

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5012551-02.2015.404.7000
Exequente	União - Advocacia Geral da União
Executado	Darci José Vedoin e Outros

Em cumprimento a ordem judicial **AVALIEI** o seguinte:

1. DESCRIÇÃO do imóvel

Endereço	Rua Barão do Cerro Azul, esquina com Rua Victório Scarante, Centro - Piraquara - PR
----------	---

Parte ideal de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao executado João Guilherme Ribas Martins, CPF 185.486.289-87, referente aos imóveis a seguir descritos:

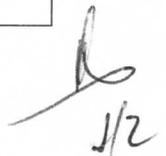
1) 01 (um) lote de terreno nº 1-A-1 (um-a-um), **com a área de 1.001,79 m²**, resultante da subdivisão do lote 1-A (um-a), com a área total de 1.065,90 m², oriundo da unificação dos lotes 01 e 02, da Planta de subdivisão do terreno pertencente aos herdeiros de Apolônia Brunetti Gugelmin, situado neste Município e Comarca, medindo 29,45 m de frente para a Rua Barão do Cerro Azul; por 32,20 m de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito confrontando com a rua Victório Scarante, onde faz esquina; pelo lado esquerdo mede 31,90 m e confronta com Emiliano Gonçalves; e na linha de fundos mede 32,80 m e confronta com o lote nº 03; contendo uma casa de madeira, coberta de telhas e mais benfeitorias; com as demais medidas, características e confrontações conforme **Matrícula nº 35.793** do Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara – PR. Imóvel esse avaliado totalmente em: R\$500.000,00.

2) 01 (um) lote de terreno nº 1-A-2 (um-a-dois), **com a área de 37,83 m²**, resultante da subdivisão do lote 1-A (um-a), com a área total de 1.065,90 m², oriundo da unificação dos lotes 01 e 02, da Planta de subdivisão do terreno pertencente aos herdeiros de Apolônia Brunetti Gugelmin, situado neste Município e Comarca, medindo 32,20 m de frente para Victório Scarante; por 1,20 m de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito confrontando com o lote nº 03; pelo lado esquerdo mede 1,15 m e confronta com o lote 1-A-3 (destinado ao alargamento da Rua Barão do Cerro Azul); e na linha de fundos mede 32,20 m e confronta com o lote nº 1-A-1. **Imóvel esse destinado ao alargamento da rua Victório Scarante**; com as demais medidas, características e confrontações conforme **Matrícula nº 35.794** do Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara – PR. Imóvel esse avaliado totalmente em: R\$ 0,00.

3) 01 (um) lote de terreno nº 1-A-3 (um-a-três), **com a área de 26,28 m²**, resultante da subdivisão do lote 1-A (um-a), com a área total de 1.065,90 m², oriundo da unificação dos lotes 01 e 02, da Planta de subdivisão do terreno pertencente aos herdeiros de Apolônia Brunetti Gugelmin, situado neste Município e Comarca, medindo 29,44 m de frente para Rua Barão do Cerro Azul; por 0,80 cm de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito confrontando com o lote nº 1-A-2, (destinado ao alargamento da rua Victório Scarante); pelo lado esquerdo mede 1,10 m e confronta com Emiliano Gonçalves; e na linha de fundos mede 29,45 m e confronta com o lote nº 1-A-1. **Imóvel esse destinado ao alargamento da rua Barão do Cerro Azul**; com as demais medidas, características e confrontações conforme **Matrícula nº 35.795** do Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara – PR. Imóvel esse avaliado totalmente em: R\$ 0,00.

2. BENFEITORIAS

- Conforme descrito supra.



3. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

Região da cidade com boa infraestrutura.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Terrenos planos; murado; alugado (empresa Piraquara Comércio de Gás Eireli ME, CNPJ 13.653.479/0001-07 - fotos anexas).

5. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto a imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis como descrito, integralmente (lotes 1, 2 e 3), em R\$500.000,00.

Total da avaliação = R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parte ideal de 50% = R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

6. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

As já explícitas nos itens 2, 3, 4 e 5.

Curitiba, 08/07/2019.


Ozenildo R. Diniz
Oficial de Justiça Avaliador

21J
E

Recebido em 08/07/19







JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ
3ª VARA FEDERAL DE CURITIBA

AV. ANITA GARIBALDI, 888, 4º ANDAR, CABRAL, Tel. 41-3210-1751, CURITIBA/PR, 80540-400
E-mail: prctb03@jfpr.jus.br, Atendimento ao Público das 13h às 18h

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Distribuição Nº:
Região:
Peso:
Oficial(a):
Data:
Resultado:
Diligências:

831111/1

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 5012551-02.2015.4.04.7000

Chave do Processo: 377693449015

Exequirente(s): UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

Executado/a(s): DARCI JOSÉ VEDOIN E OUTROS

Valor do débito: R\$ 60.800,00 em 12/12/2008, mais acréscimos legais.

