



PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ  
Central de Mandados – Direção do Fórum

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

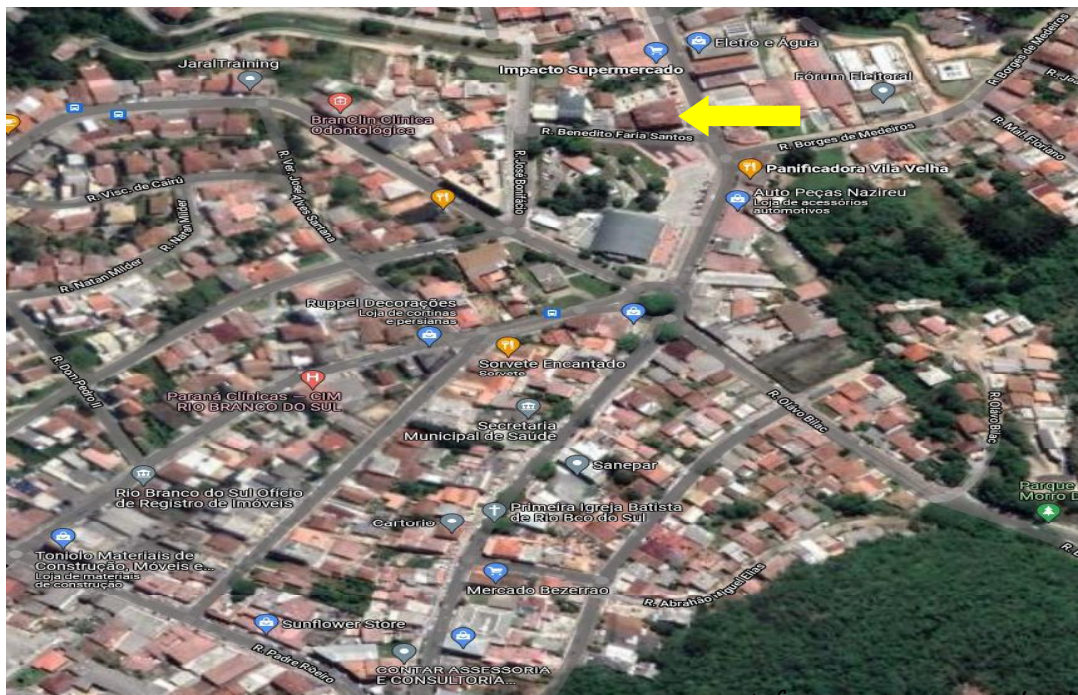
Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, em cumprimento ao presente mandado, expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara de Fazenda Pública desta Comarca de Rio Branco do Sul - PR, extraído dos autos de **CARTA PRECATÓRIA** sob o nº **0000886-90.2021.8.16.0147** em que é Exequente **UNIÃO – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO** e Executado **EMERSON SANTO STRESSER**, dirigi-me em veículo próprio até a **Rua Sete de Abril, 551, bairro/planta Natânea, Rio Branco do Sul/PR** e, lá estando às 12h00min, após as formalidades legais procedi a **AVALIAÇÃO** sobre os **DIREITOS POSSESSÓRIOS** que o Executado **EMERSON SANTO STRESSER, POSSUI JUNTO AO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO SALA COMERCIAL DE ALVENARIA, COM 84m<sup>2</sup>, SITUADO NA RUA SETE DE ABRIL, 551, VILA VELHA, RIO BRANCO DO SUL/PR**, a seguir:

**1. DAS REFERÊNCIAS SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel objeto da Penhora e Avaliação fica localizado na **Rua Sete de Abril, 551, bairro/planta, Rio Branco do Sul/PR**. Conforme imagem ilustrativa captada pelo site *google maps*, o imóvel fica localizado no perímetro urbano da cidade, na área central, localizado em uma das principais vias de acesso da cidade.



