



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR

Email: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 071/2023

A Avaliadora Judicial, que está subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos Carta Precatória Cível sob Nº 0002163-11.2019.8.16.0116 oriunda da 6ª Vara Cível de São Paulo/SP originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda Nº 0224438-59.2007.8.26.0100, em que é Requerente Braskem S/A e Requerido Celso Luiz Gusso e outros, em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Vaga de garagem n.º 07 (sete), localizada no Pavimento Térreo do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EWALDO HAUER” situado na Avenida Manoel Ribas, neste Município e Comarca de Matinhos (PR); Com área construída exclusiva de 9,0000m², área construída comum de 14,9400m²; área construída correspondente de 23,9400m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 10,9674m², ou seja 0,00850186 decimais do terreno onde acha-se construído o referido condomínio, constituído pelo lote n.º 3-A, oriundo da unificação dos lotes n.ºs. 2 e 3 da quadra n.º 8, da planta “Balneário Morro de Caiubá”, situado neste Município e Comarca de Matinhos – PR e demais confrontações constante na matrícula 25.973 do Registro de Imóveis de Matinhos (PR).

Pesquisas efetuadas:

- I. Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, ou seja, dos próximos ao local avaliado;
- II. Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (moradores da região);
- III. Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;
- IV. Exatoria estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- V. Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste Município;
- VI. Corretores de Imóveis;
- VII. Publicações na imprensa regional (jornais, livros e revistas);
- VIII. Benfeitorias agregadas ao imóvel;
- IX. Usuários de bens tomados como elementos de referência;
- X. Valores de alugueis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;
- XII. Variável de influência de valor:

As variáveis utilizadas, conforme acima se contem, é a forma utilizada por esta Avaliadora Judicial designada, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

Isto posto, observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em.....RS 60.000,00
(sessenta mil reais).

Silvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial
Assinado digitalmente



PROJUDI - Processo: 0002163-11.2019.8.16.0116 - Ref. mov. 1.7 - Assinado digitalmente por Ana Paula Genaro:31160146802
28/03/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: doc. 6 - matrícula 25973

CERTIDAO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO DE IMÓVEIS - Matinhos - Paraná
Rua Dr. Roque Vernalha, 215 - Centro - CEP 83.260-000 - Fone: (41) 3453-1001
OFICIAL: ALCESTE RIBAS DE MACEDO FILHO



Livro n.º 2: Registro Geral

Ficha: 1 Rubrica: 7

Matrícula n.º 25.973

Matinhos, 23 de julho de 2007

IMÓVEL: Vaga de Garagem n.º 07 (sete), localizada no Pavimento Térreo, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EWALDO HAUER", situado na Avenida Manoel Ribas, neste Município e Comarca de Matinhos-PR; com a área construída exclusiva de 9,0000 m²; área construída comum de 14,9400 m²; área construída correspondente de 23,9400 m²; correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 10,9674 m² ou seja 0,00850186 decimais do terreno onde acha-se construído o referido condomínio, constituído pelo lote de terreno n.º 3-A, oriundo da unificação dos lotes n.ºs 2 e 3, da quadra n.º 8, da planta "Baleário Morro de Caiobá", situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 30,00 metros de frente para a Avenida Manoel Ribas; confrontando pelo lado direito de quem da referida avenida olha o imóvel, com o lote n.º 01, medindo 36,00 metros, da mesma forma; e pelo lado esquerdo confronta com os lotes n.ºs 4 e 7, medindo 50,00 metros; e na linha de fundos, onde mede 33,00 metros, confronta com a Avenida Agílio Lello de Macedo; perfazendo a área total de 1.290,00 m².

PROPRIETÁRIOS: CELSO LUIZ GUSSO, CPF 017.397.789-87, RG 409.502-2-PR, industrial, e sua mulher, ENNI TERESINHA FORNEA GUSSO, CPF 504.211.669-91, RG 831.271-0-PR, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 16/05/1975, residentes e domiciliados na Rua Ewaldo Schielber, n.º 80, Jardim Social, em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 22.656, da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR.

AV.1-25.973, de 23 de julho de 2007.

HIPOTECA (registro anterior): Título: contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e pacto adjecto de primeira hipoteca datado de 12/11/1997, conforme registro nº 05 (R-5) da matrícula nº 22.654, da anterior Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Guaratuba-PR, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado em PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor do credor: BANCO HSBC BAMERINDUS S.A., CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Belo nº 11-B, 4º andar, Curitiba-PR, em que são devedores: CELSO LUIZ GUSSO e sua mulher, ENNI TERESINHA FORNEA GUSSO, ambos já qualificados. Valor da dívida: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Prazo para pagamento: 120 meses. Demais condições: as constantes do mencionado registro. O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Oficial. - MF

R.2-25.973 de 23 de julho de 2007.

