



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ  
FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR

MANDADO DE AVALIAÇÃO

---

Processo: 0002440-70.2017.8.16.0189  
Classe Processual: Execução Fiscal  
Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal)  
Valor da Causa: R\$1.767,81

Exequente(s): • Município de Pontal do Paraná/PR (CPF/CNPJ: 01.609.843/0001-52)  
Rodovia PR 407, KM 18,6, 215 - Balneário Praia de Leste - PONTAL DO  
PARANÁ/PR - CEP: 83.255-000

Executado(s): • EUCLIDES DANILO GARBELOTTI FILHO (RG: 30000722 SSP/PR e  
CPF/CNPJ: 354.996.729-20)  
HAROLDO MARCHIORO, 368 Lote: 31 Quadra:166 - PONTAL DO  
PARANÁ/PR

---

AUTO DE AVALIAÇÃO

*Aos seis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, por ordem da Doutora Cristiane Dias Bonfim da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Pontal do Paraná/Pr., compareci a Rua Haroldo Marchioro, 368, Ipanema em Pontal do Paraná/Pr., onde avaliei o seguinte imóvel:*

**Descrição oficial: O lote de terreno urbano de nº. 9 (nove) da quadra nº 06 do loteamento "IPANEMA IV" deste Município e Comarca de Pontal do Paraná/Pr., com medidas, confrontações e demais características constantes da referida planta e da matrícula 7.274 do Serviço Registral de Imóveis da comarca de Pontal do Paraná/Pr.**

**AVALIO O BEM PENHORADO EM R\$637.628,04(seiscentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte e oito reais e quatro centavos)**

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

Rua Dona Alba de Souza e Silva, 1359 – Ipanema – Pontal do Paraná/Pr.

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ  
FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

**Terreno**

**Caracterização Física:** Lote de meio de quadra, proximidade de comércio em geral e equipamentos públicos



**Metodologia empregada:**

*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.*

*Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados, cujo Período de pesquisa deu-se de \_30/11/2021 a 06/12/2021 e vinte imóveis serviram como parâmetros.*

Rua Dona Alba de Souza e Silva, 1359 – Ipanema – Pontal do Paraná/Pr.

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ  
FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR

	Ref	Região	Vendedor	área	vlr	Vlr.m2	atendente
01	TE-0001*	Primavera	SevenSul	312	130	416,00	9618-6707
02	TE600LI	Porto Fino	Marcos	600	210	350,00	9931-8985
03	s/rf	Shangri-lá	Otimóveis	396	95	239,00	8898-4548
04	400SH	Sta.Ter	IMI	275	150	545,00	9779-0266
05	TE0052	Ipanema	Habitariu	312	175	560,00	96034341
06	S/ref.	Jd.Marinês	Sady	360	140	388,00	9976-7433
07	VE268	Shangri-lá	Rita Dias	288	90	312,00	9743-7891
08	S/Ref.	Ipanema	Corsário	337	155	459,00	3457-1629
09	TE44	P de Leste	VI.Caiçar	360	80	222,00	9844-1288
10	TE0011	Ipanema	Machado	360	180	500,00	98059605
11	TE010_SAFI	Atami	Arbo	450	200	444,00	99293012
12	TE00008	Ipanema	Carla	315	200	634,00	91540636
13	412SH	Ipanema	IMI	296	200	675,00	97790266
14	4254	P do Sul	Hoje	420	140	333,00	92063215
15	TE0008	Patrick	Haas	425	380	894,00	91545641
16	TER-227	PR-407	Mansur	360	140	388,00	9282-6493
17	300-19	Sta.Terezin	Cavalari	319	140	438,00	9956-4232
18	30027-2	A.Khury	Cavalari	423	370	874,00	9956-4232
19	1315T	Sta.Ter.	Corsário	330	150	454,00	3458-1111
20	TE0162	P do Sul	X	520	130	247,00	9926-1414