Jeferson Castro Teixeira 1



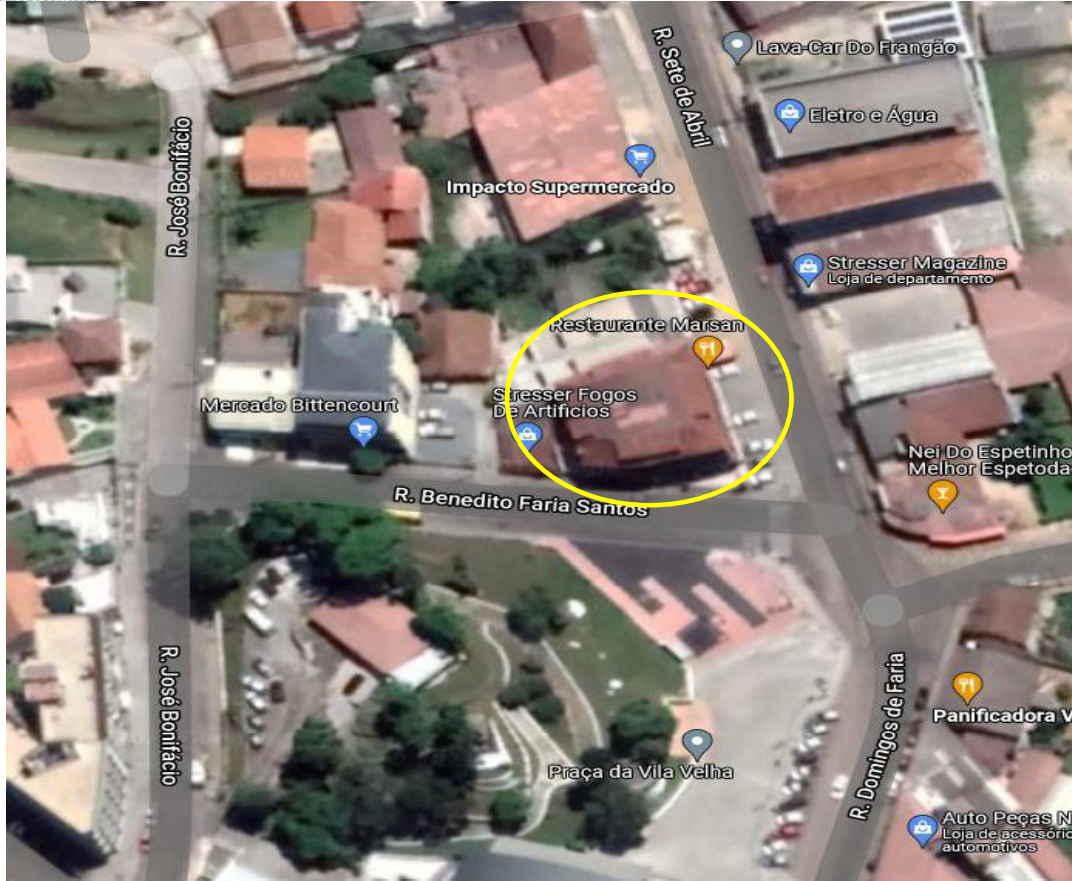


**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br



**2. DAS DILIGENCIAS PRELIMINARES:** Primeiramente, foi verificado junto ao departamento de tributação da Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul, que imóvel (prédio) indicado nos autos, consta como contribuinte e responsável pelos tributos a pessoa de **PEDRO MARTINHO STRESSER**, conforme imagens abaixo.

