



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ**

CERTIDÃO GERAL

Certifico que nos autos de **execução fiscal nº 0004442-03.2023.8.16.0189**, conforme determinado, realizei a avaliação, e intimei a firma executada, não havendo ocupantes, lote vago. O referido é verdade. Dou fé.

Diligências positivas

Avaliação R\$428.839,17

Intimação do executado

Diligências negativas

Intimação do exequente

Cotas do oficial a serem incluídas na conta geral:

Avaliação

Intimação do executado

Intimação de ocupantes

Pontal do Paraná, 08 de julho de 2024

José Wilson Clementino

Oficial de justiça avaliador juramentado

Designado “Ad Hoc”





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ**

INTIMAÇÃO DA FIRMA EXECUTADA

Diligência positiva

Autos 0004442-03.2023.8.16.0189

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao r. mandado expedido nos presentes autos por ordem da MMª. Juíza da Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná/Pr., em 02 de julho de 2024 compareci ao endereço da firma executada na Rua Roque Frederico Sabino, s/nº. Em Canoas e sendo ali INTIMEI A FIRMA GARBELLOTTI INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA. na pessoa de seu representante que após ouvir a leitura aceitou a contrafé que ofereci.. O referido é verdade. Dou fé.

Pontal do Paraná, 08 de julho de 2024

J. W. Clementino

Oficial de justiça juramentado

Designado Ad Hoc





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ**

INTIMAÇÃO DOS OCUPANTES

Intimações lidas

Autos 0004442-03.2023.8.16.0189

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao r. mandado expedido nos presentes autos por ordem do MMº. Juiz substituto da Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná/Pr., compareci ao imóvel avaliado em 07 de julho de 2024 as 16h08min e sendo aí INTIMEI OS OCUPANTES, Senhor ANTÔNIO RIBEIRO SOUZA e sua esposa Senhora TÂNIA MARA DOS SANTOS que após ouvirem a leitura tomaram conhecimento da penhora e avaliação realizadas e aceitaram a contrafé que ofereci. O referido é verdade. Dou fé.

Pontal do Paraná, 08 de julho de 2024

J. W. Clementino

Oficial de justiça juramentado

Designado Ad Hoc





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0004442-03.2023.8.16.0189 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Mendes Fiorin
21/06/2024: EXPEDIÇÃO DE MANDADO. Arq: Mandado



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE PONTAL DO PARANÁ - PROJUDI

Rua Dona Alba de Souza e Silva, 1359 - Baln. Ipanema - Pontal do Paraná/PR - CEP: 83.255-000 - Fone: (41) 3263-6255 - Celular:
(41) 3453-8185 - E-mail: PDP-IVJ-FAZENDA@tjpr.jus.br

Processo: 0004442-03.2023.8.16.0189

Classe Processual: Execução Fiscal

Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal)

Valor da Causa: R\$1.511,19

- Exequirente(s):
- Município de Pontal do Paraná/PR (CPF/CNPJ: 01.609.843/0001-52)
RODOVIA RODOVIA PR 407 - ENGENHEIRO ARGUS THA HEIN, 215 KM 19 - Pontal do Paraná - PONTAL DO PARANÁ/PR - CEP: 83.255-000
- Executado(s):
- GARBELLOTTI INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (CPF/CNPJ: 82.281.916/0001-21)
RODOVIA RODOVIA PR 412, 1634 - Pontal do Paraná - PONTAL DO PARANÁ/PR - CEP: 83.255-000

MANDADO AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Doutor(a) ANDREI JOSÉ DE CAMPOS, Juiz(a) de Substituto do(a) Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná, Estado do Paraná, na forma lei, etc. MANDA o Senhor Oficial de Justiça a quem este for entregue que, em cumprimento ao presente mandado, extraído dos autos acima descritos, proceda a:

1. AVALIAÇÃO do seguinte bem de propriedade da parte executada:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO LANÇAMENTO EXECUTADO:

Cadastro: 1 - 52751 Endereço: MARTIN PESCADOR, 199
Balneário: PRAIA DE IPANEMA Loteamento: LOTEAMENTO IPANEMA IV

2. INTIMEM-SE a parte executada e eventual cônjuge, a fim de que, querendo, dentro do prazo legal de 30 dias, ofereça(m) embargos à execução.

3. Proceda também, a **INTIMAÇÃO de terceiros e eventuais ocupantes** do imóvel, para que tomem ciência dos atos praticados (penhora e avaliação).

Anexo: Designação do Sr. José Wilson Clementino para atuar na condição de Oficial de Justiça *ad hoc*, para cumprimento do presente procedimento judicial.

Eu, João Vitor Matias Grando - estagiário, o digitei.

"CUMPRAM-SE COM FIEL OBSERVÂNCIA DOS PRECEITOS LEGAIS."

Pontal do Paraná, 21 de junho de 2024 às 13:24:20

Marcelo Mendes Fiorin - Servidor Juramentado
Por Ordem do Magistrado
Portaria 24/2018

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6NF 888CJ V2HX2 NKDWWK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6NF 888CJ V2HX2 NKDWWK



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, por ordem da MMª juíza da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Pontal do Paraná/Pr., compareci neste município e comarca a Rua Martin Pescador, 199 em Ipanema e sendo aí visualizei e avaliei na forma abaixo o imóvel penhorado nos autos em tela:

DESCRIÇÃO OFICIAL: O lote de terreno urbano designado pelo lote nº. 07 da quadra nº. 22 da planta do loteamento IPANEMA IV, com medidas, confrontações e demais características constantes da dita planta e da matrícula nº. 7.553 do Serviço de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/Pr.