Valor médio do metro quadrado praticado R\$468,00

CÁLCULO DO VALOR DO LOTE

Área do terreno avaliando	375,00
Valôr do M2. Da região	468,00
Valôr médio	175.500,00





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ**  
**FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR**

**BENFEITORIA**

Sobre o terreno há uma construção de três pavimentos de alvenaria de padrão normal, estado de conservação regular, vida útil aproximada de 50%, área construída aproximada de 412,00m<sup>2</sup>. Segundo consta do espelho do cadastro da Prefeitura Municipal, que avalio pela aparência, estado de conservação e padrão da edificação existente verificado por mim em 0,50% do CUB/Pr. (custo unitário básico) da tabela do mês de novembro/2021 do SINDUSCON/PR. nos termos da norma 15.575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e com base na expectativa de vida útil verificada “in loco”.

Cálculo da estimativa da vida útil

**CUB-PR DESONERADO**

Valores em R\$/m<sup>2</sup> / Variação Mensal %

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.840,60	0,62%
PP-4	1.706,17	0,43%
R-8	1.625,89	0,44%
PIS	1.274,76	0,18%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.243,34	0,59%
PP-4	2.136,01	0,38%
R-8	1.858,31	0,45%
R-16	1.796,40	0,44%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.766,68	0,95%
R-8	2.266,09	0,68%
R-16	2.310,97	0,35%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.129,24	0,29%
CSL-8	1.841,34	0,39%
CSL-16	2.464,27	0,32%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.287,22	0,30%
CSL-8	2.036,65	0,38%
CSL-16	2.721,86	0,30%

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

RP1Q	1.888,80	0,32%
GI	1.018,67	0,59%

$$R\$2.243,34 \times 0,50 = 1.121,67 \times 412,00 = 462,128,04$$

**TOTAL DA AVALIAÇÃO**

Terreno 175.500,00

Rua Dona Alba de Souza e Silva, 1359 – Ipanema – Pontal do Paraná/Pr.

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ  
FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR

Benfeitoria	462.128,04
Total da avaliação	637.628,04

**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 PENHORADO EM R\$637.628,04(seiscentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte e oito reais e quatro 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 semelhantes no mercado imobiliário, especialmente para alienação judicial.

Fonte: Imobiliárias e anunciantes.

Ass. Digitalmente  
J.W. Clementino  
Of. De Justiça Avaliador Designado







PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ  
FÓRUM DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ/PR

TERMO DE COMPROMISSO DE DEPOSITÁRIO NA  
FORMA ABAIXO

Autos nº. 0002440-70.2017.8.16.0189

Aos oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um Neste Município e Comarca de Pontal do Paraná/Pr., eu, JOSÉ WILSON CLEMENTINO, Oficial de Justiça designado pela Doutora Cristiane Dias Bonfim da Vara da Fazenda Pública de Pontal do Paraná/Pr., por sua determinação, após os procedimentos de AVALIAÇÃO colhi o termo de compromisso do executado e possuidor do bem adiante caracterizado: **Descrição oficial: O lote de terreno urbano de nº. 9 (nove) da quadra nº 06 do loteamento "IPANEMA IV" deste Município e Comarca de Pontal do Paraná/Pr., com medidas, confrontações e demais características constantes da referida planta e da matrícula 7.274 do Serviço Registral de Imóveis da comarca de Pontal do Paraná/Pr.** que o depositário Senhor EUCLIDES DANILO GARBELOTTI FILHO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade Rg. nº. 30000722 SSP/PR. E inscrito no CPF sob o nº. 354.996.729-20, com endereço na Alameda das Rosas s/nº. Neste município e comarca, na qualidade de fiel depositário, obrigou-se a não abrir mão do(s) mesmo(s), sem prévia autorização do Juízo, sob as penas da lei. Do que, para constar e fins de direito, lavrei o presente auto que assino junto ao depositário.

J. W. Clementino  
Oficial de Justiça Avaliador  
Designado

Depositário

OFICIAL DE JUSTIÇA