Município de Rio Branco do Sul - 2021			
Extrato Contribuinte			
inscrição municipal	indicação fiscal	quadra	lote
7412	01.00.02.006.0135.001	006	0135
contribuinte	PEDRO MARTINHO STRESSER - CPF: 183.700.989-91		
endereço	RUA SETE DE ABRIL, 551 - TERREO LOJA ELIZA - condomínio - NATANIA		
telefone			
distrito	01 DISTRITO 01		
área terreno	área construída	loteamento	valor venal
889,00	75,00	LOT NATANIA	
quadra RI	lote RI	taxada principal	
2	1	16,00	7.545,47
		quota terreno	

*Jeferson Castro Teixeira*



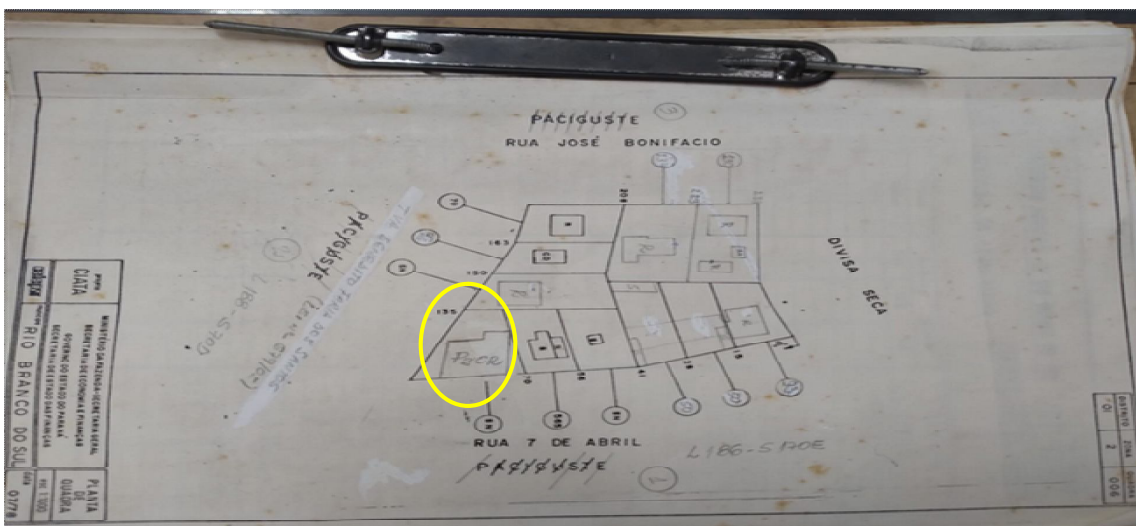


**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ**  
**Central de Mandados - Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br



Jeferson Castro Teixeira





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**3. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O imóvel fica localizado no perímetro urbano da cidade no bairro/planta Natânea em Rio Branco do Sul estando acerca de 1 Km de distância deste Fórum de Justiça e a 120 mtrs de distância do Fórum Eleitoral desta Comarca. O local possui acesso principal pela Rua Sete de Abril, continuação da Rua Domingos de Faria, esquina com a Rua Benedito Faria Santos. O imóvel possui infraestrutura pública consistente em via de acesso pavimentada em asfalto, possuindo guias e sarjetas, coleta de lixo e de resíduos sólidos, energia elétrica e iluminação pública, telefone e esgotamento sanitário, ainda que impróprio. O imóvel está localizado nas proximidades de inúmeras residências e de vários pontos comerciais de lojas, mercados, panificadoras e oficinas. Conforme se depreende na imagem abaixo, no local foi construído um prédio de dois pavimentos, sendo que a edificação contempla quase a totalidade da área indicada no contrato de compra e venda, constante da mov. 1.3, dos autos.

