

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**COMARCA DE CURITIBA**



**ESTADO DO PARANÁ**

**4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO**

*Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 752.21**

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da Vara de Carta Precatória Cível, expedido nos Autos sob nº **2750-19/2021** no qual é requerente FELCAR SECURITIZADORA S/A e requerido JUCIMARA FATIMA MAGGIONI E OUTRO, venho mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar o laudo de avaliação, requerendo a sua juntada aos citados autos.

Termos em que  
Pede Deferimento.

Curitiba, 23 de Outubro de 2021.

**FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO**

- 4º Avaliador Judicial -



<b>Imóvel nº 01</b>	
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de venda	
Endereço: Rua Hermenegildo Lucca, 101	
Complemento: TERRENO	Bairro: Butiatuvinha
Cidade: Curitiba	IF 59.147.002.033-8
Matrícula nº 97.098	9ª Circunscrição Imobiliária



Reprodução parcial da matrícula

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 9ª CIRCUNSCRIÇÃO Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar Conj. 505-A - Fone: 3233-6168 Curitiba - Pr OFICIAL TITULAR ASTROGILDO GOBBO CPF 002307909-68	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA <b>001</b>
	<b>MATRÍCULA Nº 97.098</b>	RUBRICA <i>R</i>
<b>IMÓVEL:</b> FRAÇÃO IDEAL DE SOLO E PARTES COMUNS de 0,0040896, que corresponderá a UNIDADE 34, integrante do GREEN VILLAGE PARK CONDOMINIUM, o qual terá acesso pela Rua Hermenegildo Luca, nº 101, nesta cidade, referida unidade terá frente para a rua interna do condomínio, confrontará do lado direito de quem da rua interna olha o imóvel, com o sublote nº 33, do lado esquerdo com o sublote nº 35, e fundos com o sublote nº 36, terá a área construída de utilização exclusiva de 253,9000m², sendo 119,6500m² no térreo, 104,4000m² no superior e 29,8500m² no Sótão, área construída de uso comum de 3,4900m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 257,3900m², área de terreno de utilização exclusiva de 264,5000m², sendo 144,8500m² de área de quintal e jardim e 119,6500m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 256,2264m², perfazendo a quota de terreno de 520,7264m².- Indicação Fiscal nº 59.147.002.033-8 do Cadastro Municipal.- Dito condomínio será		

<b>DADOS DO IMÓVEL</b>
Terreno plano, no nível da rua
Área exclusiva do terreno: 264,5000 m²
Área comum do terreno: 256,2264 m²
Área total do terreno: 520,7264 m²

Avaliação: <b>R\$ 779.429,64</b>	Francisco Chagas Negrao 4º Avaliador Judicial
----------------------------------	--

<b>METODOLOGIA - CRITÉRIOS</b>	
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado	
Crítérios: Ofertas de vendas; mesmo zoneamento; mesmo bairro; mesmo condomínio	
Classificação quanto à liquidez: média	Classificação quanto ao tipo: terreno/condomínio
Laudo realizado atendendo o que determina o Art.115 do CNFJ-CGJ/TJPR e o Art.872, I, do CPC	



Vista aérea do imóvel (Google)



#### PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS

PESQUISA DE PREÇOS COMPARATIVOS	
Elemento 1	Vendedor: Renovareimob
	Endereço: Rua Hermenegildo Luca
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área (m²): 599 Valor pedido (R\$): 857.000,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-599m2-ve-RS857000-id-2516884371/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-599m2-ve-RS857000-id-2516884371/</a>
Elemento 2	Vendedor:
	Endereço: Rua Hermenegildo Luca
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área (m²): 758,35 Valor pedido (R\$): 860.000,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-758m2-ve-RS860000-id-2535440538/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-758m2-ve-RS860000-id-2535440538/</a>
Elemento 3	Vendedor:
	Endereço: Rua Hermenegildo Luca
	Bairro: Butiatuvinha Município: Curitiba
	Área (m²): 758,00 Valor pedido (R\$): R\$ 850.000,00
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-451-m-sup2--por-r\$950.000-2958638268.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-451-m-sup2--por-r\$950.000-2958638268.html</a>



Elemento 4	Vendedor: Logica Imóveis	
	Endereço: Rua Hermenegildo Luca	
	Bairro: Butiatuvinha	Município: Curitiba
	Área (m²): 452,00	Valor pedido (R\$): 950.000,00
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-451-m-sup2--por-r\$950.000-2958638268.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-451-m-sup2--por-r\$950.000-2958638268.html</a>		
Elemento 5	Vendedor: Paradiso Imóveis	
	Endereço: Rua Hermenegildo Luca	
	Bairro: Butiatuvinha	Município: Curitiba
	Área (m²): 599	Valor pedido (R\$): 1.016.000,00
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-club-em-santa-2955257241.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-club-em-santa-2955257241.html</a>		

	valor	área	PU
1	857.000,00	599	1.430,72
2	860.000,00	758,35	1.134,04
3	850.000,00	758	1.121,37
4	950.000,00	452	2.101,77
5	1.016.000,00	599	1.696,16

Soma		7.484,06
Unitário	Pu(R\$/m²)	1.496,81

área	m²	520,7264
valor	R\$	779.429,64



Documentação fotográfica



Documentação fotográfica





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA  
VARA DE PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA - CÍVEL - PROJUDI  
Rua Lysímaco Ferreira da Costa, 355 - Térreo - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-100 - Fone: (41) 3210-7704 - E-mail:  
ctba-46vj-e@tjpr.jus.br

Processo: 0002750-19.2021.8.16.0001  
Classe Processual: Carta Precatória Cível  
Assunto Principal: Penhora / Depósito/ Avaliação  
Valor da Causa: R\$338.679,70  
Polo Ativo(s): • FELCAR SECURITIZADORA S/A  
Polo Passivo(s): • JUCIMARA FATIMA MAGGIONI  
• MARCIO ANDRE BACKES

1. Trata-se de carta precatória expedida pelo MM. Juízo de Direito da Comarca de Dois Irmãos/RS, no âmbito da execução de título extrajudicial autuada sob n. 0003801-95.2012.8.21.0145, em que é exequente **FELCAR SECURITIZADORA S/A** e executados **JUDIMARA FATIMA MAGGIONI** e **MARCIO ANDRE BACKES**.

O objeto da carta precatória é a **avaliação do imóvel** objeto da matrícula 97.098 do 9º CRI de Curitiba (**matrícula de mov. 1.2, fls. 144/145**).

A exequente apresentou (**mov. 31.1**) estimativa de avaliação: R\$ 578.333,67.

Determinou-se (**mov. 33.1**) a intimação dos executados, nos autos principais, a fim de que se manifestassem sobre a estimativa de avaliação.

Expediu-se comunicação eletrônica (**mov. 35.1**) ao MM. Juízo deprecante.

Determinou-se (**mov. 40.1**) o encaminhamento dos autos ao avaliador judicial, bem como posterior intimação das partes a se manifestar sobre o laudo em 15 dias.

O avaliador judicial **avaliou** (**mov. 60.1**) o imóvel em R\$ 779.429,64.

Expediu-se comunicação eletrônica (**mov. 62.1**) ao MM. Juízo deprecante.

2. Tendo em vista que o ato deprecado (avaliação) foi realizado, **devolva-se, com nossos cumprimentos**.

3. Intimem-se.

*Curitiba, datado e assinado digitalmente.*  
*Pedro de Alcântara Soares Bicudo*  
*Juiz de Direito Substituto*

