



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

AUTOS Nº 0004637-90.2020.8.16.0189

Requerente: OSNI ASSIS DE SOUZA (CPF/CNPJ: 544.352.189-68).
Requerido: CORDEIRO & HOMANN LTDA. (CPF/CNPJ: 00.498.265/0001-61),
GISELA HOMANN CORDEIRO (CPF/CNPJ: 402.969.119-68) e JOSE DO
ROSARIO CORDEIRO (CPF/CNPJ: 322.723.679-68).

AUTO AVALIAÇÃO

Aos dezessete do mês de novembro de 2021, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juíz de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, passei a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, no endereço informado no corpo do mandado.

Descrição: Matrícula.:**9.219.**

"Imóvel: Um terreno urbano, designado pelo lote nº05, da quadra nº11, da planta CIDADE BALNEÁRIA PONTAL DO SUL, situado na AVENIDA ATLANTICA, neste Município de Pontal do Paraná-PR, medindo 5,50 metros de frente para a Avenida Atlantica em curva de concordância de 15,70 metros, na esquina na avenida, com a Avenida dos Limoeiros, por 34 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito... perfazendo a área total de 506,00m²"

"**Observações:** Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de imóveis no mesmo balneário e/ou na Comarca, conforme tabela adiante. Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

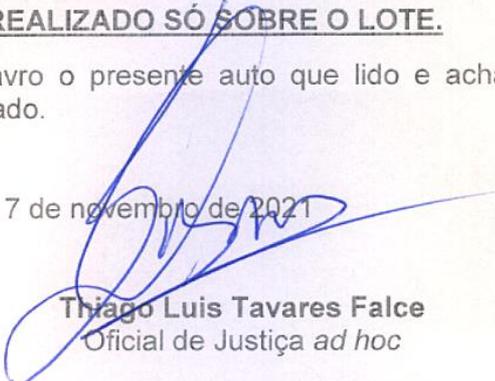
Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 110.296,00 (Cento e dez mil, duzentos e noventa e seis Reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos:

- Site em que foram pesquisados imóveis similares à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.
- Cálculos orientativos.
- **CALCULO REALIZADO SÓ SOBRE O LOTE.**

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

Pontal do Paraná, 17 de novembro de 2021


Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc

Imóveis pesquisados na região na data da avaliação

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P.JXSC CF7YP 6LRA5 8NCEU





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

| Seq | Imóvel | Imobiliária | Bairro | Área (m ²) | Valor do imóvel | Valor do m ² |
|--------|---------|--------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | TERRENO | Imovelweb | Pontal do Sul | 525,00 | 110.000,00 | 209,52 |
| 2 | TERRENO | ChavenaMao | Pontal do Sul | 398,00 | 135.000,00 | 339,20 |
| 3 | TERRENO | PortalCidade | Pontal do Sul | 506,00 | 90.000,00 | 177,87 |
| Totais | | | | | 335.000,00 | 242,20 |

Área do imóvel avaliado (m²) 506,00

Valor do metro quadrado: 242,20

Valor de avaliação 122.550,74

Glosa (10%) 10% 12.255,07

Valor de avaliação final 110.296,00

| Links | |
|-------|---|
| 1 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-uma-quadra-da-br-2955606767.html |
| 2 | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pontal-do-parana-pontal-do-sul-398m2-RS135000/id-3737196/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-trovit-br |
| 3 | https://pontaldoparana.portaldacidade.com/imoveis/Terreno/terreno-residencial-506m-pontal-do-parana-pr-444 |

Acessados em data de 17/11/2021

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

AUTOS Nº 0004637-90.2020.8.16.0189

Requerente: OSNI ASSIS DE SOUZA (CPF/CNPJ: 544.352.189-68).
Requerido: CORDEIRO & HOMANN LTDA. (CPF/CNPJ: 00.498.265/0001-61),
GISELA HOMANN CORDEIRO (CPF/CNPJ: 402.969.119-68) e JOSE DO
ROSARIO CORDEIRO (CPF/CNPJ: 322.723.679-68).

