



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Execução Fiscal – Autos nº 3142-03.2022.8.16.0072

Partes:

Exequente: MUNICIPIO DE COLORADO/PR

Executado: Espólio de João Manoel do Nascimento, representado por Valdomiro Alves Menezes

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 da Fazenda Pública desta Comarca, após realizar diligencias, 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:

“Uma área de terras medindo 450,00 mt (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), constante do lote nº 02 (dois) da quadra nº 69 (sessenta e nove), tendo 15,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, situado nesta cidade e Comarca, confrontando-se: pela frente com a Rua Brasília; de um lado com o lote nº 01; de outro com o lote nº 03; e pelos fundos com o lote nº 08, todos da mesma quadra, conforme matrícula nº 1.591, Livro 2, Registro Geral, do C.R.I desta cidade e Comarca.”

Embora conste na matrícula juntada aos autos, o imóvel não possui benfeitorias.



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 casas residenciais (imóvel próximo à escola, mercado, academia).

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, tipo de terreno (residencial), aproveitamento, destinação, pavimentação da via, e preço médio praticado nas comercializações locais.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

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 e após procedidas as indispensáveis diligências, vistoria e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na data-base retro mencionada, nos seguintes termos:

IMÓVEL:

“Uma área de terras medindo 450,00 mt (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), constante do lote nº 02 (dois) da quadra nº 69 (sessenta e nove), tendo 15,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, situado nesta cidade e Comarca, confrontando-se: pela frente com a Rua Brasília; de um lado com o lote nº 01; de outro com o lote nº 03; e pelos fundos com o lote nº 08, todos da mesma quadra, conforme matrícula nº 1.591, Livro 2, Registro Geral, do C.R.I desta cidade e Comarca.”

AVALIADO EM R\$ 140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).

5. REAVALIAÇÃO

SIM () NÃO (X)

6. FONTES DE INFORMAÇÕES DE VALORES

Setor de Tributação do Município
Imobiliária e corretores de imóveis;
Site de pesquisa de preços (www.olx.com.br).

7. DEMAIS OBSERVAÇÕES:

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

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

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

Colorado, 28 de novembro de 2023.

Sidinei Martins
Oficial de Justiça Avaliador

