

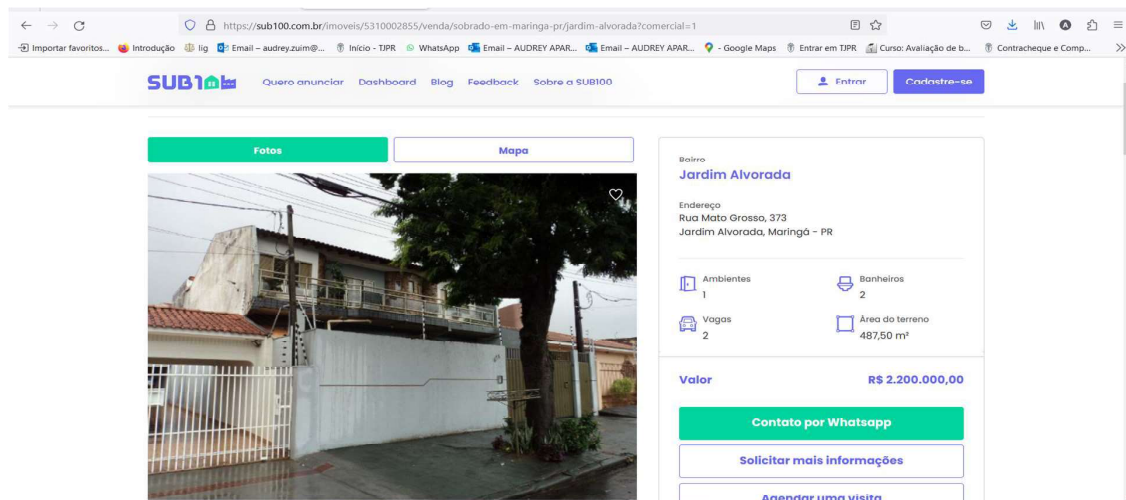
PROCESSO N.: **0015349-39.2021.8.16.0017** – 6ª VARA CÍVEL  
NATUREZA DA AÇÃO: Ação de Alienação Judicial  
**REQUERENTE: DEISE RODRIGUES**  
**INTERESSADO: ABINALDO INACIO DA SILVA**  
VALOR DA CAUSA: R\$ 1.200.000,00

Em atenção à intimação para esta Oficiala manifestar-se em manter ou não a avaliação efetuada na sequência 63, após a impugnação ao valor da avaliação de sequência 71.1, informa o quanto se segue:

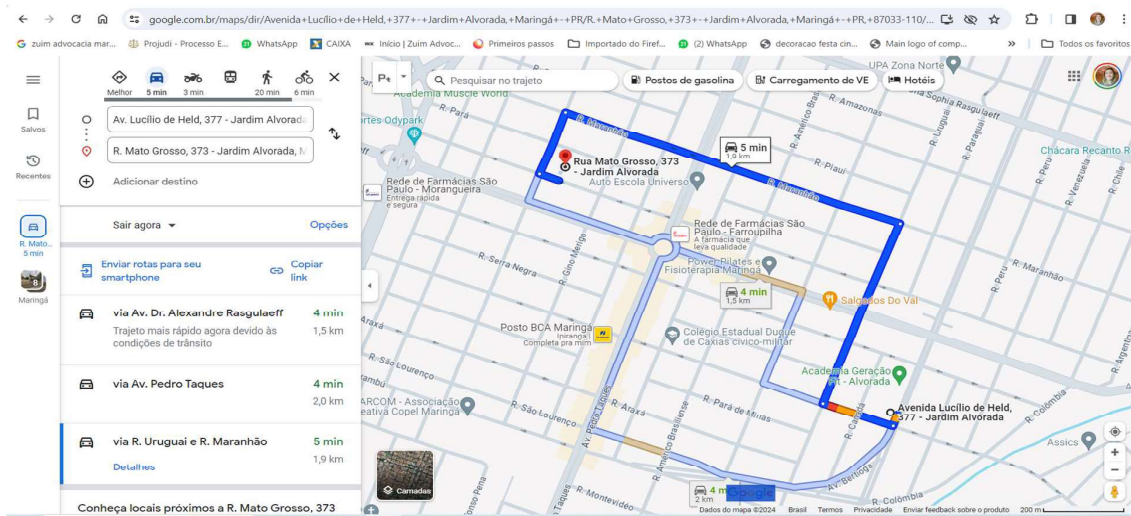
Esclarece esta Oficiala de Justiça que infelizmente não conseguiu responder tempestivamente à presente intimação para manifestar-se se possuía alguma modificação a fazer no laudo de avaliação de movimento 63 em detrimento a impugnação de movimento 71.1, devido à dificuldade em visualizar às intimações efetuadas no PROJUDI, pelo excesso e acúmulo de serviço, o qual é externo e demanda grande empenho e tempo para o fiel cumprimento dos mesmos. Para auxílio, informo que vários Cartórios, compreendem o quadro exacerbado e sobrecarregado que nos encontramos, auxiliando a agilização as respostas às intimações, informando através do aplicativo WhatsApp aos Oficiais de Justiça em particular ou solicitando à CEMAN que informe o Oficial, pois infelizmente muitas vezes não consegue visualizar e responder há tempo às intimações advindas somente através do PROJUDI.

