

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL DA MATRÍCULA 146.442
REG. IMÓVEIS - GUARATUBA/PR



RZW
ENGENHARIA

 **Contatos**
(41) 99288-9988
(41) 2112-9498

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYL 9QCRD TUVLH BWW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



SUMÁRIO

1. Identificação do solicitante, imóvel avaliado e responsável pela avaliação.....	2
2. Objetivo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)	3
3. Identificação detalhada do imóvel avaliado	4
4. Metodologia utilizada para avaliação	13
5. Descrição dos imóveis comparativos	14
6. Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado	17
7. Composição de valores e avaliação final do bem	19

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: PJTYL 9QCRD TUVLH BWW8D

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



1. Identificação do solicitante, imóvel avaliado e responsável pela avaliação

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
NOME:	Poder Judiciário do Estado do Paraná – Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Central de Curitiba – 7ª Cara Cível de Curitiba/PR
JUIZ DE DIREITO:	Carla Melissa Martins Tria
PROCESSO Nº:	0023516-98.2018.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL:	Execução de Títulos Extrajudicial
ASSUNTO PRINCIPAL:	Contratos Bancários
REQUERENTE:	Banco Bradesco S/A
REQUERIDA:	Rita Maria Amparo Ivoti Diciani Ortega
OBJETIVO:	Avaliação de valor de mercado de propriedade urbana para fins judiciais

DADOS PRELIMINARES DO IMÓVEL AVALIADO	
TIPOLOGIA:	Rural [] Urbana [x]
CIDADE:	Guaratuba/PR
BAIRRO:	Balneário Eliane
ENDEREÇO:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, nº 45
RESIDENCIAL:	Terraças do Mar
RESIDÊNCIA Nº:	01
MATRÍCULA:	146442 (Registro de Imóveis de Guaratuba)

DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO	
NOME:	Rodrigo Zasso Wierzbicki
ENDEREÇO:	Rua Palmeiras, nº582, apto 404-B
CIDADE:	Curitiba/PR
BAIRRO:	Água Verde
CEP:	80.620-110
TELEFONE:	(41) 3209-4139 / (41) 2112-9498 / (41) 99288-9988
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	Rodrigo Zasso Wierzbicki
RESPONSÁVEL TÉCNICO (REGISTRO)	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA PR 123.523/D IBAPE/PR – Instituto Brasileiro Avaliações e Perícias Associado nº 1300 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI 17.074

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: PJTYL 9QCRD TUVL MHBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



2. Objetivo do Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica (PTAM)

O presente laudo de avaliação tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, situado no município de Guaratuba/PR. Tal propriedade, conforme consta em cópia da matrícula nº 146442 do Registro de Imóveis de Guaratuba/PR, pertence à Rita Maria Amparo Ivoi Diciani Ortega, documento este presente nos autos do processo.

Este parecer técnico fora requisitado pelo Poder Judiciário do Estado do Paraná, no evento nº 140.1 do processo nº 0023516-98.2018.8.16.0001, no qual o Banco Bradesco S/A move a Maria Amparo Ivoi Diciani Ortega.

O **PTAM** (Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica) consiste em um laudo de avaliação técnica para estabelecer o valor presente de um imóvel. Ele só pode ser elaborado por um corretor de imóveis habilitado junto ao **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), habilitação esta regulamentado pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) ou ainda por um engenheiro civil cadastrado no **CREA** (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

O objetivo deste parecer técnico consiste em avaliar o valor de mercado deste terreno urbano e das edificações constantes nele. Este laudo pericial utilizará as técnicas estabelecidas pelas séries de normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 para calcular valor presente do referido imóvel, conforme metodologia detalhada nos próximos capítulos.

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: PJTYL 9QCRD TUVLH B8W8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



3. Identificação detalhada do imóvel avaliado



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – GOOGLE MAPS



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – GOOGLE EARTH (SATÉLITE)



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



DADOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO:	Balneário Eliana
ENDEREÇO:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, nº 45
TRANSVERSAL 1:	Rua Visconde de Guarapuava (Rodovia Máximo Jamur)
TRANSVERSAL 2:	Rua Carlos Gonçalves Magra
COORDENADAS:	25°55'24.6"S 48°34'45.3"W

Identificação e caracterização do imóvel:

DIMENSÕES e CLASSIFICAÇÃO	
Área do terreno:	140,40 m ²
Testada:	12,00 m
Profundidade:	11,70 m
Reculo Frontal:	Indefinido
Área Construída	161,77 m ²
Nº Máximo de Pavimentos	Dois
Taxa de Ocupação	Indefinida
Taxa de Permeabilidade	25,00% (mínimo exigido)
Utilização Permitida:	Residencial

SERVIÇOS GERAIS	
Transporte Público [x]	Drenagem Pluvial [x]
Comércio [x]	Pavimentação Asfáltica [x]
Rede de Esgoto [x]	Portão de acesso [x]

TOPOGRAFIA	
Levemente Acidentado []	Grande Desnível []
Plano [x]	Área de Proteção Ambiental []

FORMATO	
Retangular []	Quadrado [x]
Trapezoidal []	Outro Formato []

CONFIGURAÇÃO	
Meio de Quadra []	Esquina [x]
Duas frentes []	Duas Esquinas[]

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: PJTYL 9QCRD TUVLH HBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



Relatório Fotográfico:



FOTO 01 – VISTA DO PASSEIO PELA RUA HEITOR WENCESLAU TABORDA



FOTO 02 – VISTA DO PASSEIO PELA RUA HEITOR W. TABORDA SENTIDO ESQUINA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/UE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYL 9QCRD TUVLH B8W8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 03 – VISTA EXTERNA PELA RUA LATERAL (VISCONDE DO RIO BRANCO)



FOTO 04 – VISTA DA COZINHA NO PAVIMENTO TÉRREO

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 05 – VISTA DA SALA NO PAVIMENTO TÉRREO



FOTO 06 – VISTA DA LAVANDERIA NO PAVIMENTO TÉRREO



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 07 – VISTA DA SALA PELA PORTA DE ENTRADA



FOTO 08 – VISTA DE UM DOS QUARTOS NO 1º PAVIMENTO (2º ANDAR)



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 09 – VISTA DA JANELA DO QUARTO NO 1º PAVIMENTO (2º ANDAR)



FOTO 10 – VISTA DO SEGUNDO QUARTO NO 1º PAVIMENTO (2º ANDAR)

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 11 – VISTA DO TERCEIRO QUARTO NO 1º PAVIMENTO (2º ANDAR)



FOTO 12 – VISTA DA CHURRASQUEIRA NO SEGUNDO PAVIMENTO



PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



FOTO 13 – VISTA TERRAÇO DESCOBERTO



FOTO 14 – VISTA GARAGEM DESCOBERTA





Relatório de vistoria no imóvel avaliado:

Na data de 15/02/2024 às 10h30min foi realizada a produção de prova pericial para fins de avaliação do imóvel, localizado na Rua Heitor Wenceslau Taborda, nº 45, município de Guaratuba/PR. Imóvel este pertencente a matrícula 146.442 do registro geral do mesmo município, conforme matrícula apresentada nos autos do processo. A vistoria foi acompanhada do proprietário, o Sr. Ademir Gomes da Silva e da requerida Sra. Rita Maria Amparo Iotti Diciani Ortega. O perito aguardou por quinze minutos para a chegada de eventuais representantes da parte requerente, passado este prazo foram iniciados os trabalhos de avaliação do imóvel.

Iniciada a vistoria, constatou-se que o imóvel se trata de um sobrado residencial com muro nos fundos e laterais, além do portão de acesso na parte frontal. O terreno do imóvel está em uma região plana e próxima ao mar, onde foram construídos outros sobrados geminados. O formato do terreno é quadrado e com acesso direto ao passeio.

No que se refere à infraestrutura, existe atendimento quanto ao fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, destinação de esgoto (ou equivalente), drenagem pluvial e transporte público. Assim como serviços de iluminação pública e telefonia, pavimentação e mobiliário urbano completo. A rua de acesso ao imóvel é pavimentada em bom estado de conservação.

A região onde se encontra o imóvel é de utilização primariamente residencial de baixa densidade, incluindo serviços dos mais diversos tipos e com fácil acesso a BR. O valor do imóvel será avaliado com base na área construída, sendo considerados outros fatores de ponderação aos imóveis comparativos utilizados neste estudo.

