PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIRATÃ
VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI
Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - centro - Ubiratã/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Mandado de Retificação Termo de Penhora e Avaliação

Custas pagas mov. 277.1

Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Cédula de Crédito Bancário
Valor da Causa: R$49.954,54
Exequente(s): • Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD – Sicredi Vale do Piquiri ABCD PR/SP
Executado(s): • M A SGARIONI TRANSPORTE RODOVIARIO LTDA
• MARCOS ANTONIO SGARIONI - **Rua Mato Grosso, 370 - UBIRATÃ/PR**

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano

RETIFICAÇÃO DE AUTO DE PENHORA

DEPÓSITO PÚBLICO

Aos 06 (seis) dias do mês de abril do ano 2021 (Dois mil e vinte e um), nesta cidade e Comarca de Ubiratã Estado do Paraná República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado extraído dos autos de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL– VARA CÍVEL - sob n.º **0001493-04.2016.8.16.0172,** em que é exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVETIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR/SP** e executados **M. A SGARIONI TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA e MARCOS ANTONIO SGARIONI.**

Dirigi-me no endereço indicado e ali sendo, conforme determinação, após verificação de bens, **PENHOREI E AVALIEI a PARTE IDEAL pertencente ao executado MARCOS ANTONIO SGARIONI dentro do imóvel de matrícula nº 21.691, correspondente em 1/6 da propriedade, conforme a descrição do bem abaixo, à saber:**

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: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Determinação

O(A) Doutor(a) **Ana Beatriz Azevedo Lopes**, Juiz(a) de Direito do(a) Vara Cível de Ubiratã, Estado do Paraná, na forma lei, etc.

MANDA o Senhor Oficial de Justiça a quem este for entregue que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos acima descritos, proceda a RETIFICAÇÃO do auto de penhora do imóvel de matrícula nº. 21.691 do CRI desta Comarca, cuja cópia segue anexa e fica fazendo parte integrante do presente mandado, devendo recair somente sobre a parte ideal do executado. No mesmo ato, deverá ser informado se houve manutenção do preço do bem. a) Em caso de alteração do preço no mercado imobiliário, deve ser realizada nova avaliação. b) Em caso de manutenção do valor da avaliação, fica dispensada a apresentação de nova avaliação, bastando apenas à informação do oficial de que o valor da avaliação não sofreu alteração. Saliento que fica dispensada a avaliação do imóvel de matrícula nº. 2.301 do CRI desta Comarca, eis que foi cancelada a constrição.

QUE SE CUMPRA NA FORMA E SOB AS PENAS DA LEI.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE UBIRATÃ - ESTADO DO PARANÁ
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Bernadete de F. G. Escorsin
TITULAR
CPF 358.899.779-20

Nilton Tadeu Escorsin
Esc. Juramentado
CPF 392.202.819-53

Francisca Pereira Vieira
Esc. Juramentada
CPF 609.551.809-10

FICHA

REGISTRO GERAL | LIVRO N.º 2 | Matrícula N.º 21.691

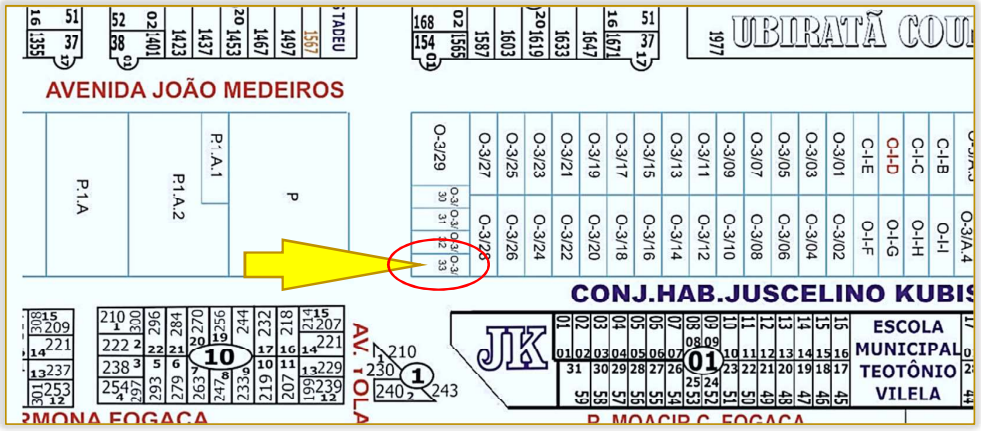
13 de dezembro de 2010 - PROTOC. nº 110.342 de 24-11-2010