Destinatário(a): JOÃO GUILHERME RIBAS MARTINS (CPF 185.486.289-87):

1) AV BARAO DO CERRO AZUL 1754, CENTRO, 83301-450, CURITIBA - PR;

2) Travessa Deodoro, 81, A, PLANTA SANTO ANTÔNIO, 83301-505, PIRAQUARA - PR

5 per repositio

O Juízo da 3ª Vara Federal de Curitiba, Seção Judiciária do Paraná, na forma da lei **MANDA** a qualquer Oficial de Justiça da Central de Mandados a quem for este apresentado que, em cumprimento à ordem expedida nos autos acima referidos, proceda à:

AVALIAÇÃO da parte ideal de 50% pertencente ao executado **JOÃO GUILHERME RIBAS MARTINS (CPF 185.486.289-87)** dos imóveis a seguir descrito(s):

1) **Imóvel matrícula nº 35.793 do Serviço de Registro de Imóveis de Piraquara;**

2) **Imóvel matrícula nº 35.794 do Serviço de Registro de Imóveis de Piraquara;**

3) **Imóvel matrícula nº 35.795 do Serviço de Registro de Imóveis de Piraquara.**

INTIMAÇÃO do(a/s) executado(a/s) **JOÃO GUILHERME RIBAS MARTINS (CPF 185.486.289-87)** acerca da avaliação realizada, cientificando-o(a/s) de que poderá(ão) oferecer impugnação no prazo de 15 dias.

CIENTIFICAÇÃO do(a/s) intimado(a/s) que o acesso aos documentos e à movimentação completa poderá se dar mediante a informação do nº do processo e da CHAVE acima informados, no site www.jfpr.jus.br - processo eletrônico - consulta pública, sendo desnecessário o encaminhamento de cópia impressa de documentos, a teor do art. 232, § 2º da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região (Provimento 17, de 15/03/2013 e atualizações posteriores)..

OBSERVAÇÕES:

Nos termos da Portaria nº 01, de 11/05/2011, deste Juízo:

1) fica o Sr. Oficial de Justiça autorizado a cumprir o mandado, quando a situação o exigir, nos termos dos §§1º e 2º do art. 172 e art. 227 do Código de Processo Civil, também em relação à intimação da penhora, e a proceder à devolução imediata do mandado, quando houver nomeação de bens à penhora, ou alegação de pagamento do débito por parte do executado, desde que apresentada cópia do comprovante de quitação;



Região: ZU



Pag: 1 / 2

99972-9001



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CENTRAL DE MANDADOS - CURITIBA

AV. ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, CABRAL, Tel. (41)3210-1430, CURITIBA/PR, 80540-400
Atendimento ao Público das 13h às 18h

INFORMAÇÃO

Autos: 5012551-02.2015.404.7000 - PRCTB03
Repte: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO
Reqdo: DARCI JOSÉ VEDOIN

MM. JUIZ(A),

Em atenção ao r. despacho/decisão retro (evento 187), após nova vistoria, *in loco*, em 23/09/2019, às 13:00 h, informo que para a avaliação dessa natureza normalmente nos valem do Método Comparativo de Preços do Mercado Imobiliário.

Utilizamos dados da Revista INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial – “Mercado Imobiliário em Números”, que abrange esta Capital e São José dos Pinhais, e serve de fonte para busca de alguns dados. Para outras cidades periféricas da Região Metropolitana (Piraquara, Pinhais, Colombo, ...) também coletamos amostras de outras fontes diversas para orientar os trabalhos.

Naquela ocasião, os dados coletados foram reunidos e tratados estatisticamente, com exclusão daqueles que discrepavam muito na metragem e da realidade média de preços do mercado - muito para mais ou muito para menos.

Desse modo, calculou-se uma média de preço de mercado que avaliei conveniente para os imóveis e, considerando as pesquisas juntos a imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, apresentei o valor total de R\$500.000,00 e de R\$250.000,00 para a parte ideal (50%).

Também, observo que, passado algum tempo, obtemos amostras similares no mercado imobiliário (documentação anexa – 11 laudas).

preço	área	média de preço/m ²
1. \$969.799	3276m ²	\$296,03
2. \$815.056	2753m ²	\$296,06
3. \$120.000	560m ²	\$214,28
4. \$590.000	2473m ²	\$238,57
5. \$447.000	1384m ²	\$322,97
6. \$240.000	706m ²	\$339,94
7. \$250.000	846m ²	\$295,50
8. \$910.000	1728m ²	\$526,62
9. \$322.062	1022m ²	\$315,12 (X)
10. \$345.000	1335m ²	\$258,43 (X)
11. \$400.000	1590m ²	\$251,57 (X)





JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CENTRAL DE MANDADOS - CURITIBA

AV. ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, CABRAL, Tel. (41)3210-1430, CURITIBA/PR, 80540-400
Atendimento ao Público das 13h às 18h

(X) Amostras eliminadas.

Então, com uma média de preços de R\$316,24/m², para um terreno de 1001,79 m² da avaliada Matrícula 35793 (foto aproximada da área por satélite, registro fotográfico de construções em alvenaria para Revendedora de gás e Lava-car aos fundos - anexas) teremos R\$316.806,06.

Assim, considerando ainda as construções usadas no terreno, em alvenaria simples, não averbadas, com cerca de 200,00 m² (CUB de agosto/2019 = \$1.459,20 - para construções novas), servidões para o Município (Matrículas 35794 e 35795) e notícias de tendência de queda em índices de reajuste, avalio como adequado um preço de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para o total dos imóveis e de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para parte ideal de 50%, para balizar eventual venda em leilão judicial.

Atenciosamente,

Curitiba, 2 de outubro de 2019



Documento eletrônico assinado por **OZENILDO RIBEIRO DINIZ (ORD)**, **Oficial de Justiça Avaliador Federal**, em 02/10/2019 13:35:46 na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <http://www.jfpr.jus.br/mandado/verifica>, mediante o preenchimento do código verificador **C2287504E8P1A5R43** e, se solicitado, do código CRC **C251BBF3**.



Região: ZU



Pag: 2 / 2