4. Metodologia utilizada para avaliação

O laudo de avaliação utiliza procedimentos constantes nas seguintes normas ABNT, séries 14.653:

- *NBR 14.653-1: Avaliação de Bens (Parte 1): Procedimentos Gerais*
- *NBR 14.653-2: Avaliação de Bens (Parte 2): Imóveis Urbanos*

A metodologia utilizada para identificar o custo do imóvel avaliado é o **método comparativo de dados de mercado**. Neste método o valor do imóvel é calculado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características dos bens, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a **amostra**



homogênea. Os imóveis utilizados no cálculo devem estar próximos ao do bem avaliado e possuírem características semelhantes. Os fatores de homogeneização variam de 0,5 a 1,5 e são definidos de acordo com as características dos imóveis comparativos em relação ao imóvel avaliado.

Através do cálculo do coeficiente de desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet. Este tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

5. Descrição dos imóveis comparativos

IMÓVEL COMPARATIVO 01 - (IC-01)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, nº 15
VALOR TOTAL:	R\$ 680.000,00
ÁREA:	158,00m ²
FONTE:	Arbo Imóveis
CÓDIGO DO IMÓVEL:	COD. SO0024_OCEA

Resumo - Imóvel Comparativo 01 (IC-01)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.303,80/m²

Benfeitorias: sobrado padrão similar

Fatores de Homogeneização: Padrão (1,0) – Idade (1,0) – Terreno (1,0)

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: PJTYL 9QCRD TUVL MHBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

IMÓVEL COMPARATIVO 02 - (IC-02)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, nº 357
VALOR TOTAL:	R\$ 615.000,00
ÁREA:	114,00m ²
FONTE:	Muraski Imóveis
CÓDIGO DO IMÓVEL:	COD. SO0351

Resumo - Imóvel Comparativo 02 (IC-02)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.369,74/m²

Benfeitorias: sobrado padrão pouco superior

Fatores de Homogeneização: Padrão (0,9) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



IMÓVEL COMPARATIVO 03 - (IC-03)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, s/nº
VALOR TOTAL:	R\$ 600.000,00
ÁREA:	130,00m ²
FONTE:	Construfácil
CÓDIGO DO IMÓVEL:	ND

Resumo - Imóvel Comparativo 03 (IC-03)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.615,38/m²

Benfeitorias: sobrado padrão similar novo

Fatores de Homogeneização: Padrão (1,0) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

IMÓVEL COMPARATIVO 04 - (IC-04)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, s/nº
VALOR TOTAL:	R\$ 490.000,00
ÁREA:	125,00m ²
FONTE:	Ferreira Empreendimentos
CÓDIGO DO IMÓVEL:	COD. SO0025

Resumo - Imóvel Comparativo 04 (IC-04)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.312,00/m²

Benfeitorias: sobrado padrão similar com terreno menor

Fatores de Homogeneização: Padrão (1,0) – Idade (1,0) – Terreno (1,1)

IMÓVEL COMPARATIVO 05 - (IC-05)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Augusto Bertoldi, nº 401
VALOR TOTAL:	R\$ 520.000,00
ÁREA:	105,00m ²
FONTE:	Winner Brokers
CÓDIGO DO IMÓVEL:	COD. SO1215

Resumo - Imóvel Comparativo 05 (IC-05)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.457,14/m²

Benfeitorias: sobrado padrão similar novo

Fatores de Homogeneização: Padrão (1,1) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/UE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYL 9QCRD TUVL MHBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



Barcode

PROJUDI - Processo: 0023516-98.2018.8.16.0001 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Zasso Wierzbicki:05977435924
12/03/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



IMÓVEL COMPARATIVO 06 - (IC-06)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Heitor Wenceslau Taborda, s/nº
VALOR TOTAL:	R\$ 490.000,00
ÁREA:	125,00m ²
FONTE:	LinkMob
CÓDIGO DO IMÓVEL:	COD. SO0351

Resumo - Imóvel Comparativo 06 (IC-06)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.434,05/m²

Benfeitorias: sobrado padrão pouco superior

Fatores de Homogeneização: Padrão (0,9) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

IMÓVEL COMPARATIVO 07 - (IC-07)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Sargento Manoel Cândido Pereira, nº 427
VALOR TOTAL:	R\$ 265.000,00
ÁREA:	55,00m ²
FONTE:	Litorasul
CÓDIGO DO IMÓVEL:	1275C15A

Resumo - Imóvel Comparativo 07 (IC-07)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.336,36/m²

Benfeitorias: sobrado padrão similar mais novo

Fatores de Homogeneização: Padrão (1,0) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

