



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Carta Precatória – Autos n° 1660-49.2024.8.16.0072

Partes:

Credor: JOSÉ CLAUDIO CAPELARI

Devedores: JUCILENE MARIA MATIAS e MARIA DO CARMO DE LIMA MATIAS

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:

“Um lote de terras urbano sob o n° 5-B, originado da subdivisão do lote n° 05, da quadra n° 21, com área de 500,00 m², sendo 10,00 metros de frente por 50,00 metros da frente aos fundos, situado na Rua Marcelino Alves de Alcântara, n° 860, na cidade de Santo Inácio/PR, conforme divisas e confrontações constantes da matrícula n° 6.946 – registro anterior - matrícula n° 24.607, do C.R.I desta Comarca. ”

O imóvel não possui benfeitorias, uma vez que foram demolidas. Com exceção da área frontal do imóvel, nivelada com a via, o terreno possui declive (desnível).

Obs: O imóvel avaliando não permite divisão (testada mínima de 10 metros).





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 apenas por imóveis 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, tipo de terreno (residencial), aproveitamento, destinação/vocação, pavimentação da via, consulta junto a corretores de imóveis, preço médio praticado nas comercializações locais, observando-se ainda a **parte ideal de 50% (cinquenta por cento)**.

► **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 de Santo Inácio, em via paralela a Avenida Raposo Tavares, próximo à Rodoviária, Posto de Saúde, Mercado, Restaurante, Farmácia.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

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





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:

“Um lote de terras urbano sob o nº 5-B, originado da subdivisão do lote nº 05, da quadra nº 21, com área de 500,00 m², sendo 10,00 metros de frente por 50,00 metros da frente aos fundos, situado na Rua Marcelino Alves de Alcântara, nº 860, na cidade de Santo Inácio/PR, conforme divisas, e confrontações constantes da matrícula nº 6.946 – registro anterior - matrícula nº 24.607, do C.R.I desta Comarca. ”

O imóvel não possui benfeitorias, uma vez que foram demolidas. Com exceção da área frontal do imóvel, nivelada com a via, o terreno possui declive (desnível).

Obs: O imóvel avaliando não permite divisão (testada mínima de 10 metros).

AVALIADO EM R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

50% (CINQUENTA POR CENTO DO IMÓVEL) AVALIADO EM R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

5. REAVALIAÇÃO

SIM () NÃO (X)

6. FONTES DE INFORMAÇÕES DE VALORES

Corretores de imóveis;

Site de pesquisa de preços (www.olx.com.br).

7. DEMAIS OBSERVAÇÕES:

O imóvel avaliando não permite divisão, em razão da testada, conforme Lei Complementar Municipal nº 1.061/2013, e Anexo III, da Lei Municipal nº 901/2007 (Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano), alterada pela Lei nº Municipal nº 994/2011.

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, 05 de março de 2025.

Sidinei Martins
Oficial de Justiça Avaliador











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: P:JXQT EVMEJ WBPYP E8LEB









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: P:JXQT EVM EJ WBPYP E8LEB