AUTO AVALIAÇÃO

RETIFICANDO O MOVIMENTO 19.1, aos dezessete do mês de novembro de 2021, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juiz de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, passei a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, no endereço informado no corpo do mandado.

Descrição: Matrícula.:**11.532**.

“UNIDADE Nº 01, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORDEIRO & HOMANN I”, situado na Avenida Atlântica, nº 468, neste Município de Pontal do Paraná-PR, contendo a área privativa de 34,80m², área de uso comum de 1,20m² (paredes), totalizando a área de 36,00m², correspondendo a fração ideal de 25,00% do terreno de 506,00m². A esta unidade corresponde um uso exclusivo da área ocupada pela edificação, área de jardim e quintal, totalizando a área do terreno de uso exclusivo de 78,00m²”, com demais dados constantes na matrícula nº. 11.532, do Serviço de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná-PR;”

“Observações: Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de imóveis no mesmo balneário e/ou na Comarca, conforme tabela adiante. Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 93.581,00 (Noventa e três mil, quinhentos e oitenta e um reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos:

- Site em que foram pesquisados imóveis similares à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.
- Cálculos orientativos.

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

Pontal do Paraná, 17 de novembro de 2021


Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P:JXBY 93VFK UG6M6 WX3XD





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

Imóveis pesquisados na região na data da avaliação

| Seq | Imóvel | Imobiliária | Bairro | Área (m ²) | Valor do imóvel | Valor do m ² |
|--------|--------|-------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | Casa | Imovelweb | Pontal do Sul | 53,00 | 190.000,00 | 3.584,91 |
| 2 | Casa | VivaReal | Pontal do Sul | 55,00 | 85.000,00 | 1.545,45 |
| 3 | Casa | Zapimoveis | Pontal do Sul | 60,00 | 230.000,00 | 3.833,33 |
| Totais | | | | | 505.000,00 | 2.987,90 |

Área do imóvel avaliado (m²) 34,80

Valor do metro quadrado: 2.987,90

Valor de avaliação 103.978,85

Glosa (10%) 10% 10.397,88

Valor de avaliação final 93.581,00

| Links | |
|---------------------------------|---|
| 1 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-uma-quadra-da-br-2955606767.html |
| 2 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-com-garagem-55m2-venda-RS85000-id-2536803407/ |
| 3 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-tv-a-cabo-pontal-do-sul-pontal-do-parana-pr-60m2-id-2514132817/ |
| Acessados em data de 17/11/2021 | |

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

AUTOS Nº 0004637-90.2020.8.16.0189

Requerente: OSNI ASSIS DE SOUZA (CPF/CNPJ: 544.352.189-68).
Requerido: CORDEIRO & HOMANN LTDA. (CPF/CNPJ: 00.498.265/0001-61),
GISELA HOMANN CORDEIRO (CPF/CNPJ: 402.969.119-68) e JOSE DO
ROSARIO CORDEIRO (CPF/CNPJ: 322.723.679-68).

AUTO AVALIAÇÃO

RETIFICANDO O MOVIMENTO 19.2, aos dezessete do mês de novembro de 2021, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juiz de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, passei a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, no endereço informado no corpo do mandado.

Descrição: Matrícula.: **11.533**.

""UNIDADE Nº 02, do "CONDOMINIO RESIDENCIAL CORDEIRO & HOMANN I", situado na Avenida Atlântica, nº 798, neste Município de Pontal do Paraná-PR, contendo a área privativa de 34,80m2, área de uso comum de 1,20m2 (paredes), totalizando a área de 36,00m2, correspondendo a fração ideal de 25,00% do terreno de 506,00m2. A esta unidade corresponde um uso exclusivo da área ocupada pela edificação, área de jardim e quintal, totalizando a área do terreno de uso exclusivo de 97,80m2", com demais dados constantes na matrícula nº. 11.533, do Serviço de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná-PR

"Observações: Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de imóveis no mesmo balneário e/ou na Comarca, conforme tabela adiante. Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 93.581,00 (Noventa e três mil, quinhentos e oitenta e um reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos:

- Site em que foram pesquisados imóveis similares à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.
- Cálculos orientativos.