IMÓVEL COMPARATIVO 08 - (IC-08)	
MUNICÍPIO/UF:	Guaratuba/PR
BAIRRO/LOCALIDADE:	Balneário Eliana
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Nicolino Melantônio, s/nº
VALOR TOTAL:	R\$ 600.000,00
ÁREA:	114,00m ²
FONTE:	Atuante Empreendimentos Imobiliários
CÓDIGO DO IMÓVEL:	2068R

Resumo - Imóvel Comparativo 08 (IC-08)

Valor por metro quadrado: R\$ 4.263,16/m²

Benfeitorias: sobrado padrão pouco superior

Fatores de Homogeneização: Padrão (0,9) – Idade (0,9) – Terreno (1,0)

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: PJTYL 9QCRD TUVLN HBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



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: PJTYL 9QCRD TUVLN HBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK





6. Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

Parâmetros e pressupostos básicos da avaliação de mercado:

- Todos os imóveis comparativos têm a data base de referência (março/2024).
- Todos os imóveis comparativos estão no mesmo município do Imóvel Avaliando.
- As amostras são homogeneizadas quando necessário para igualar critérios de comparação entre imóveis, tais como: padrão, idade e terreno.
- Padrão: Consiste na análise do padrão da construção comparada.
- Idade: Análise da idade da construção comparativa.
- Terreno: Análise da área livre além da construção.
- O valor estimado é para pagamento à vista e o valor estimado é para a presente data.
- A metodologia de cálculo utilizada foi a do Método Comparativo de Dados do Mercado

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	4.303,80	1,00	1,00	1,00	4.303,80
2	5.394,74	0,90	0,90	1,00	4.369,74
3	4.615,38	1,00	0,90	1,00	4.153,85
4	3.920,00	1,00	1,00	1,10	4.312,00
5	4.952,38	1,00	0,90	1,00	4.457,14
6	5.474,14	0,90	0,90	1,00	4.434,05
7	4.818,18	1,00	0,90	1,00	4.336,36
8	5.263,16	0,90	0,90	1,00	4.263,16

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 4.328,76$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 96,44$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

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: PJTYL 9QCRD TUVLH BHW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |4.303,80 - 4.328,76| / 96,44 = 0,26 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |4.369,74 - 4.328,76| / 96,44 = 0,42 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |4.153,85 - 4.328,76| / 96,44 = 1,81 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |4.312,00 - 4.328,76| / 96,44 = 0,17 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |4.457,14 - 4.328,76| / 96,44 = 1,33 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |4.434,05 - 4.328,76| / 96,44 = 1,09 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = |4.336,36 - 4.328,76| / 96,44 = 0,08 < 1,86$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = |4.263,16 - 4.328,76| / 96,44 = 0,68 < 1,86$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.328,76 - 1,42 * 96,44/\sqrt{8-1} = 4.277,00$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.328,76 + 1,42 * 96,44/\sqrt{8-1} = 4.380,52$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$4.277,00 a R\$4.380,52

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 4.303,80 (amostra 1); 4.369,74 (amostra 2); 4.312,00 (amostra 4); 4.336,36 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.330,47

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYL 9QCRD TUVLN HBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



7. Composição de valores e avaliação final do bem

O valor de mercado do terreno foi estabelecido utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado, para determinação do Valor do Imóvel (**VI**). O Fator de Comercialização (**FC**) foi estabelecido como 5%, sendo a diferença estimada entre oferta e venda, por tratarse de um bem de comercialização restrita em um momento de baixa atividade econômica.

VI = Valor Unitário do Imóvel * área do imóvel * fator de comercialização

VI = 4.330,47 * 161,77 *0,95

VI = 665.513,13

DESCRIÇÃO	VALOR EM REAIS (R\$)
VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO	R\$ 665.500,00

Concluídos os procedimentos afetos a avaliação do bem, o avaliador finaliza o presente parecer técnico, atendendo as exigências da série de normas NBR 14.653 em 19 páginas.

Curitiba, 12 de março de 2024.