E relação ao Laudo de Avaliação de movimento 63, esta Oficiala de Justiça mantém a avaliação anteriormente realizada, porém passados vários meses da mesma, se faz necessário atualizá-la, o que o faz nesse momento, conforme segue abaixo:

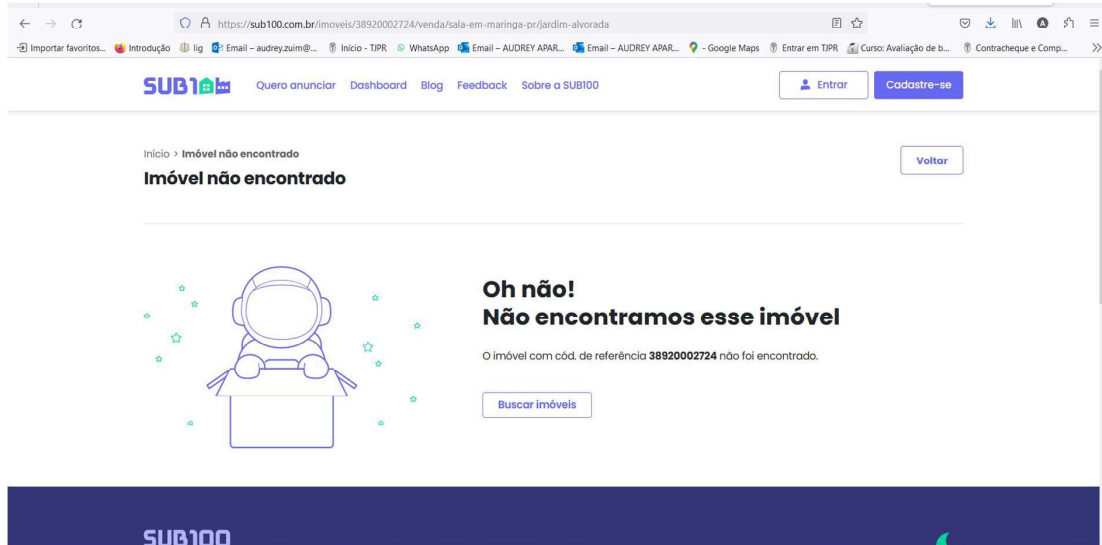
Esta Oficiala buscou diligentemente localizar os imóveis utilizados pela Parte Autora na impugnação de movimento 71.1, observando que o primeiro imóvel se encontra aproximadamente em outra Rua, há aproximadamente dois quilômetros de distância do imóvel objeto de avaliação, não sendo possível atender critérios de avaliação necessários para uma avaliação precisa, tratando-se de imóvel apenas residencial e em outra região, conforme demonstra na imagem abaixo:



PROJUDI - Processo: 0015349-39.2021.8.16.0017 - Ref. mov. 88.1 - Assinado digitalmente por Audrey Aparecida Diogo Zuim  
19/03/2024: JUNTADA DE PARECER. Arq: Informação

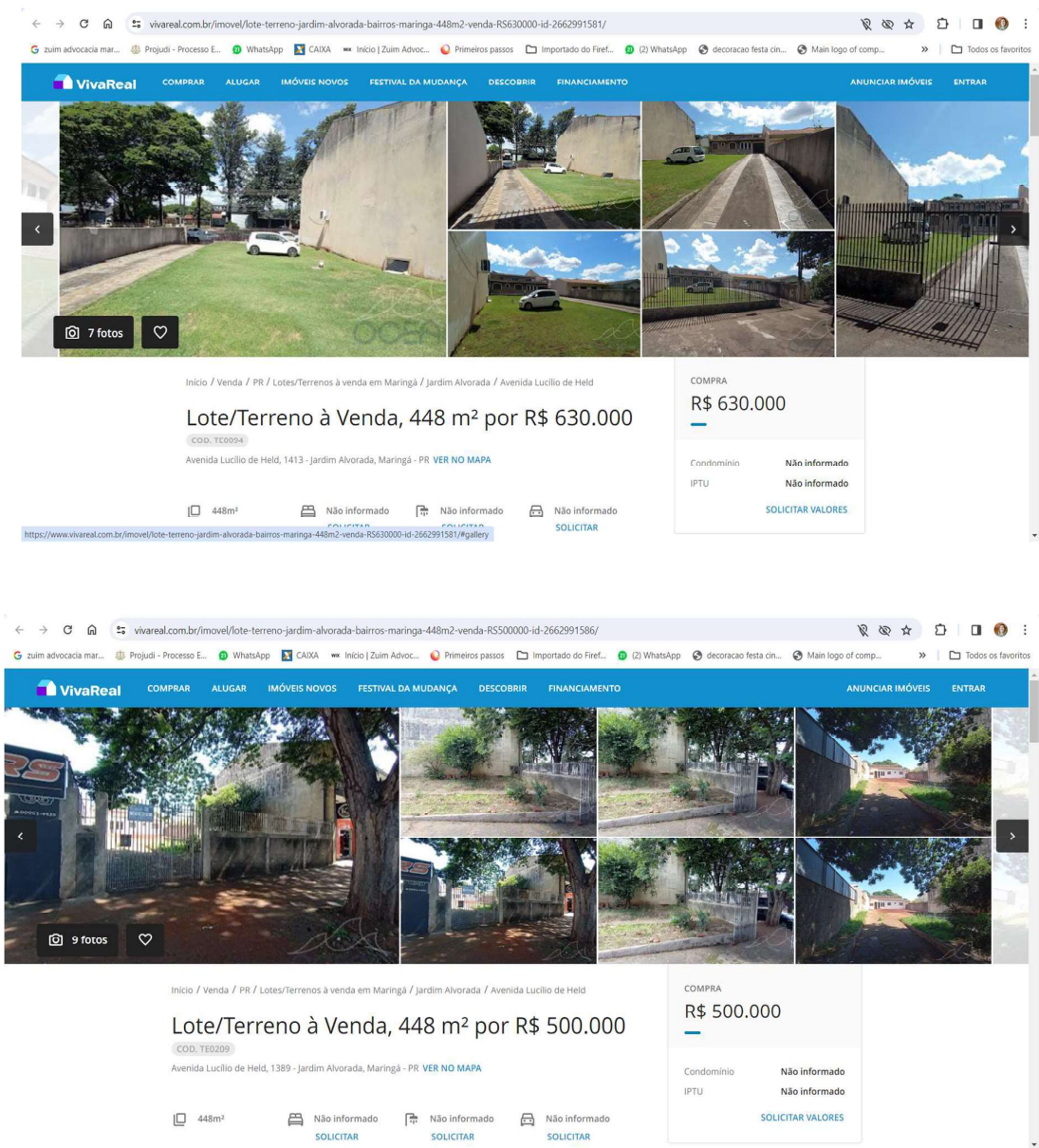


O segundo imóvel utilizado como parâmetro de avaliação