



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná  
Juízo Único de Pontal do Paraná

Auto de Penhora e Avaliação de Bem Imóvel

AUTOS Nº 0003039-09.2017.8.16.0189

Carta Precatória Cível

Requerente: J.A. GAI COMÉRCIO DE AREIA LTDA

Requeridos 1) NORMEL CONSTRUCOES LTDA representada por Norbert Melchert  
2) Norbert Melchert

Aos quatorze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete (14/09/2017), em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juíza de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador, observando as formalidades legais, efetuei a **PENHORA** e, ato contínuo, passei a proceder à **AVALIAÇÃO** do bem no endereço Avenida Beira Mar, 3224, Balneário Jardim Marinês, Pontal do Sul, Pontal do Paraná, qual seja, **Lote de terreno nº 08 da Quadra 224 da Planta Jardim Marinês, no município e Comarca de Pontal do Paraná, medindo 12 metros de frente para a Avenida Beira Mar, por 30 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote de nº 07 e pelo lado esquerdo com o lote nº 09, e na linha dos fundos, onde mede igualmente 12 metros, confronta com o lote nº 19, perfazendo área total de 360 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula no RI de Matinhos sob nº 13.114, indicação fiscal 05.03.198.0385.001.01.01. Benfeitorias averbadas sob protocolo 78.360, de 12/08/2010, dando conta de edificação de residência unifamiliar em alvenaria, com área total construída de 158,97 m<sup>2</sup>, com o devido habite-se. (Descrição resumida do que consta da matrícula do imóvel, evento 1.15 dos autos).**

**Detalhes:** O imóvel se encontrava fechado, portanto não foi possível verificar a parte interna do mesmo, para avaliar melhor a qualidade construtiva interna, materiais empregados, divisão das dependências, quantidade de quartos, salas e demais cômodos. Em vista, pela parte externa, verifica-se que o imóvel é, em tese, bem construído e conta bom acabamento, estando o terreno bem arborizado, com gramado e calçamento em "paver" desde o portão até a varanda, conforme se verifica nas fotos adiante juntadas, bem como nas fotografias juntadas pela parte autora/exequente para dar conta da localização do imóvel. Ainda no tocante à construção, pelo que se verifica, parte dos quase 159 m<sup>2</sup> averbados é constituído de garagem, algo em torno de cerca de 15%, ou seja, a área útil da edificação fica restrita a cerca de 135 m<sup>2</sup>, excluídas a varanda e garagem. Conforme informado alhures, não foi franqueado o acesso deste Oficial ao interior da residência ou do quintal, para colhimento de maiores informações ou medidas da residência, eis que não havia habitantes no local, tendo sido efetuada a avaliação pelo lado externo do terreno. Destarte, não é possível afirmar a constituição da residência no que tange à sua planta baixa, para melhor avaliação. Não obstante, do que se colheu da vista externa



do imóvel, pôde-se fazer uma avaliação do estado geral da construção e qualidade construtiva, conforme já repisado. Verifica-se que são dois terrenos interligados, sendo que não há muro divisório entre os mesmos, porém a penhora recai somente sobre o terreno e construção mais à direita, conforme fotos.

**Observações:** Pesquisa de imóveis na região, vide quadro em anexo, apontou o valor médio do metro quadrado, conforme quadro abaixo, criado com base nos anúncios supra.

| Valor        | Metragem | valor do m <sup>2</sup> |
|--------------|----------|-------------------------|
| 1.100.000,00 | 352,00   | 3.125,00                |
| 650.000,00   | 235,00   | 2.765,96                |
| 599.980,00   | 229,00   | 2.620,00                |
| Média        |          | 2.836,99                |

| Aplicando-se ao imóvel ora avaliado |                                 |                   |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Área total                          | 158,97                          | 450.995,64        |
| Área útil (estimada)                | 135,00                          | 382.993,09        |
|                                     | parcial                         | 833.988,72        |
|                                     | Média (valor parcial /2)        | 416.994,36        |
|                                     | Aplicação de glosa (15%)        | = - 62.549,15     |
|                                     | <b>Valor final da avaliação</b> | <b>354.445,21</b> |

Ainda, há que se destacar pende contra o imóvel ora em avaliação a presente demanda judicial, o que deprecia o valor do bem no mercado, portanto, para fins de comparação com os valores captados no mercado [dos demais imóveis, os quais, salvo engano, estariam livres de tal fator de depreciação e/ou *handicap*] aplico o valor de praxe da glosa, que é de 15% (quinze por cento) sobre o valor anteriormente obtido. Por fim, arredondo o valor obtido, desconsiderando os valores decimais. Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em R\$ 354.445,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), nas condições em ora que se encontra no dia de hoje. Anexos: Pesquisa de imóvel similar à venda na região (mesmo prédio, proximidades ou no bairro), para fins de parâmetro de preço e que orientem a avaliação, dados estes que serviram de base para a formulação da tabela supra.

Do que para constar lavro o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

**Thiago Luís Tavares Falce**  
Oficial de Justiça ad-hoc  
Termo de compromisso anexo  
(assinatura eletrônica)



## ANEXOS

Anúncios em comércio local para comparação e para fixação do imóvel avaliado

◀ VOLTAR PARA A BUSCA

CASA À VENDA  
Pontal do Sul, Pontal do Parana - PR

VALOR DE VENDA  
**R\$ 599.980**  
Simular financiamento

|          |          |                |                 |                  |
|----------|----------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>4</b> | <b>2</b> | <b>229</b>     | <b>229</b>      | <b>R\$ 2.620</b> |
| QUARTOS  | SUÍTES   | ÁREA ÚTIL (M²) | ÁREA TOTAL (M²) | VALOR DO M²      |



1 de 20

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+4-quartos+pontal-do-sul+pontal-do-parana+pr+229m2+RS599980/ID-13132989/?oti=2>, acesso em 14/09/2017 às 17h04min.



CASA À VENDA

Pontal do Sul, Pontal do Parana - PR

VALOR DE VENDA  
**R\$ 1.100.000**  
Simular financiamento

---

|          |          |                |                 |                  |
|----------|----------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>4</b> | <b>2</b> | <b>352</b>     | <b>352</b>      | <b>R\$ 3.125</b> |
| QUARTOS  | SUÍTES   | ÁREA ÚTIL (M²) | ÁREA TOTAL (M²) | VALOR DO M²      |



1 de 20

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+4-quartos+pontal-do-sul+pontal-do-parana+pr+352m2+RS1100000/ID-13142528/?oti=2>, acesso em 14/09/2017 às 17h07min.



CASA À VENDA

Pontal do Sul, Pontal do Parana - PR

VALOR DE VENDA

**R\$ 650.000**

Simular financiamento

**5**

**235**

**235**

**4**

QUARTOS

ÁREA ÚTIL (M²)

ÁREA TOTAL (M²)

VAGAS

**R\$ 2.766**

VALOR DO M²



1 de 20

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+5-quartos+pontal-do-sul+pontal-do-parana+pr+235m2+RS650000/ID-14247543/?oti=2>, acesso em 14/09/2017 às 17h10min.