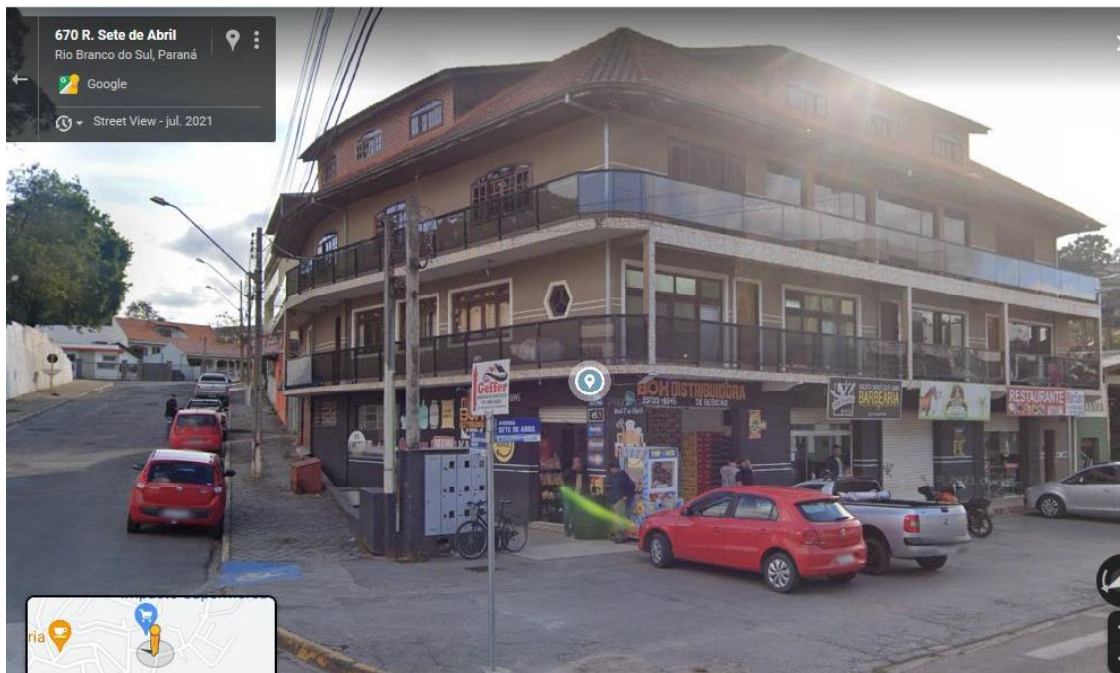


Imagem obtida via google maps

Os pavimentos superiores são divididos em apartamentos utilizados como residência da família Stresser. No local, residem os irmãos Roger Stresser, Edison Stresser e Emerson Santo Stresser e suas respectivas famílias, além do senhor Pedro Martinho Stresser e esposa. A parte térrea, possui 04 (quatro salas) comerciais. A primeira utilizada como distribuidora de bebidas, outra utilizada como barbearia, uma sala que atualmente está fechada (objeto da presente penhora) e outra sala está sendo utilizada por um restaurante.

Jeferson Castro Teixeira 4





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

Todas as salas comerciais possuem acesso pela Rua Sete de Abril. A sala objeto da penhora e avaliação está fechada e sem utilização. Consigne-se, ainda, em que pese a informação de que a referida sala comercial possui uma área de 100 mtrs<sup>2</sup>, foi contatado no local que a referida sala possui uma área aproximadamente de 82mtrs<sup>2</sup>.



Imagem captada na data de 02.12.2021

**4. DA AVALIAÇÃO JUDICIAL – SALA COMERCIAL**

	<b>SALA COMERCIAL</b>	<b>Valor em R\$</b>	<b>Valor por</b>	<b>Valor Total R\$</b>
	<b>Área m2 –</b>	<b>por mtrs<sup>2</sup></b>	<b>mtrs<sup>2</sup> de</b>	
	<b>Aproximada</b>		<b>área</b>	
			<b>construída</b>	
<b>Sala Comercial</b>	<b>84</b>	<b>1200,00</b>	<b>1.100,00</b>	<b>193.200</b>
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 193.200,00</b>

**5. DA AVALIAÇÃO JUDICIAL – REFERENTE A SALA COMERCIAL – DIMENSÕES E ÁREA CONSTRUÍDA – PERFAZENDO UM TOTAL DE ---- R\$ 193.000,00 (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS MIL REAIS).**