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

Pontal do Paraná, 17 de novembro de 2021


Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P-J6K2 C-JX4W KWAQU 5ZX5D





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

Imóveis pesquisados na região na data da avaliação

| Seq | Imóvel | Imobiliária | Bairro | Área (m ²) | Valor do imóvel | Valor do m ² |
|--------|--------|-------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | Casa | Imovelweb | Pontal do Sul | 53,00 | 190.000,00 | 3.584,91 |
| 2 | Casa | VivaReal | Pontal do Sul | 55,00 | 85.000,00 | 1.545,45 |
| 3 | Casa | Zapimoveis | Pontal do Sul | 60,00 | 230.000,00 | 3.833,33 |
| Totais | | | | | 505.000,00 | 2.987,90 |

| | |
|---|-------|
| Área do imóvel avaliado (m ²) | 34,80 |
|---|-------|

| | |
|--------------------------|----------|
| Valor do metro quadrado: | 2.987,90 |
|--------------------------|----------|

| | |
|--------------------|------------|
| Valor de avaliação | 103.978,85 |
|--------------------|------------|

| | | |
|-------------|-----|-----------|
| Glosa (10%) | 10% | 10.397,88 |
|-------------|-----|-----------|

| | |
|--------------------------|-----------|
| Valor de avaliação final | 93.581,00 |
|--------------------------|-----------|

| Links | |
|---------------------------------|---|
| 1 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-uma-quadra-da-br-2955606767.html |
| 2 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-com-garagem-55m2-venda-RS85000-id-2536803407/ |
| 3 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-tv-a-cabo-pontal-do-sul-pontal-do-parana-pr-60m2-id-2514132817/ |
| Acessados em data de 17/11/2021 | |

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P-J6K2 C-JX4W KWAQU 5ZX5D







PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

AUTOS Nº 0004637-90.2020.8.16.0189

Requerente: OSNI ASSIS DE SOUZA (CPF/CNPJ: 544.352.189-68).
Requerido: CORDEIRO & HOMANN LTDA. (CPF/CNPJ: 00.498.265/0001-61),
GISELA HOMANN CORDEIRO (CPF/CNPJ: 402.969.119-68) e JOSE DO
ROSARIO CORDEIRO (CPF/CNPJ: 322.723.679-68).

AUTO AVALIAÇÃO

RETIFICANDO O MOVIMENTO 19.3, aos dezessete do mês de novembro de 2021, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juiz de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, passei a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, no endereço informado no corpo do mandado.

Descrição: Matrícula.: **11.534**.

"UNIDADE Nº 03, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORDEIRO & HOMANN I", situado na Avenida Atlântica, nº 790, neste Município de Pontal do Paraná-PR, contendo a área privativa de 34,80m², área de uso comum de 1,20m² (paredes), totalizando a área de 36,00m², correspondendo a fração ideal de 25,00% do terreno de 506,00m². A esta unidade corresponde um uso exclusivo da área ocupada pela edificação, área de jardim e quintal, totalizando a área do terreno de uso exclusivo de 64,80m²", com demais dados constantes na matrícula nº. 11.534, do Serviço de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná-PR"

"Observações: Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de imóveis no mesmo balneário e/ou na Comarca, conforme tabela adiante. Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 93.581,00 (Noventa e três mil, quinhentos e oitenta e um reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos:

- Site em que foram pesquisados imóveis similares à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.
- Cálculos orientativos.

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

Pontal do Paraná, 17 de novembro de 2021


Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: PJTQB Y8VVJ CSUU9 7HN2K





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

Imóveis pesquisados na região na data da avaliação

| Seq | Imóvel | Imobiliária | Bairro | Área (m ²) | Valor do imóvel | Valor do m ² |
|--------|--------|-------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | Casa | Imovelweb | Pontal do Sul | 53,00 | 190.000,00 | 3.584,91 |
| 2 | Casa | VivaReal | Pontal do Sul | 55,00 | 85.000,00 | 1.545,45 |
| 3 | Casa | Zapimoveis | Pontal do Sul | 60,00 | 230.000,00 | 3.833,33 |
| Totais | | | | | 505.000,00 | 2.987,90 |

