



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Cumprimento de Sentença – Autos nº 3710-58.2018.8.16.0072

Partes:

Exequente: DANILO ANDRIGO ROCCO

Executado: ANTONIO VALDECIR PADULLA

### AUTO DE AVALIAÇÃO

SIDINEI MARTINS, Oficial de Justiça/Avaliador desta Comarca, em cumprimento ao respeitável mandado extraído dos autos em epígrafe, expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca, após realizar diligências, vistoria e buscas mercadológicas de estilo, respeitosamente submete seu trabalho consubstanciado no presente auto.

#### 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O presente tem por finalidade avaliar 01 (um) imóvel penhorado nos autos, a saber:

#### IMÓVEL:

“Área de terras medindo 124,40m<sup>2</sup>, constante da fração do Lote nº 08, da Quadra “C”, situado à 23,30 m das esquinas da Avenida Brasil e Rua Goiás, nesta Cidade e Comarca, confrontando-se: Pela frente, medindo 9,50 metros com a Avenida Brasil; de um lado, medindo 15,00 metros com o restante do mesmo lote nº 8; de outro lado, medindo 18,00 metros com o lote nº 9; e pelos fundos, medindo 7,00 metros com parte também do lote nº 8, objeto da matrícula nº 1.466, do C.R.I desta Comarca. ”

O imóvel não possui benfeitorias.



CENTRAL DE MANDADOS

Travessa Rafaine Pedro, nº 41, Centro  
Colorado/PR. Telefone: (44) 3321-2000





## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

### 2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO (FOTOS ANEXAS):

#### 2.1 CARACTERÍSTICAS:

Classificação: Imóvel Urbano;

Características do local: Região central da cidade, composta por imóveis comerciais e residenciais;

Aspectos físicos:

Melhoramento Público: Dotação de energia elétrica, água encanada, via pavimentada.

#### 2.2 BENFEITORIAS:

Indicadas no item 1.

#### 2.3 CRITÉRIOS:

Utilizou-se para aferição dos valores, a localização do imóvel (área central da cidade), tipo de terreno (residencial/comercial), aproveitamento, destinação/vocação, pesquisas de mercado, consultas junto ao Setor de Tributação do Município, corretores de imóveis, imobiliária local, e o preço médio praticado nas comercializações locais.

► **ASPECTOS IMPORTANTES:** referido imóvel é dotado de infra-estrutura, abastecimento de água e redes de esgoto, escoamento de água fluviais, telefone, internet.

► **ASPECTO VALORATIVO:** O imóvel avaliando, localiza-se na região central desta cidade (Avenida Brasil), próximo à Praça Dom Bosco, Igreja Matriz, Posto de Saúde, Restaurantes, Farmácias e área de lazer noturna.

### 3. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.



CENTRAL DE MANDADOS

Travessa Rafaine Pedro, n° 41, Centro  
Colorado/PR. Telefone: (44) 3321-2000





## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o **METODO COMPARATIVO DIRETO** de dados de mercado.

### 4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente auto e após procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na data-base abaixo mencionada, nos seguintes termos:

#### IMÓVEL:

**“Área de terras medindo 124,40m<sup>2</sup>, constante da fração do Lote n° 08, da Quadra “C”, situado à 23,30 m das esquinas da Avenida Brasil e Rua Goiás, nesta Cidade e Comarca, confrontando-se: Pela frente, medindo 9,50 metros com a Avenida Brasil; de um lado, medindo 15,00 metros com o restante do mesmo lote n° 8; de outro lado, medindo 18,00 metros com o lote n° 9; e pelos fundos, medindo 7,00 metros com parte também do lote n° 8, objeto da matrícula n° 1.466, do C.R.I desta Comarca. ”**  
**AVALIADO EM R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

### 5. REAVALIAÇÃO

SIM ( ) NÃO ( X )

### 6. FONTES DE INFORMAÇÕES DE VALORES

Setor de Tributação do Município

Rali Imobiliária e corretores de imóveis;

Site de pesquisa de preços ([www.olx.com.br](http://www.olx.com.br)).



CENTRAL DE MANDADOS

Travessa Rafaine Pedro, n° 41, Centro  
Colorado/PR. Telefone: (44) 3321-2000





## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

### 7. DEMAIS OBSERVAÇÕES:

Presumem-se verdadeiras e de boa-fé todas as informações que me foram prestadas para realização da avaliação;

Não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel avaliando, presumindo-se assim que o mesmo esteja livre e desembaraçado; e

O objetivo buscado com o trabalho realizado foi alcançado com êxito.

Colorado, 16 de janeiro de 2024.

Sidinei Martins  
Oficial de Justiça Avaliador

