DE CAMPOS juiz substituto da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Pontal do Paraná/Pr., compareci neste município a Rua Morretes, 475 em Ipanema IV e sendo aí avaliei o seguinte imóvel na forma abaixo:

DESCRIÇÃO OFICIAL DO BEM AVALIANDO: A fração ideal de 25% equivalente a 81,27m² do lote designado pelo lote nº. 16 (dezesseis) da quadra nº 15 (quinze) da planta do loteamento "IPANEMA IV" com medidas, confrontações e demais características constantes da dita planta e da matrícula R.6-7.415 da Serventia Registral de Imóveis de Pontal do Paraná/Pr.

AVALIO O BEM PENHORADO EM R\$192.272,64 (cento e noventa e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos).

*Ass. Digitalmente
J. W. Clementino
Of. de justiça avaliador juramentado
Designado Ad Hoc*





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Terreno

Características físicas: Plano, seco, aterrado e edificado

Observação do oficial: Rua com anti-pó, proximidade de comércio em geral e equipamentos públicos, região predominante de veranistas.



Metodologia empregada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente". Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados, cujo Período de pesquisa deu-se de 27/01/2024 a 07/02/2024 e vinte imóveis serviram como parâmetros.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Grau de fundamentação

Adoção de situação paradigma

Grau de precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau I

PESQUISA:

ITEM	Código	Bairro	Anunciante	Área	Valor	Vlr.m2	Contato
01	Vd560	Carmery	Viamares	510	225,	441,00	99712-8537
02	118	Porto fino	Rorato	360	425	1.180,00	99737-9996
03	TV088	Shangri-lá	Valorize	300	380	1.266,00	99886-4129
04	93917	Guarapari	Firenze	2.100	1.484,-	706,00	3345-2424
05	V109-2	P. Sul	Raphaela	405	350	864,00	99711-1412
06	4003AT	P.sul	Ilha Mel	450	374	833,00	99958-6521
07	0478	Primavera	Coradin	324	100	308,00	99873-0508
08	TE0158	Canoas	Hoje	350	320	914,00	3015-9091
09	288	P Leste	Agiles	651	579	889,00	99952-4556
10	TE0648	Grajaú	Rezende	600	250	416,00	3018-9091
11	TE0005	Ipanema	Boiko	312	350	1.121,00	99990-1009
12	75T	monções	Fertine	360	240	666,00	996339410
13	V107-2	Sta.Ter	R.Ghisleri	302	250	827,00	99711-1412
14	TE0031	Majoraine	Kloster	396	190	480,00	99514-5954
15	TE0008	Patrick	Haas	425	380	894,00	99154-5641
16	400SH	Shangri-lá	IMI	344	220	639,00	99958-6521
17	TV101	Sta.Ter	Valorize	303	160	528,00	99886-4129
18	VR036	P. Leste	Apolar	300	290	966,00	99928-8718
19	4229PL	Sta. Ter	IMI	303	190	627,00	3457-9473
20	CM1048	P. Sul	L4S	661	220	332,00	3475-1345

Valor médio do metro quadrado praticado R\$744,85

Área do terreno

81,27





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Valor médio do m2	744,85
Total avaliado do terreno	60.533,95

BENFEITORIA

A parte ideal de 96,87m2 da edificação sobre o terreno constante da unidade tida como nº. 2 situada nos fundos do andar térreo, não averbadas, estado regular de conservação necessitando de reparos importantes, residual de vida útil de aproximadamente 0,60, que avalio pela aparência, estado de conservação e padrão da edificação existente verificado por mim em 0,60% do CUB/Pr. 01/2024, sem desoneração (custo unitário básico) do SINDUSCON/PR. Nos termos da norma 15.575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Tempo de vida útil:

Estrutura - 50 a 75 anos

Pisos internos - 13 a 20

Vedação externa - 40 a 60

Vedação interna - 20 a 30

Cobertura - 20 a 30

Hidrossanitário - 20 a 30

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.266,94	0,42%
PP-4	2.076,96	0,48%
R-8	1.970,67	0,51%
PIS	1.564,78	0,79%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.820,18	0,24%
PP-4	2.640,82	0,27%
R-8	2.299,55	0,13%
R-16	2.228,03	0,14%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.447,72	-0,02%
R-8	2.795,52	0,19%
R-16	2.838,30	-0,05%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.609,34	-0,11%
CSL-8	2.257,18	-0,04%
CSL-16	3.012,19	-0,05%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.807,76	0,02%
CSL-8	2.515,11	0,18%
CSL-16	3.353,36	0,18%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.430,25	0,40%
GI	1.250,27	-0,08%

$$2.266,94 \times 0,60 = 1.360,16 \times 96,87 = 131.738,69$$





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Diagnóstico de mercado

O setor imobiliário do município encontra-se com um desempenho fraco em relação a compra e venda de imóveis, havendo na cidade uma oferta significativa de imóveis a venda, com absorção considerada fraca e em decorrência das particularidades específicas do imóvel avaliando, a liquidez do imóvel em tela é considerada como baixa.

CONCLUSÃO

Terreno	R\$60.533,95
Benfeitoria	R\$131.738,69
TOTAL AVALIADO	R\$192.272,64

VALOR MERCADOLÓGICO

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Pontal do Paraná, **AVALIO O BEM PENHORADO EM R\$192.272,64** (cento e noventa e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Fontes: Imobiliárias e anunciantes

Ass. Digitalmente
J.W. Clementino
Of. De Justiça Avaliador juramentado
Designado Ad Hoc