pela Autora, trata-se de imóvel apenas comercial, porém não foi possível visualizá-lo na rede mundial de computadores, conforme segue imagem abaixo, o mesmo não foi localizado:

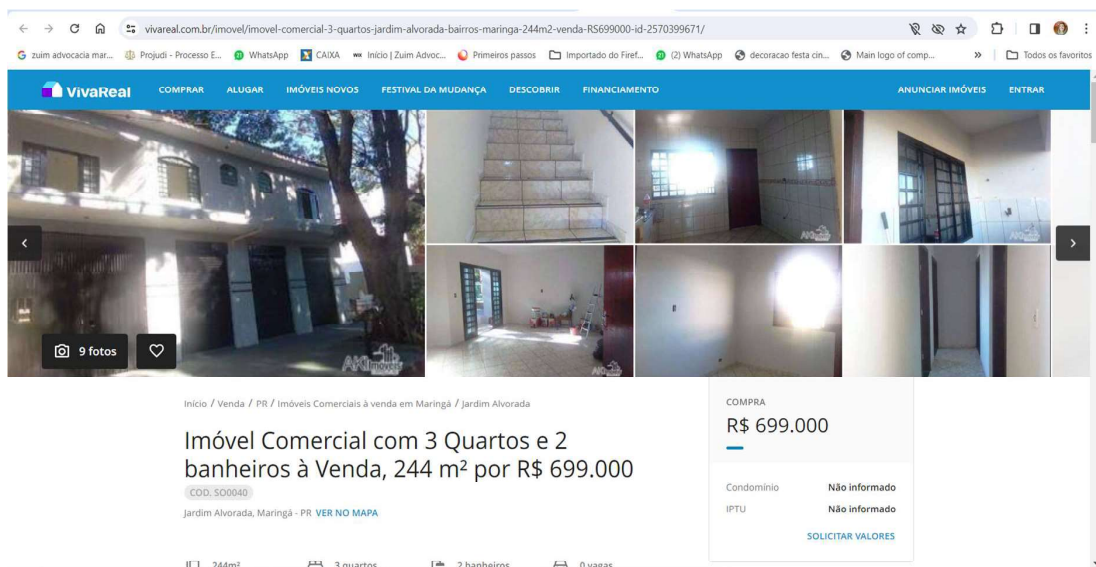
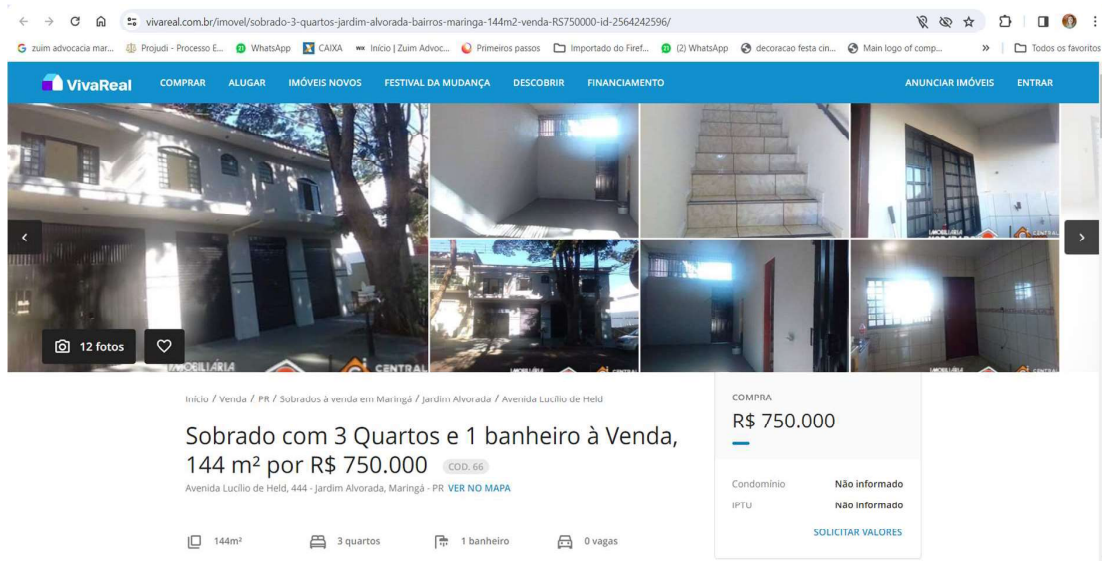