PROTOCOLO Nº 46.010 de 20/06/2007. HIPOTECA: Título: Escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada na Serventia Notarial Distrital do Boqueirão Município e Comarca de Curitiba-PR, Tabelião Waldomiro Baptista Neto, as fls. n.º 153, do livro n.º 603-N, em data de 21/05/2007. Devedores: Celso Luiz Gusso e sua mulher, Enni Teresinha Fornea Gusso, já qualificados. Credor: ENIO FORNEA JUNIOR, CPF 232.344.409-30, RG 1.113.097-PR, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Bruno Filgueira, n.º 263, ap. 2001, em Curitiba-PR. Procede-se a este registro para fazer constar que os proprietários/devedores, DERAM o imóvel objeto da presente matrícula em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA em favor do credor, em garantia de dívida assumida junto ao mesmo. Valor da dívida: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a qual se obrigam a pagar ao seu credor, na seguinte forma a quantia acima de 300.000,00, será paga, sem juros e sem correção, no período de 07/05/2007 a 07/05/2007, que o débito ora confessado se considerará vencido e se tornará também desde logo exigível, na hipótese de ser contra eles devedores intentada qualquer ação judicial ou medida administrativa que possa afetar os direitos creditórios do credor, ou a sua garantia, que todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou venham a recair os imóveis hipotecados e sobre a operação objeto desta escritura, ficarão em seus pagamentos a cargo exclusivo deles devedores que se obrigam a pagá-los nas épocas respectivas, sob pena de imediato vencimento do débito confessado, que eles devedores se obrigam a pagar mais ao seu credor a multa de 10% sobre a importância que estiverem a dever em virtude da escritura. Condições: as constantes na referida escritura. Os devedores declaram na referida escritura que não são responsáveis diretos pela contribuição à Previdência Social, razão pela qual deixam de apresentar o CND do INSS. FUNREJUS recolhido no valor de R\$ 600,00. Custas Serventia: R\$ 120,11 (1143 VRC). O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Oficial. - MF

AV.3-25.973, de 18 de setembro de 2007.

RETIFICAÇÃO: confirmada documentação comprobatória, devidamente arquivada nesta Serventia, procede-se a esta averbação para fazer constar que no registro n.º 05 da presente matrícula, constou erroneamente como sendo Primeira Única e Especial Hipoteca, quando o certo, correto e verdadeiro é SEGUNDA HIPOTECA. Retificação de acordo com o Artigo n.º 213, da Lei 6.015/1973. O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Oficial. - MF

AV.4-25.973, de 16 de novembro de 2007.

PROTOCOLO Nº 48.584 de 19/10/2007. BREVE RELATO: conforme escritura pública de re-retificação, expedida pela Serventia Notarial Distrital do Boqueirão Município e Comarca de Curitiba-PR, Tabelião Waldomiro Baptista Neto, em data de 14/09/2007, procede-

Continua no verso



PROJUDI - Processo: 0002163-11.2019.8.16.0116 - Ref. mov. 1.7 - Assinado digitalmente por Ana Paula Genaro:31160146802
28/03/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: doc. 6 - matrícula 25973



Continuação da Matrícula 25.973.AV.4

Ficha I - verso

se a esta averbação para fazer constar que, quando da lavratura da escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada na Serventia Notarial Distrital do Boqueirão Município e Comarca de Curitiba-PR, Tabelião Waldomiro Baptista Neto, as fls. n.º 153, do livro n.º 603-N, em data de 21/05/2007, a qual deu origem ao "registro n.º 02", da presente matrícula, mencionou-se erroneamente o prazo para o pagamento da dívida, como sendo 07/05/2007 à 07/05/2007, quando na verdade o certo e correto é 21/05/2007 à 21/11/2007, e não como ocorreu anteriormente, ficando inalterados todos os demais termos. Custas Serventia: R\$ 6,30 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé.
[Assinatura] Oficial - MF

