



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Laudo de Avaliação – autos 7120-61.2020.8.16.0038

Avaliador judicial deste foro regional de Fazenda Rio Grande, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a determinação do evento 1.1, e do termo de vistas contido no evento 14 nestes autos 7120-61.2020.8.16.0038 de Carta Precatória em que é proponente Argemiro Somensi e promovido Gianfranco Simão Ferreira.

Procedi diligência às expensas deste serventário no dia 19/10/2020, aproximadamente às 12:56h até o endereço Estrada para Colônia Retiro sem número, Colônia Lima, Clube dos Magnatas, indicado no evento 106.1 dos autos principais em apenso, posicionamento geográfico S25°45'03,41" W49°17'39,49" (local onde está a parte ideal do promovido). Sendo aí procedi a avaliação do imóvel indicado no presente procedimento.

Site do condomínio:

<http://www.atitudeimoveis.com/imovel/794123/sitio-chacara-venda-mandirituba-pr-colonia-lima-magnatas-clube-de-lazer-e-preservacao-ecologica?Mobile=1>

No local fui atendido pela síndica do condomínio, Sra. Sarai a qual solicitou ao Sr. Joel o qual apontou "in loco" a parte do imóvel pertencente ao promovido.

Descrição do imóvel para cumprimento do art. 115 CNFJ

Cinquenta por cento da cota parte objeto da penhora, do bem matriculado sob nº 6.719, correspondente a 1.237,22 m² (R-80 da matrícula 6.719 – registro de Imóveis Fazenda Rio Grande) cuja posição dentro do terreno maior. Foi indicado pessoalmente pelo Sr. Joel, como acima descrito.

Terreno plano, no mesmo nível do acesso interno aos lotes. Está distante a aproximadamente 100 metros do lago do condomínio e a aproximadamente 150 m da entrada do condomínio. Encontra-se razoavelmente limpo, apenas com mato baixo.

Avalio pelo valor aproximado e comparativo o terreno nu por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Descrição das benfeitorias para cumprimento do art. 115 CNFJ

Uma casa em alvenaria pintada na cor amarela, de médio padrão, com aproximadamente 150 m². Possui portas externas em madeira e janelas em madeira e em metal na cor marrom; coberta com telhas do tipo barro. No interior há piso em cerâmica e forro em madeira, conforme informado pelo Sr. Alfredo (antigo síndico) na primeira avaliação. Está em bom estado de conservação.





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Avalio pelo valor aproximado e comparativo as benfeitorias por 70.000,00 (setenta mil reais).

Critérios utilizados na avaliação (cumprimento do art. 115 CNFJ):

Pesquisa (cumprimento do art. 115 CNFJ): Clube dos Magnatas Casa 220 m² + 2 cotas de 1.237,22 m² R\$ 550.000,00 ImovelWeb.com ref. 2935911598; Sítio no Clube dos Magnatas casa 100 m² R\$ 180.000,00 Chaves na mão.com ref. 56152.002; Sítio Colônia Lima área 1.237 m² R\$ 85.000,00 imoBR.com ref. 0381; Sítio Colônia Lima área 1.237 m² R\$ 85.000,00 imoBR.com ref. 0380.

Método (cumprimento do art. 115 CNFJ): Comparativo de mercado de compra e venda de imóveis.

Diferença entre laudos (cumprimento do art. 115 CNFJ): Causada pelo tempo decorrido entre a avaliação anterior e a presente e pela coleta de mais informações.

Fazenda Rio Grande, 20 de outubro 2020

Marcos Vinicius Troiano
Avaliador Judicial

2/2

Cotas: Custas Regimentais pela Serventia no valor de R\$ 371,07 ou VRC 1.710,00, ou 100% das custas, conforme Tabela Judicial XVII da CGJ-PR, vigente em 2020. Uma condução no importe de R\$ 35,76 ou VRC 164,80 ou 100% das custas conforme Instrução Normativa 02/2017, (VRC 0,217), vigente em 2020. Total no importe de R\$ 406,83 ou VRC 1.874,80 ou 100% das custas. Custas recebidas em 100%, conforme evento 21 de 27/11/2020 em 100%.

Recebido os presentes autos em 14/01/2021.





PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE
OFÍCIO DISTRIBUIDOR PARTIDOR E ANEXOS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

O avaliador judicial deste Foro Regional, cumprindo determinação contida no movimento 34.1, nestes autos 7120-61.2020.8.16.0038 de Carta Precatória em que é autor Argemiro Somensi e réu Gianfranco Simão Ferreira, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar o que segue.

Foi realizada avaliação judicial em 19/10/2020 com informação *in loco* pelo Sr. Joel (indicado pela síndica do condomínio para acompanhar este avaliador na época), o qual apontou o imóvel descrito no documento do mov. 25.1 como o local pertencente ao réu acima citado. Desta forma, foi emitido laudo em 20/10/2020. Em 14/01/2021 foi recebido novamente os presentes autos com vistas para a juntada do referido laudo. Aproximadamente quase 1 ano depois recebi novamente os presentes autos para esclarecimento quanto ao mesmo.

Revedo o referido laudo, percebi que o valor apontado no mov. 25.1, tanto para o terreno nu, como para a casa contemplaram 100% dos bens descritos. Desta forma, os respectivos valores devem ser retificados para:

Avalio pelo valor aproximado e comparativo 100% do terreno nu por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) e 50% pelo valor aproximado e comparativo de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais).

Avalio pelo valor aproximado e comparativo 100% das benfeitorias por 70.000,00 (setenta mil reais) e 50% pelo valor aproximado e comparativo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Informo que os valores avaliados se mostram próximos ao atual valor de mercado.

Como as custas foram calculadas sobre o valor do laudo, conforme tabela dos avaliadores, o valor das custas da serventia resultou na época, em R\$ 371,07 ou VRC 1.710,00, ou ainda 100% daquelas custas. Contudo, o valor da avaliação reduziu em 50%. Desta forma, as custas da serventia resultam em outra linha da referida tabela, ou seja, R\$ 230,02 ou VRC 1.060,00 ou 100% destas custas, resultando na diferença de R\$ 141,05, que atualizado desde a data do pagamento, ou seja, 27/11/2020 (mov. 21), resulta em R\$ 160,22 (cópia da conta na próxima página). O valor da condução continua o mesmo. O valor do pedágio, tanto de ida como de volta, foram pagos por este avaliador, mas não incluídos no laudo do mov. 25.1.

Desta forma, solicito os dados bancários para devolução da cifra acima apontada.

Peço desculpas pelo equívoco, contudo, informo que o volume de serviço as vezes pode ter atrapalhado os resultados do laudo. Somos serventia com 7 funcionários, porém este funcionário pessoalmente realiza diligência em 100% das avaliações, atua





PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE
OFÍCIO DISTRIBUIDOR PARTIDOR E ANEXOS

pessoalmente nas contas judiciais, é o partidor do juízo, depositário público e distribuidor judicial. Recordo também, que mesmo no período da Pandemia do COVID 19, este funcionário continuou recebendo autos com vistas para a avaliação judicial (como a avaliação destes autos) não tendo deixado de realizar nenhuma.

OFICIO CONTADOR FORO FAZ.RIO GRANDE 36272147	
Autor Argemiro Somensi	Réu Gianfranco Simão Ferreira
Autos 7120-61.2020.8.16.0038	Vara Cível
Conta	
Argemiro Somensi	
[1] Custas recebida a maior mov. 21 avaliado 100% do bem	
Principal Original R\$ 141,05	
Principal Corrigido (de 11/2020 a 08/2021)	160,22
Total das Parcelas: R\$ 160,22	
Total da Conta R\$ 160,22	
Importa a presente conta em CENTO E SESENTA REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS	
Memória de Cálculo	
Média Aritmética entre o INPC do IBGE e o IGP-DI da FGV (Decreto nº 1.544 de 30/06/1995) de Novembro de 2020 até Agosto de 2021	
Fazenda Rio Grande - PR, 23 de agosto de 2021	
_____ Visto do Juiz	Marcos V. Troiano Contador Oficial
Conta: 7120-61.2020.8.16.0038 Cível	

A vista do exposto, era o que tínhamos para a presente, contudo, permanecendo a disposição para o que for determinado por Vossa Excelência.

Fazenda Rio Grande, 23 de agosto de 2021
Autos recebidos em 16/08/2021.

Marcos Vinicius Troiano
Avaliador Judicial e anexos