Para a atualização da avaliação, esta Oficiala buscou imóveis à venda atualmente, localizando terrenos na mesma Avenida com valores atuais que variam entre R\$ 500.000,00 e R\$ 600.000,00, conforme imagem abaixo:





Conforme consta em anúncios em Imobiliárias da cidade, há imóveis à venda próximos ao imóvel objeto de avaliação, com características e valores similares:



Por fim, informo que foram utilizados critérios para avaliação que contemplam valor de terrenos na região, imóveis similares à venda na região, área construída no imóvel no padrão comercial e área construída no imóvel no padrão residencial, tabela Sinduscon Paraná Fevereiro de 2023 na época do laudo de avaliação de movimento 63.

Como parâmetro foi utilizado a tabela Sinduscon Paraná em fevereiro de 2023 utilizando-se da área construída ( $448,60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.194,40 = \text{R\$ } 984.407,00$ ), além do valor médio dos terrenos na região ( $\text{R\$ } 515.593,00$ ) o que totalizou na época (03.2023), a quantia de  $\text{R\$ } 1.500.000,00$ .

Atualizando os índices para o mês de março de 2024 ( $448.60\text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.258,21 = \text{R\$ } 1.013.000,00$ ) e valor médio dos terrenos na região ( $\text{R\$ } 587.000,00$ ) atualizamos a avaliação para  $\text{R\$ } 1.600.000,00$ .

Informo que o valor do  $\text{m}^2$  atribuído na impugnação de movimento 71.1 ( $\text{R\$ } 4.512,82\text{ m}^2$ ), é muito superior aos praticados nos imóveis da região avaliada, até mesmo na tabela

do SINDUSCON/PR e superam aos imóveis de alto padrão como casas/sobrados em Condomínio Horizontal, praticados no Município de Maringá.

Segundo relatório de alvará e habite-se da Prefeitura do Município de Maringá, o imóvel em questão possui a seguinte metragem e padrão: 293 m<sup>2</sup> de padrão baixo de construção, 125,6 m<sup>2</sup> de padrão médio de construção e apenas 30 m<sup>2</sup> de construção padrão alto C. Todas as construções são antigas, iniciando no ano de 1986 e finalizando no ano de 2008, sendo esta última sem aprovação, e se encontram depreciadas pelo lapso temporal, necessitando de manutenção, conforme fotos abaixo:

Imagens dos salões comerciais:





Imagens do acesso à apartamento no piso superior:









Imagens dos fundos do imóvel e das entradas das residências térreas:





Assim sendo, informo que mantenho a avaliação realizada na sequência 63, a qual apenas passa a ser atualizada pelo lapso temporal decorrente da data em que foi realizada para a presente data, para o valor de **R\$ 1.600,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**.



Assinatura digital  
AUDREY APARECIDA DIOGO ZUIM  
Oficiala de Justiça/Avaliadora

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUYRQ EJTEG KUQLU BPBLB