AV-5-25.973, de 21 de novembro de 2007.
PROTOCOLO Nº 48.573 de 18/10/2007. **ACÇÃO:** a requerimento firmado em data de 15/10/2007 e consoante certidão expedida em data de 21/09/2007 pela 6ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo-SP, extraída dos autos nº 583.00.2007.224438-3, de Acção de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente, BRASKEM S/A (CNPJ 42.150.391/0001-70, com sede na Rua Etano nº 1.561, Complexo Petroquímico de Camaçari, Camaçari-BA), e executados: ARAUPLAST INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA, CNPJ 79.091.104/0001-09; CELSO LUIZ GUSSO, já qualificado; ENNI TERESINHA FORNEA GUSSO, já qualificada; ANGELINO DE OLIVEIRA NASCIMENTO, CPF 030.268.509-00, RG 3.126.057; VIVIANA DO AMARAL NASCIMENTO, CPF 917.068.079-53, RG 4.738.147, procede-se a esta averbação para fazer constar a existência da Acção de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na 6ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo-SP, nos termos do artigo 615-A do CPC (incluído pela Lei 11.382/2006). Custas Serventia: R\$ 6,30 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (s) *[Assinatura]* Oficial - JA

R-6-25.973, de 03 de março de 2010.
PROTOCOLO Nº 72.678 de 27/01/2010. **PENHORA:** conforme mandato de averbação, lavrado em data de 09/12/2009, em cumprimento a determinação do M.M. Juiz de Direito da 06ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, Dra. Lucia Caninéo Campanhã, autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 583.00.2007.224438-3/000000-000, requerida por BRASKEM S/A, em face de CELSO LUIZ GUSSO (CPF 017.397.789-97); ENNI TERESINHA FORNEA GUSSO (CPF 504.211.669-91); ANGELINO DE OLIVEIRA NASCIMENTO (CPF 030.268.509-00); VIVIANA DO AMARAL NASCIMENTO (CPF 917.068.079-53); e ARAUPLAST INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA., (CNPJ 79.091.104/0001-09); procede-se a este registro para fazer constar a PENHORA sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Depositário Fiel: Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar. Valor da causa: R\$ 1.148.914,51. **REPRETUS** repete-se o valor de R\$ 609,00. Custas Serventia: R\$ 6,30 (60 VRC). O referido é verdade e dou fé. (s) *[Assinatura]* Oficial - RT

AV-7-25.973, de 22 de Julho de 2013.
PROTOCOLO Nº 107.503 de 10/06/2013. **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL:** a requerimento firmado em data de 10/06/2013 e consoante Décima Terceira Alteração do Contrato Social, datada de 13/04/1999, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, JUCEPAR, sob nº 991150024, procede-se a esta averbação para fazer constar a ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL do credor, Banco HSBC Bamerindus S.A., para HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO, ficando inalterados todos os demais termos. Custas Serventia: R\$ 44,42 (315 VRC). O referido é verdade e dou fé. (s) *[Assinatura]* Oficial - WAS

AV-8-25.973, de 22 de Julho de 2013.
PROTOCOLO Nº 107.503 de 10/06/2013. **CANCELAMENTO DE ÔNUS:** a requerimento firmado em data de 10/06/2013, e consoante instrumento particular de liberação de hipoteca, datado de 14/05/2013, expedido pelo credor hipotecário HSBC Bank Brasil S. A. - Banco Múltiplo, procede-se a esta averbação para fazer constar o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na averbação nº 01 (AV.1) da presente matrícula. Custas Serventia: R\$ 88,83 (630 VRC). O referido é verdade e dou fé. (s) *[Assinatura]* Oficial - WAS

CERTIFICO que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Matinhos - Paraná, conformedispõe o art. 19, da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé. Matinhos, 13 de Agosto de 2018.

Matrícula nº 25.973

Emolumentos:
01 Certidão R\$ 12,93
01 FUNREJUS (25%) R\$ 3,81
01 Selo Funarpen R\$ 4,67
01 Buscas cada (10) anos R\$ 0,57
01 Registro adicional R\$ 2,73
07 FUNREJUS (25%) R\$ 0,00

Total R\$ 24,71

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº IsmPO . D4Xvi . IvTri, Controle: a1JNd . LCRb

Consulte este selo em <http://www.funarpen.com.br>

Emitida por Beatriz

****CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS****

"Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer alteração será considerada fraude"

[Assinatura]
 Alceste Ribas de Macedo Filho - Oficial
 Roseli Mazanek de Macedo - Substituta
 Ana Carolina Mazanek de Macedo - Escrevente
 Arlindo de Oliveira - Escrevente



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JYHW LNBZ2 BJ7P3 5JUPW3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDYD A2EWG RVSDY FASCA