



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba – Estado do Paraná



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE UBIRATÃ

VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI

Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubatuba/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular:
(44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0002178-35.2021.8.16.0172

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Cheque

Exequente(s): Carlos Saleh Abdalla

Executado(s): ESPÓLIO DE JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO representado(a) por VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO, JOÃO DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO,, ÉVERTON DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO, MARIA RITA DUARTE DE CARVALHO,



AUTO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano - Data de Terras - Sem Edificações

VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI

PROCESSO: 0002178-35.2021.8.16.0172

MATRÍCULA Nº 20.888 – CRI (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBIRATÃ-PR)

LOTE DE TERRAS Nº 14 DA QUADRA 100, COM ÁREA DE 450,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE UBIRATÃ, ESTADO DO PARANÁ.

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Aos 28 «vinte e oito» dias do mês de outubro do ano 2024, nesta cidade e Comarca de Ubatuba Estado do Paraná República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por ordem do Meritíssimo Juiz de Direito desta Comarca «Dr. RODRIGO WILL RIBEIRO» – e, extraído dos autos de ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0002178-35.2021.8.16.0172 em que é **autor CARLOS SALEH ABDALLA, BRASILEIRO, AGRICULTOR, INSCRITO NO CPF/MF SOB Nº 048.509.509-22, RESIDENTE E DOMICILIADO NA AV. JOÃO MEDEIROS, 2.017, NESTA CIDADE E COMARCA DE UBIRATÃ em face de ESPÓLIO DO SR. JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO, O QUAL ERA BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 1.224.917-8/PR, INSCRITO NO CPF SOB O Nº 918.682.038-91, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA GOIÁS, 914, NESTA CIDADE E COMARCA DE UBIRATÃ, ESTADO DO PARANÁ, representado por VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO, JOÃO DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO, ÉVERTON DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO e MARIA RITA DUARTE DE CARVALHO.**





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba - Estado do Paraná



Determinação



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE UBIRATÁ

VARA CÍVEL DE UBIRATÁ - PROJUDI

Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubatuba/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular: (44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0002178-35.2021.8.16.0172

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Cheque

Exequente(s): Carlos Saleh Abdalla

Executado(s): ESPÓLIO DE JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO representado(a) por VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO, JOÃO DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO., ÉVERTON DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO, MARIA RITA DUARTE DE CARVALHO.

CUSTAS POSTERGADAS: não

Urgente: não

JUSTIÇA GRATUITA: não

Tipo do Mandado: Mandado Comum

Custas do Mandado: Avaliação (Pago)

MANDADO de Avaliação

Cumprimento n.:0002178-35.2021.8.16.0172.0012

O(A) Juiz(iza) de Direito Rodrigo Will Ribeiro, da Vara Cível de Ubatuba, referente ao(à) Promovido: **JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO**, endereço **RUA GOIAS, 914 - CENTRO - UBIRATÁ/PR - CEP: 85.440-000**, telefone (44) 99957-1881(44) 9957-1881, portador(a) do CPF 918.682.038-91

MANDA ao(à) Sr(a). Oficial de Justiça que proceda à **AVALIAÇÃO DOS BEM(NS)** relacionado(s) no Auto de Penhora e Depósito, que seguem anexos. Após efetuado a avaliação intima-se os executados acima, nos seus respectivos endereços acerca da penhora e avaliação. Em sendo o executado casado, salvo por regime de separação absoluta de bens, intime-se o seu cônjuge acerca da penhora (CPC, art. 842) e avaliação.

Ubatuba, 04 de outubro de 2024

Assinado digitalmente

Fátima Rosemar de Oliveira

Escrivã

Por ordem do(a) MM. Juiz(a) - Portaria 022/2023

Das Diligências

Dirigi-me nesta comarca e aí sendo, neste ato, **AVALIEI o imóvel de matrícula n.º 20.888, abaixo descrito, na seguinte forma (DATA DE TERRAS e EDIFICAÇÕES)**, à saber:

Descrição da Matrícula

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL COMARCA DE UBIRATÁ - ESTADO DO PARANÁ			
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS		FICHA 01		RUBRICA 	
Bernadete de F. G. Escorsin TITULAR CPF 358.899.779-20		Nilton Tadeu Escorsin Esc. Juramentado CPF 392.202.819-53			
REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 20.888			
20 de março de 2009 - PROTOC. n.º 105.392 de 12-03-2009 IMÓVEL: Lote de Terras n.º 14 da Quadra 100, com área de 450,00 metros quadrados, situada no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Ubatuba-Pr, com as metragens, divisas e confrontações seguintes: AO NORTE: com a Rua 23, na distância de 15,00 metros; A LESTE: com a data 15, na distância de 30,00 metros; AO SUL: com a data 11, na distância de 15,00 metros; A OESTE: com a data 13, na distância de 30,00 metros. PROPRIETÁRIA - SINOP TERRAS LTDA , pessoa jurídica de direito privado, com sede a Avenida Getúlio Vargas n.º 55 em Maringá-Pr, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 79.117.040/0001-78.					