*Jeferson Castro Teixeira*





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

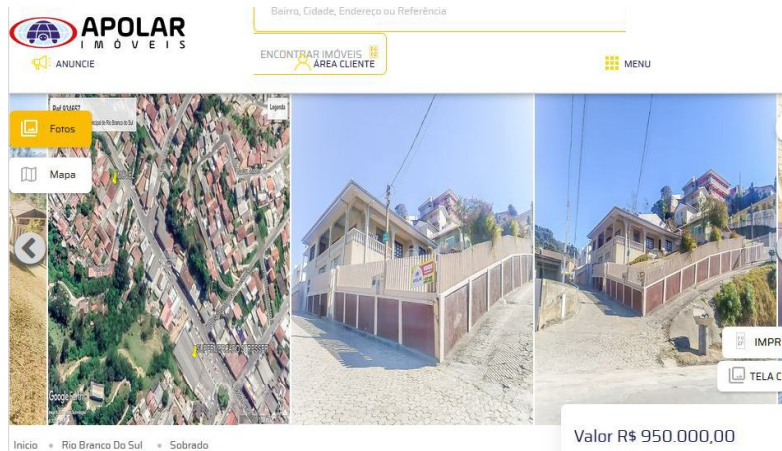
Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**6. DO METODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO:** Comparativo de preços na venda de imóveis no município de Rio Branco do Sul, levando-se em consideração a características geográficas e proximidade com o terreno penhorado.

**IMÓVEL 01** Paradigma –  
Consulta realizada –  
02.12.2021  
Sobrado com 170,09 M<sup>2</sup> e terreno medindo 621 m<sup>2</sup>, com dimensão 18x33x18x36

**Localização:** Rua Padre Ribeiro, 577, centro, Rio Branco do Sul – distante a 1000 mtrs do imóvel avaliado



**IMÓVEL 02** Paradigma –  
Consulta realizada –  
02.12.2021  
Área construída com 1.533 m<sup>2</sup> e terreno medindo 1.000 m<sup>2</sup>

**Localização:** Rua Prefeito José Pedroso de Moraes, centro, Rio Branco do Sul – distante a 750 mtrs do imóvel avaliado



Jeferson Castro Teixeira

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: PJVXP 4L43Q Z2LA4 EWTAD



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**IMÓVEL 03 Paradigma –**

Consulta realizada –

02.12.2021

Imóvel contendo duas casas  
de alvenaria e lote de terreno  
com 600 M<sup>2</sup>

**Localização:** Rua Domingos  
de Faria, 197, centro, Rio  
Branco do Sul – distante a  
400 mtrs do imóvel avaliado



**Imobiliária Pinheiro**  
6 de julho de 2020

Venda

Um lote com área de 600,00m2, contendo duas casas em alvenaria, situado no centro da cidade de Rio Branco do Sul - PR., Rua Domingos de Faria nº 197, excelente ponto comercial e residencial. Valor R\$ 1.200.000,00



**7. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:** Em que pese tenha constado nos autos a indicação de 100mtrs<sup>2</sup> para a sala comercial, foi contatado em visita *in loco* que a referida sala não possui as dimensões indicadas. Na ocasião, em comparação com as demais salas comerciais, chegou-se uma área aproximada de 84 mtrs<sup>2</sup>.

**8. FONTES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO:**

- Sinduscopr

<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

- Imobiliária APOLAR

<https://www.apolar.com.br/venda/rio-branco-do-sul/centro/venda-comercial-residencial-sobrado-rio-branco-do-sul-centro-934657>

- Imobiliária PINHEIRO - RIO BRANCO DO SUL

<https://www.facebook.com/imobiliariapinheiorio Branco/>

Jeferson Castro Teixeira





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

- **Imobiliária VALDIR SCHMIDT IMÓVEIS – RIO BRANCO DO SUL**

<https://www.valdirschmidtmoveis.com.br/>

Do que para constar lavrei o presente “Auto”, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça abaixo nominado.

*Jeferson Castro Teixeira*  
**JEFERSON CASTRO TEIXEIRA**  
Oficial de Justiça Avaliador

Ciente da avaliação judicial.

Em, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Executado