IMOVEL: Lote de Terras nº O-3/33-A com área de 180,00 metros quadrados, SUBDIVISÃO do lote O-3/33, Gleba Rio Verde, ZONA INDUSTRIAL, Município e Comarca de Ubiratã-Pr, com os limites e confrontações seguintes: NOROESTE: confrontando-se com o lote O-3/32, numa distância de 12,00 metros. SUDESTE: Confrontando-se com a Rua Pedro Martins Tosta, numa distância de 12,00 metros. NORDESTE: Confrontando-se com o lote O-3/33-B, numa distância de 15,00 metros. SUDOESTE: Confrontando-se com a Avenida Yolanda Lourciro de Carvalho, numa distância de 15,00 metros.

PROPRIETÁRIO – LUCAS DA SILVA MACEDO, brasileiro, solteiro, estudante, maior emancipado, nascido aos 13-12-1993, titular do RG nº 10.749.773-0-PR, inscrito no CPF sob o nº 092.083.299-76, residente e domiciliado em Ubiratã-Pr.

REGISTRO ANTERIOR - R-3/19.527 de 10-08-2010 e AV-3/19.527 de 13-12-2010
do livro 02 deste Ofício. Dou fé. Oficial.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA CIDADE



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: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

FOTO DO IMÓVEL



AVALIAÇÃO DAS DATA DE TERRAS

Considerando o valor de comercialização dos terrenos no centro desta cidade e nas regiões dos Conjuntos Habitacionais, aliados ao fator da oferta e procura, **AVALIO este imóvel "data de terras" em R$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)**, considerando a metragem do terreno, o preço de comercialização na localidade e a destinação "área residencial".

Justificativa: A data de terras (matricula 21.691) de 180,00m² está em privilegiado ponto residencial, por tamanho e localização, sendo que os valores de comercialização de datas de terras na região central, do gênero, aliados aos fatores de oferta e procura, atingem atualmente o valor entre R$ 150.000 à R$ 200.000,00 cada;

A razão da avaliação no valor no valor acima, está de acordo com a localização do imóvel, eis que é localiza à entrada dos novos Conjuntos Habitacionais (JK e Parque do Lago).

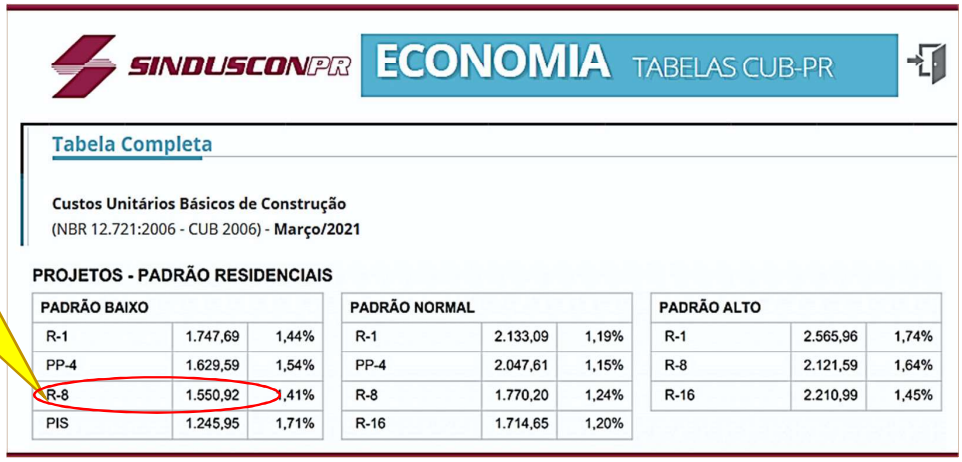
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO EDIFICAÇÕES

SOBRE O IMÓVEL encontra-se edificada 01 (uma) construção de aproximadamente 150 m2, área residencial, construção em alvenaria em bom estado de uso e conservação, pintura em bom estado, portões de grade de ferro em bom estado de conservação, com calçamento externo e grama; com cobertura em telha de barro, beiral e vistas da cobertura feito em madeira "em ótimo estado de conservação", possui sistema elétrico e hidráulico em pleno funcionamento;

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DE 150m2 - Considerando as características da edificação no imóvel de matrícula 21.691 "residencial" tal, submetida ao índice oficial, estabelecido pelo SINDUSCON-PR, que estabelecem os valores de construção civil, justifico o uso do índice oficial (SINDUSCON-PR – PROJETOS RESIDENCIAL PADRÃO BAIXO R-8)[1], ou seja, R$ 1.550,92 o metro quadrado de construção civil.