PODER JUDICIÁRIO
 Comarca de Ubiratã - Estado do Paraná



Da Localização do Imóvel

Localização do imóvel na cidade de Ubiratã-PR,



Da Area Ideal Pertencente ao Executado

JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO, brasileiro, CPF: 918.682.038-91, RG nº 12.249.187 SSP/SP, falecido, conforme registro, possuía a área IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) do imóvel.

RO.

R-2/20.888 - 20-04-2009 - PROTOC. nº 105.722 de 16-04-2009
COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às

Continuação

fls. 195/196 do livro 104 em 16-04-2009 no Tabelionato Local, protocolada sob o nº 211, **JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO**, motorista, titular do RG nº 12.249.178-SP, inscrito no CPF sob o nº 918.682.038-91, casado com **VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO**, do lar, titular do RG nº 4.398.023-8-Pr, inscrita no CPF sob o nº 615.392.529-49, ambos brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens aos 11-02-1988, residentes e domiciliados em Ubiratã-Pr, **ADQUIRIU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), por compra de APPARECIDA PINGUELLO FRANÇO, já qualificada, neste ato sendo representada por seu procurador, João Rodrigues de Carvalho, brasileiro, corretor de imóveis, casado, titular do RG nº 1.207.826-Pr, inscrito no CPF sob o nº 330.570.019-04, residente e domiciliado em Ubiratã-Pr, conforme procuração lavrada às fls. 49 do livro 186 aos 13-02-2009 no Tabelionato de Rolândia-Pr. **TRIBUTOS** - ITBI R\$ 500,00 (quinhentos reais), recolhido 2% sobre R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), na Prefeitura Municipal de Ubiratã, conforme guia nº 79 de 06-04-2009. **CERTIDÕES: 01)-**Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 389 emitida em 06-04-2009; **02)-**Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 4986209-31 emitida em 06-04-2009. **03)-CERTIDÕES DE FEITOS AJUIZADOS:** a)-do Distribuidor desta Comarca emitida em 06-04-2009; b)-da Justiça Federal emitida em 06-04-2009; c)-da Vara do Trabalho de Campo Mourão emitida em 15-04-2009. **04)-FUNREJUS** - nº 09007000900232771 recolhido R\$ 50,00 (cinquenta reais), base de cálculo R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), em 06-04-2009. Condições: As da Escritura. Emols: VRC 4,312,00; R\$ 452,76 pelo R\$ 2,00 (circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

RO.

MATRICULAN.º
20.888

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:J5HG SE7PQ Y4WAA HQFHR



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Da Avaliação

AVALIAÇÃO: AVALIO A DATA DE TERRAS DA MATRÍCULA Nº 20.888 em R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

Justificativa Da Avaliação - Benfeitorias Muros & Portão

AVALIAÇÃO / JUSTIFICATIVA – considerando a localização do imóvel e sua destinação «*estritamente residencial*», e considerando o tamanho da data (170,625m²) e ainda, que o valor das datas de terras em local próximo, variar entre R\$ 220.000,00 à R\$ 380.000,00, considerando a localização do imóvel na cidade, **as benfeitorias dos muros que o circunda e o portão de ferro em grade**, conduz ao valor acima, em consideração à oferta e procura no local em que tal se situa.

Sendo o imóvel de tamanho de (450,00m²) metros quadrados, têm-se que o valor acima, encontra-se em conformidade à oferta e procura de imóveis naquela região – conforme pesquisas de preços na região com diversos moradores próximos e comércio local de vendas de imóveis, em comparação à outras avaliações já realizadas neste juízo.