AVALIO O BEM EM R\$428.839,17 (quatrocentos e vinte e oito mil, novecentos e trinta e nove reais e dezessete centavos)

*Ass. Digitalmente
J. W. Clementino
Of. de justiça avaliador juramentado
Designado Ad Hoc*





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno

Terreno Características físicas: Lote de meio de quadra, plano e seco

Observação do oficial: Terreno em rua pavimentada, com Comércio e equipamentos públicos em geral nas proximidades.



Metodologia empregada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente". Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados, cujo Período de pesquisa deu-se de 15/05/2024 a 25/06/2024 e vinte imóveis serviram como parâmetros.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Grau de fundamentação

Adoção de situação paradigma

Grau de precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau I

PESQUISA:

ITEM	Código	Bairro	Anunciante	Área	Valor	Vlr.m2	Contato
01	Vd560	Carmery	Viamares	510	225,	441,00	99712-8537
02	118	Porto fino	Rorato	360	425	1.180,00	99737-9996
03	TV088	Shangri-lá	Valorize	300	380	1.266,00	99886-4129
04	93917	Guarapari	Firenze	2.100	1.484,-	706,00	3345-2424
05	V109-2	P. Sul	Raphaela	405	350	864,00	99711-1412
06	4003AT	P.sul	Ilha Mel	450	374	833,00	99958-6521
07	0478	Primavera	Coradin	324	100	308,00	99873-0508
08	TE0158	Canoas	Hoje	350	320	914,00	3015-9091
09	288	P Leste	Agiles	651	579	889,00	99952-4556
10	7019LR	Luciane	Imob Litoral	294	130	442,00	99241-3731
11	TE0005	Ipanema	Boiko	312	350	1.121,00	99990-1009
12	75T	monções	Fertine	360	240	666,00	996339410
13	V107-2	Sta.Ter	R.Ghisleri	302	250	827,00	99711-1412
14	TE0031	Majoraine	Kloster	396	190	480,00	99514-5954
15	TE0008	Patrick	Haas	425	380	894,00	99154-5641
16	400SH	Shangri-lá	IMI	344	220	639,00	99958-6521
17	TV101	Sta.Ter	Valorize	303	160	528,00	99886-4129
18	VR036	P. Leste	Apolar	300	290	966,00	99928-8718
19	4229PL	Sta. Ter	IMI	303	190	627,00	3457-9473
20	CM1048	P. Sul	L4S	661	220	332,00	3475-1345

Valor médio do metro quadrado praticado R\$770,85

Área do terreno m2

452,01





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Valor médio do m2	770,85
Subtotal avaliado	348.431,90
Glosa 0,30	104.529,57
Total avaliado	243.902,33

BENFEITORIAS

Sobre o terreno há uma edificação antiga de padrão baixo com aproximadamente 161,91m2. cf. cadastro municipal nº. 52751, Estado regular de conservação, residual de vida útil de 0,50, que avalio pela aparência, estado de conservação e padrão da edificação existente verificado por mim em 0,50% do CUB/Pr. 05/2024, onerado, do SINDUSCON/PR cf. o disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção civil . Nos termos da norma 15.575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Tempo de vida útil:
Estrutura - 50 a 75 anos
Pisos internos - 13 a 20
Vedação externa - 40 a 60
Vedação interna - 20 a 30
Cobertura - 20 a 30
Hidrossanitário - 20 a 30

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.284,44	0,31%	R-1	2.836,62	0,25%	R-1	3.477,91	0,48%
PP-4	2.096,90	0,24%	PP-4	2.658,86	0,18%	R-8	2.824,10	0,35%
R-8	1.991,44	0,24%	R-8	2.315,75	0,21%	R-16	2.857,99	0,18%
PIS	1.580,74	0,31%	R-16	2.244,22	0,17%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.626,46	0,14%	CAL-8	2.828,82	0,14%
CSL-8	2.270,82	0,17%	CSL-8	2.534,72	0,19%
CSL-16	3.029,90	0,16%	CSL-16	3.378,52	0,18%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.445,72	0,16%
GI	1.261,42	0,33%

$$2.284,44 \times 0,50 = 1.142,22 \times 161,91 = 184.936,84$$





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ
Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná
Estado do Paraná

Diagnóstico de mercado

O setor imobiliário do município encontra-se com um desempenho fraco em relação a compra e venda de imóveis, havendo na cidade uma oferta significativa de imóveis a venda, com absorção considerada fraca e em decorrência das particularidades específicas do imóvel avaliando, a liquidez do imóvel em tela é considerada como baixa.

Conclusão da avaliação

Terreno	243.902,33
Benfeitoria	184.936,84
Total avaliado	428.939,17

VALOR MERCADOLÓGICO

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Pontal do Paraná, **AVALIO O BEM EM R\$428.839,17 (quatrocentos e vinte e oito mil, novecentos e trinta e nove reais e dezessete centavos)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Fontes: Imobiliárias e anunciantes e pesquisas na região.

Ass. Digitalmente
J.W. Clementino
Of. De Justiça Avaliador juramentado
Designado Ad Hoc