RODRIGO ZASSO WIERZBICKI
CREA PR 123.523/D
IBAPE N°1300



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: PJTYL 9QCRD TUVLN HBW8D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK

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: PJYET PUWXC APKN4 PB3CK



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARATUBA

VARA CÍVEL DE GUARATUBA - PROJUDI

Rua Tiago Pedroso, 417 - Edifício do Fórum Estadual - Cohapar - Guaratuba/PR - CEP: 83.280-000 - Fone: (41) 3442-1246 - E-mail: varacivelguaratuba@hotmail.com

Autos nº. 0002010-96.2018.8.16.0088

Do despacho que determinou a juntada de documentos para comprovação da condição de hipossuficiência, a parte ré opôs embargos de declaração, alegando omissão, sob o argumento de que a decisão teria deixado de analisar os documentos apresentados pela pessoa física no mov. 284.

A parte embargada manifestou-se no mov. 290.

Pois bem.

Não conheço dos embargos de declaração opostos no mov. 284, uma vez que foram interpostos contra despacho de mero expediente, o qual, por não possuir conteúdo decisório, não é passível de recurso, nos termos do artigo 1.001 do Código de Processo Civil.

A propósito, o entendimento jurisprudencial consolidado reforça essa conclusão:

Nesse sentido, vale destacar o entendimento jurisprudencial consolidado: *AGRAVO INTERNO. DECISÃO DE DESPROVIMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DECISÃO PROFERIDA QUE DETERMINOU A INTIMAÇÃO DA RECORRENTE PARA REALIZAR O PREPARO NA FORMA DOBRADA (ART. 1007, §4º CPC/2015). PRONUNCIAMENTO JUDICIAL COM NATUREZA DE DESPACHO. AUSÊNCIA DE CONTEÚDO DECISÓRIO. IRRECORRIBILIDADE. ART. 932, III, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO POR SER INADMISSÍVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.*1. Os despachos de mero expediente não possuem conteúdo decisório visto que têm por função impulsionar o feito, motivo pelo qual contra eles não cabe recurso nos termos do disposto no art. 1.001 do Código de Processo Civil (CPC).2. O despacho que determina a intimação da parte recorrente para recolher as custas em dobro, nos termos do art. 1.007, § 4º, do CPC, não possui conteúdo decisório, razão pela qual é irrecorrível. (AgInt nos EDcl no AgInt nos EAREsp n. 2.047.225/GO, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, julgado em 19/12/2023, DJe de 21/12/2023.)*RECURSO NÃO CONHECIDO.* (TJPR - 19ª Câmara Cível - 0003518-40.2024.8.16.0000 - Telêmaco Borba - Rel.: LUCIANA CARNEIRO DE LARA - J. 12.05.2024)

Em prosseguimento, passo à análise do pedido de justiça gratuita formulado pelas pessoas físicas Ademir Gomes da Silva e Rita Maria Amparo.

Considerando os documentos juntados no mov. 267, defiro o pedido de gratuidade da justiça em favor das pessoas físicas réis. Embora tenha havido impugnação no mov. 288, o acordo firmado nos autos n.º 23519-98.2018.8.16.0001 não comprova a suficiência de renda da parte ré. A parte interessada deveria ter juntado provas cabais da capacidade financeira dos réus, o que não ocorreu, razão pela qual prevalece a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência.

Quanto à pessoa jurídica, apesar do pedido de prazo registrado no mov. 285, observa-se o decurso do prazo sem a apresentação da documentação necessária, o que conduz ao indeferimento do pedido de justiça gratuita em relação à pessoa jurídica.

No tocante à prova pericial, considerando que ambas as partes anuíram com a utilização da prova emprestada — avaliação judicial do imóvel realizada nos autos n.º 23516-

98.2018.8.16.0001 (conforme movs. 276 e 288) —, homologo o valor do imóvel para o montante apurado na perícia constante do mov. 276.2, qual seja, R\$ 665.500,00 (seiscentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais).

Dessa forma, resta prejudicada a realização de nova perícia, razão pela qual determino a comunicação ao perito e deixo de analisar a impugnação aos honorários periciais.

Por fim, ressalto que o objeto do presente expediente limita-se à avaliação do imóvel, não tendo o condão de ensejar atos expropriatórios.

Considerando a finalização do ato, determino a devolução da carta precatória ao Juízo de origem, com as homenagens e cautelas de estilo.

Intimem-se. Cumpra-se.

Guaratuba, datado eletronicamente.

*Giovanna de Sá Rechia
Juíza de Direito*





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
20º VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Mateus Leme, 1142 - 9º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: 3254-8572 - E-mail: ctba-20vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0020873-22.2008.8.16.0001

Processo: 0020873-22.2008.8.16.0001

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Correção Monetária

Valor da Causa: R\$134.747,20

Exequente(s): • DRESCH FILHO & ADVOGADOS ASSOCIADOS

Executado(s): • ADEMIR GOMES DA SILVA

• R. H. GLOBAL INDUSTRIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS PARA TERCEIROS LTDA.