Área do imóvel avaliado (m²) 34,80

Valor do metro quadrado: 2.987,90

Valor de avaliação 103.978,85

Glosa (10%) 10% 10.397,88

Valor de avaliação final 93.581,00

| Links | |
|-------|---|
| 1 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-uma-quadra-da-br-2955606767.html |
| 2 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-com-garagem-55m2-venda-RS85000-id-2536803407/ |
| 3 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-tv-a-cabo-pontal-do-sul-pontal-do-parana-pr-60m2-id-2514132817/ |

Acessados em data de 17/11/2021

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: PJTQB Y8VVJ CSUU9 7HN2K





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

AUTOS Nº 0004637-90.2020.8.16.0189

Requerente: OSNI ASSIS DE SOUZA (CPF/CNPJ: 544.352.189-68).
Requerido: CORDEIRO & HOMANN LTDA. (CPF/CNPJ: 00.498.265/0001-61),
GISELA HOMANN CORDEIRO (CPF/CNPJ: 402.969.119-68) e JOSE DO
ROSARIO CORDEIRO (CPF/CNPJ: 322.723.679-68).

AUTO AVALIAÇÃO

RETIFICANDO O MOVIMENTO 19.4, aos dezessete do mês de novembro de 2021, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juíz de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, passei a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, no endereço informado no corpo do mandado.

Descrição: Matrícula.: **11.535**.

"UNIDADE Nº 04, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORDEIRO & HOMANN I", situado na Avenida Atlântica, nº 480, neste Município de Pontal do Paraná-PR, contendo a área privativa de 34,80m², área de uso comum de 1,20m² (paredes), totalizando a área de 36,00m², correspondendo a fração ideal de 25,00% do terreno de 506,00m². A esta unidade corresponde um uso exclusivo da área ocupada pela edificação, área de jardim e quintal, totalizando a área do terreno de uso exclusivo de 259,80m², com demais dados constantes na matrícula nº. 11.535, do Serviço de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná-PR"

"Observações: Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de imóveis no mesmo balneário e/ou na Comarca, conforme tabela adiante. Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

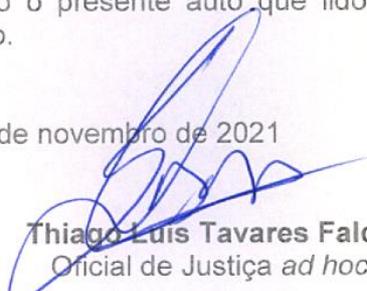
Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 93.581,00 (Noventa e três mil, quinhentos e oitenta e um reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos:

- Site em que foram pesquisados imóveis similares à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.
- Cálculos orientativos.

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

Pontal do Paraná, 17 de novembro de 2021


Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P-JLNK 4VGCS 4KW3Y AN4WU





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

Imóveis pesquisados na região na data da avaliação

| Seq | Imóvel | Imobiliária | Bairro | Área (m ²) | Valor do imóvel | Valor do m ² |
|--------|--------|-------------|---------------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | Casa | Imovelweb | Pontal do Sul | 53,00 | 190.000,00 | 3.584,91 |
| 2 | Casa | VivaReal | Pontal do Sul | 55,00 | 85.000,00 | 1.545,45 |
| 3 | Casa | Zapimoveis | Pontal do Sul | 60,00 | 230.000,00 | 3.833,33 |
| Totais | | | | | 505.000,00 | 2.987,90 |

Área do imóvel avaliado (m²) 34,80

Valor do metro quadrado: 2.987,90

Valor de avaliação 103.978,85

Glosa (10%) 10% 10.397,88

Valor de avaliação final 93.581,00

| Links | |
|---------------------------------|---|
| 1 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-uma-quadra-da-br-2955606767.html |
| 2 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-com-garagem-55m2-venda-RS85000-id-2536803407/ |
| 3 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-tv-a-cabo-pontal-do-sul-pontal-do-parana-pr-60m2-id-2514132817/ |
| Acessados em data de 17/11/2021 | |