SINDUSCONPR ECONOMIA TABELAS CUB-PR

Tabela Completa

Custos Unitários Básicos de Construção
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - **Março/2021**

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.747,69	1,44%	R-1	2.133,09	1,19%	R-1	2.565,96	1,74%
PP-4	1.629,59	1,54%	PP-4	2.047,61	1,15%	R-8	2.121,59	1,64%
R-8	1.550,92	1,41%	R-8	1.770,20	1,24%	R-16	2.210,99	1,45%
PIS	1.245,95	1,71%	R-16	1.714,65	1,20%			

AVALIO A EDIFICAÇÃO sobre o imóvel em R$ 232.638,00 (DUZENTOS E TRINTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E OITO REAIS), considerando a qualidade da obra e seu estado atual.

[1] https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p

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: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Gráfico das Avaliações e Cota Parte do Executado

DESCRIÇÃO DO BEM	AVALIAÇÃO (M2)	VALOR
EDIFICAÇÃO DE 150,00m²	R$ 1.550,92	R$ 232.638,00
DATA DE TERRAS	R$ 1.000,00	R$ 180.000,00
	TOTAL DA AVALIAÇÃO	**R$ 412.638,00**

A **AVALIAÇÃO**, da integralidade do imóvel resultou em **R$ 412.638,00 (Quatrocentos e doze mil, seiscentos e trinta e oito reais)**. Entretanto, sendo a cota parte do executado, à razão de 1/6 da propriedade (data de terras e Edificações), **AVALIO A COTA PARTE DO EXECUTADO MARCOS ANTONIO SGARIONI em R$ 68.773,00 (SESSENTA E OITO MIL, SETECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS).**

Métodos Empregados na Avaliação

Métodos utilizados

- **Método Direto Comparativo de dados de mercado**; - (com fundamento em *oferta e procura*, aliado ao preço de mercado de bens e serviços, em consideração à localização do imóvel, condições da área, destinação e finalidade);
- **Dados de Pesquisa de preço de mercado atual:** - com fundamento no índice estabelecido pelo SINDUSCON-PR, índices de preços da construção civil.
- **Demais métodos empregados;** (localização; mapeamento; referencial de preços de outras avaliações então realizadas neste juízo);

Nestes termos, no auto de avaliação, foi aplicado os métodos estabelecidos pela legislação, com atenção aos princípios básicos da construção civil 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.

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: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.2 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Feito a PENHORA E A AVALIAÇÃO sobre a cota parte (1/6) de propriedade do executado acima descrito MARCOS ANTONIO SGARIONI, no imóvel de matrícula 21.691 e, já tendo sido nomeada a Depositária Pública em Auto de Penhora anterior, fica assim, esta nomeada fiel depositária nos presentes autos. E, para constar lavrei o presente auto 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

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: PJZTS FRSN9 TDJMZ W9V3D

PROJUDI - Processo: 0001493-04.2016.8.16.0172 - Ref. mov. 281.3 - Assinado digitalmente por Reginaldo Prado Lima
07/04/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Certidão

CERTIDÃO

Intimação de Penhora e Avaliação

Certifico «eu, Reginaldo Prado Lima, oficial de justiça desta comarca», infra-assinado, que em cumprimento ao respeitável mandado, retro. Dirigi-me nesta comarca e aí sendo no endereço indicado, após as diligencias[1], **INTIMEI da PENHORA E AVALIAÇÃO que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 21.691 os executados M A SGARIONI TRANSPORTE RODOVIÁRIO LTDA na pessoa do representante legal e MARCOS ANTONIO SGARIONI – *constante no mandado.*** Os quais após ouvirem a leitura do mandado, bem cientes ficaram de seu inteiro conteúdo, aceitaram cópia e contrafé que lhes ofereci, convidei-os assinar o que Marcos Antônio Sgarioni atendeu.

Certifico ainda que CIENTIFIQUEI a DEPÓSITÁRIA PÚBLICA, do inteiro teor do mandado e do auto de PENHORA e AVALIAÇÃO respectivo. O referido é Verdade. Dou fé.

Ubiratã-PR, 7 de abril de 2021

Reginaldo Prado Lima
Oficial de Justiça

[1] *Com as cautelas e observância aos preceitos estabelecidos pelos Decretos Judiciários 172/2020; 227/2020, 262/2020, 303/2020, 343/2020, 400/2020 401/2020, 513/2020 e 103/2021.*

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: PJ8K4 2WNNA 4692D KXG73