• RITA MARIA AMPARO IVOTI DICIANI ORTEGA

1. Defiro o requerimento formulado pela parte exequente (mov. 145.1). Para a função de leiloeiro, nomeio o Sr. Guilherme Toporoski, Leiloeiro Oficial (JUCEPAR 12/049-L – e-mail: contato@topoleiloes.com.br), independentemente de termo nos autos, a cargo de quem fica a designação da data e horário da hasta pública, assim como as diligências e intimações necessárias.

1.1. Deverá o Sr. Leiloeiro se atentar quanto ao Laudo de Avaliação já homologado no mov. 142.5, para fins de alienação do imóvel pelo respectivo valor.

1.2. Deverá o Sr. Leiloeiro providenciar as certidões necessárias para a prática do ato, observando o CPC e o Código de Normas. Havendo necessidade, a Secretaria deverá expedir os ofícios para requisitá-las, para resposta em 05 (cinco) dias, sob pena de se inviabilizar a prática do ato no prazo doravante estabelecido. De posse das certidões, o Sr. Leiloeiro deverá designar as duas datas para o ato de expropriação, que deverão ocorrer em até 90 dias, bem como a publicação dos editais necessários.

1.3. Cumprido o item anterior, a Secretaria deverá proceder, com brevidade, às intimações de que tratam o art. 889 do CPC, sob pena de nulidade.

1.4. A parte executada deverá ser intimada sobre o dia, hora e local da alienação na forma do art. 889, I, do CPC, bem como, sendo o caso, as demais pessoas mencionadas nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC. Se não tiver procurador, expeçam-se cartas registradas, mandados ou edital para sua intimação.

1.5. Deverá o Sr. Leiloeiro, em observância as regras contidas no art. 884 do CPC, designar duas datas para as hastas públicas. Na primeira praça, o valor para arrematação não poderá ser inferior ao valor da avaliação dos bens. Na segunda praça, não será admitido o preço vil, este considerado se inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, conforme art. 891, parágrafo único, do CPC. Salvo situações excepcionais (como bens reiteradas vezes levados à praça ou leilão sem licitantes), a ser apreciada diante da situação concreta.

1.5.1. A comissão do leiloeiro será de: 6% sobre o valor da arrematação, pagos pelo arrematante; 2% sobre o valor da avaliação ou do acordo (o que for menor), nos casos de acordo ou de pagamento após a publicação dos editais, sendo o valor devido pela parte executada ou pelo terceiro interessado, tudo nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC.

1.6. Nos termos do art. 895, § 1º, do CPC, consigne-se no edital da possibilidade de arrematação em prestações (mínimo de entrada de 25% do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 prestações mensais e subsequentes do remanescente), desde que apresentada a proposta por escrito, não

inferior aos mínimos contidos no caput do item 'b' e com a indicação dos requisitos contidos no §2º do referido artigo, sob pena das sanções previstas nos §§ 4º e 5º.

1.7. Inexistindo óbice para a realização da hasta (comprovado pelas certidões que serão anexadas aos autos), e se nela houver adjudicação, alienação ou arrematação, o auto ou termo será lavrado de imediato, observando-se o disposto no art. 901 do CPC.

1.7.1. Na hipótese, requisitem-se, para resposta em até 10 (dez) dias, certidões negativas das Fazendas Públicas do Estado e do Município.

1.7.2. A parte interessada deverá comprovar, em até 10 dias, o recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos*.

1.7.3. Após, deverá ser atualizado o cálculo e realizado o pagamento das custas processuais.

1.7.4. Efetuado ao pagamento, expeça-se a carta de arrematação (observando o CN) e o alvará ao exequente para o levantamento do preço (este só deverá ser expedido se houver prova da quitação dos tributos, pois há sub-rogação dos débitos fiscais no preço, conforme estabelece o CN).

1.8. Se restar saldo devedor, intime-se o exequente para que se manifeste, devendo apresentar planilha de cálculo atualizada, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento.

Intimem-se. Diligências necessárias.

Curitiba, data da assinatura digital.

Rafaela Zarpelon

Juíza de Direito

d