Considerando a testada do imóvel para a Rua GOIÁS, N.º 1169 (LOTE DE TERRAS 14 DA QUADRA 100 – CENTRO DE UBIRATÁ-PR) o valor do metro quadrado na localidade, foi aferido em: **R\$ 555,55.**

Fotos do Imóvel

Rua GOIÁS, N.º 1169 (LOTE DE TERRAS 14 DA QUADRA 100 – UBIRATÁ-PR)





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã - Estado do Paraná



Gráfico das Avaliações

DESCRIÇÃO DOS BENS	VALOR M2	VALOR
MATRÍCULA 20.888 - 450,00m2	R\$ 555,55	R\$ 250.000,00
DATA DE TERRAS		
ÁREA IDEAL DO EXECUTADO (ESPÓLIO) JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO IMÓVEL	PARTE IDEAL DO EXECUTADO	R\$ 125.000,00

Avaliações Da Integralidade do Imóvel

O IMÓVEL, Data de Terras, pertencem aos proprietários: **VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO e JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO**. Assim ao ora executado, este possui 50% (cinquenta por cento) do imóvel em questão (DATA DE TERRAS - MATRÍCULA 20.888)

AVALIO a ÁREA IDEAL DO EXECUTADO (espólio de **JOÃO RODRIGUES DE CARVALHO** representado por **VANILDA MARQUES DUARTE DE CARVALHO, JOÃO DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO, EVERTON DUARTE RODRIGUES DE CARVALHO e MARIA RITA DUARTE DE CARVALHO**, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da totalidade do imóvel de matrícula nº 20.888, compreendendo (DATA DE TERRAS), em **R\$ 125.000,00 (CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)**.

Métodos Utilizados

A Avaliação regida por princípios e normas fundamentais próprias, decorre da legislação federal (CPC, 154-V; 870, 872; art. 13 da Lei 6.830/1980) aos oficiais de justiça, lhes conferiu a lei, «dever funcional e habilitação ao ato», cumprindo observar a instituição de normatizações estaduais no idêntico sentido, para seu aprimoramento, (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça - TJPR).

Sob à égide dessas legislações e das Normas técnicas estabelecidas, em atendimento aos demais requisitos inerentes a esse ato funcional, considerando os índices dos preços para a Construção Civil, estabelecidos pelo (**SINDUSCON-PR CUB-PR**), à consecução da finalidade do ato de avaliar, com fundamento nas Normas Técnicas Brasileiras (**ABNT - NBR 14.653 I-VII**)¹ considerou-se para esta avaliação os seguintes métodos abaixo descritos:





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Classificação dos Bens Avaliados

Atendeu-se à classificação dos bens Avaliados:

QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO	QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS
a) Residencial; b) Comercial; c) Industrial; d) Institucional; e) Misto (Residencial e Comercial); f) Data de terras	a) Terreno (Lote ou Gleba); b) Apartamento; c) Casa; d) Escritório (Sala ou andar Corrido); e) Loja; f) Galpão; g) Vaga de Garagem; h) Misto; i) Hotéis e Motéis; j) Hospitais; k) Escolas; l) Cinema e Teatro; m) Clubes Recreativos; n) Prédio Residencial e Comercial;	a) Loteamento; b) Condomínio de Casas; c) Prédio de Apartamento; d) Conjunto Habitacional (Casas - Prédios ou Mistos); e) Conjunto de Salas Comerciais; f) Prédio Comercial; g) Conjunto de Prédios Comerciais; h) Conjunto de Unidades Comerciais; i) Complexo Industrial; j) Em área Central da Cidade; k) Em área Rural (Sítio) l) Em área de expansão comercial m) Comercial Centro da Cidade

- **Método Direto Comparativo de dados e conduta de mercado:** - (com fundamento em oferta e procura aliado ao preço de mercado atual - «*especulações de preços*» na comarca e na região em que se localiza o imóvel), em consideração à localização do imóvel e sua destinação e comparação as demais avaliações já realizadas neste juízo;



Nestes termos, no auto de avaliação, foi aplicado os métodos estabelecidos pela legislação, com atenção aos princípios básicos e requisitos fundamentais, das leis atinentes às avaliações, inclusive com obediência do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, no intuito de cumprir com os parâmetros estabelecidos à título de uniformidade pelo TJPR (Tribunal de Justiça do Estado do Paraná), em conformidade com a habilitação decorrente da legislação e das lições de instrução e procedimentos ordenados.

Feito as AVALIAÇÕES dos bens acima descrito, com inteira observância nos preceitos legais e, para constar lavrei o presente Auto de Avaliação, que depois de lido e achado em conformidade, vai devidamente assinado por mim oficial de justiça. O referido é Verdade. Dou fé.

Reginaldo Prado Lima
Oficial de Justiça