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P:JLNK 4VGCS 4KW3Y AN4WU





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

Processo: 004637-90.2020.8.16.0189

Resposta à Contestação

Certifico, em cumprimento ao r. despacho do evento 45.1, que, no tocante à impugnação da parte exequente OSNI ASSIS DE SOUZA – evento 39.1, cabe as seguintes considerações para cada fala da parte, conforme abaixo:

I – DO VALOR DO M² NA REGIÃO

A parte alega que, ao analisar o Auto de Avaliação, "[...]constatou que o metro quadrado da região está supervalorizado no Laudo de Avaliação e encontra-se em valor superior ao que é comumente aplicado na localidade, conforme se observa abaixo e nos arquivos anexos [...]".

Para corroborar sua tese, o exequente certamente buscou imóveis na região que satisfizessem a sua expectativa de valoração do imóvel, buscando valores que, extraída a média, apontasse que o valor atribuído ao imóvel por este Oficial *ad hoc* fosse maior do que o que o imóvel de fato vale.

Ora, é fato notório que nenhuma avaliação trará o valor justo do imóvel com 100% de acuracidade, eis que se trata de valoração com base em parâmetros discricionários, quer seja por parte do exequente, quer seja por parte do executado e, por fim, por parte de um terceiro avaliador, como é o caso deste serventuário.

Faz parte das atribuições deste Oficial de Justiça a avaliação de imóveis, *mister* este que tem sido exercido há cerca de quatro anos.

As avaliações de imóveis são feitas com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, mesmo método aplicado pelo exequente, ora impugnante. Ocorre que rápida pesquisa nos sites de imobiliárias da Comarca localiza centenas de imóveis à venda, dezenas no balneário em questão, Pontal do Sul.

Destarte, tanto o valor apontado pelo exequente em sua impugnação quanto o valor encontrado no laudo ora impugnado são valores igualmente válidos, portanto, não há que se falar em alterar o valor apontado no Auto de Avaliação, uma vez que o método utilizado para compor o valor de cada unidade habitacional ali avaliada é o mesmo utilizado pela parte exequente em sua impugnação, apenas trazendo valores diferentes, uma vez que aquele se utilizou de imóveis-paradigma com valores diferentes dos utilizados pelo impugnante. Frisa-se que, para que este serventuário viesse a obter o mesmo valor de avaliação apontado pela parte exequente como correto, teria que ser tomado como base para compor a média dos valores, os mesmos imóveis os quais a parte se utilizou, o que, convenhamos, com a devida *vênia*, seria praticamente impossível.

Fórum de Pontal do Paraná
Rua Dona Alba de Sousa e Silva, 1349 Ipanema

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Pontal do Paraná

**III – DA DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº. 9.219
(MATRÍCULA MÃE)**

"requer-se seja apresentado individualmente o valor de cada lote, compreendendo tanto as benfeitorias e construções, como o tamanho do lote, para que possam ser levados a hasta pública.

E, por fim, do constante no item III, informo que, conforme já amplamente vergastado anteriormente, a situação fática do imóvel não condiz com quatro casas ou apartamentos individualizados – mas quitinetes formadas a partir de um imóvel grande, construído [provavelmente] como residência unifamiliar e depois subdividido, não sendo possível, por exemplo, demarcar ou individualizar quatro construções distintas, nos moldes de unidades habitacionais geminadas, as quais são concebidas, desde a planta, com servidão própria, quer por acesso frontal ou lateral, planta arquitetônica específica e demais características estas que propiciariam o demandado pela parte em sede de impugnação.

Por tal razão é que a avaliação foi feita de forma a constar o valor de cada bloco residencial, de forma individualizada e, por fim, uma avaliação do terreno "sem benfeitorias", tendo em vista que outra forma de avaliação sem apoio técnico para tanto seria totalmente inócua.

Diante do acima certificado, mantenho a avaliação nos ulteriores termos.

Era o que eu tinha a certificar.
O referido é verdade e dou fé.

Pontal do Paraná, 14 de junho de 2022



Thiago L. T. Falce
Oficial de Justiça *ad hoc*

