

PROCESSO N.: 0000746-30.1999.8.16.0017 – 5^a VARA CÍVEL
NATUREZA DA AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Direitos e Títulos de Crédito
EXEQUENTE: Amélia Estela Gonçalves outros nove Exequentes
EXECUTADO: Evilásio Alves Tavares
VALOR DA CAUSA: R\$ 1.004,50

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 29 dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao respeitável mandado retro, expedido por determinação da MM. Juíza, nos autos supracitados, diligencie no endereço abaixo descrito, e ali após observadas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula – N. 113.048 do 13º. Ofício de Registro de Imóveis de Maringá

Descrição do imóvel penhorado – Lote de terras sob n. 93/13, remanescente com **área de 4.104,76 m²**, situada na gleba Ribeirão Moranguinho, neste Município e Comarca, com as divisas, metragens e confrontações descritas na matrícula supra descrita, a qual foi inserida no sistema Projudi de forma atualizada no presente processo.

Endereço do imóvel: Terreno de esquina localizado na esquina da Avenida Colombo n.1.957(BR 376), com a Avenida Pioneiro Henrique Bulla n.3.870 e com a Rua José Bulla n.900.

Área total de construção (segundo Cadastro Imobiliário da Prefeitura) – 1.484,55m².

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

O terreno é plano, de esquina e edificado. A via possui pavimentação asfáltica, com calçada, iluminação pública, nível comercial, via de grande circulação, murado.

O imóvel em questão está localizado em região comercial e residencial e fica na saída de Maringá e próximo ao Parque de Exposições Feio Ribeiro de Maringá, possui facilidade logística.



**Prefeitura do Município de Maringá
Sistema de Geoprocessamento
Relatório de Numeração Predial**



Localização do Lote



EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre a data de terras supra descrita, existem as seguintes edificações e benfeitorias: Segundo o Cadastro Imobiliário do Imóvel, existe um salão/barracão em alvenaria, com alvará de construção em 25/11/1986 e ano de construção 1990, padrão de construção alto C. Em diligência no local, constatei que o salão/barracão, possui mezanino, com pé direito de aproximadamente 6,00 metros, a cobertura possui armação de ferro e telha de zinco, possui vitrões, não está todo rebocado, sala de entrada, banheiro. O imóvel necessita de reparos, manutenção, acabamentos, pintura. Possui uma caixa d'água em metalão para aproximadamente 100.000 litros estando em bom estado de conservação, e também um poço artesiano com aproximadamente 180 metros de profundidade, e segundo informações obtidas, está em funcionamento. Possui grande espaço para estacionamento. Possui dois portões de estrutura metálica. O imóvel possui excelente localização para a região. O Cadastro do imóvel na Prefeitura informa que houve o desmembramento do imóvel por decisão judicial do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, Autos 727/2001, e atualmente existem dois Cadastros perante a Prefeitura, sendo n.15001050 e n.15001070.

PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO

O imóvel foi avaliado levando-se em conta informações obtidas através de imóveis à venda na região, pesquisa em sites especializados e imobiliárias da cidade, valores praticados no local e periódicos. (Site Sub100, Shimizu Imóveis, Arbo Imóveis, etc).

O valor de mercado do “m²” da região, pela média obtida por método comparativo é de R\$ 4.000,00 o metro². Assim, tem-se que “a metragem do imóvel (4.104,72m²) X R\$ 4.000,00m²” totaliza R\$16.419.040,00 (dezesseis milhões, quatrocentos e dezenove mil e quarenta reais).

Já a área construída utilizando a tabela do SINDUSCON/PR no mês de agosto/2024, cujo CUB em CAL8 está em R\$ 2.922,00*(ver tabela anexa), pois não se trata apenas de Galpão, mas possui também mezanino, sala, assim, tem-se que a “área construída (1.484,55m²) X R\$ 2.922,00 = R\$ 4.337.855,1(quatro milhões, trezentos e sete mil e cinquenta e cinco reais e um centavo).

Já quanto às benfeitorias do imóvel, às quais devem ser igualmente avaliadas, sendo elas: 1) Poço artesiano - pela média da pesquisa de orçamento (média de R\$500,00 o metro), totaliza R\$90.000,00 (noventa mil reais); 2) Caixa d'água - no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais); 3) Muro em alvenaria - medindo aproximadamente 540,00m², foi avaliado em R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais).

Assim, embora o imóvel seja bem localizado, em avenida de grande fluxo de veículos e de pessoas, estando defronte ao Parque de Exposição, constatou-se que o valor dos imóveis na região tem sofrido uma estagnação pelo mercado imobiliário, aliado à depreciação e a falta de manutenção do presente imóvel e tendo como parâmetros, imóveis à venda na região, imobiliárias e corretores de imóveis, e valores da construção através da tabela do SINDUSCON/PR, AVALIO O IMÓVEL EM:

R\$ 21.027.895,00 (vinte e um milhões, vinte e sete mil, oitocentos e noventa e cinco reais).

Efetivada a medida, lavrei o presente auto, que lido e achado de conforme vai devidamente assinado.

Assinatura digital
AUDREY APARECIDA DIOGO ZUIM
Oficiala de Justiça/Avaliadora

Poder Judiciário do Estado do Paraná
Comarca da Região Metropolitana de Maringá
5ª Vara Cível de Maringá – PROJUDI

PROCESSO N.0000746-30.1999.8.16.0017

Em atenção ao contido no movimento 610.1 e 610.2, esta Oficiala de Justiça vem manifestar-se o quanto se segue:

No movimento 601.1, o Ilustre advogado da Parte Autora manifestou-se pedindo esclarecimento sobre três pontos do Auto de Avaliação efetuado por esta Oficiala de Justiça no movimento 595.1, requerendo que sejam feitas correções que julga necessárias, às quais exponho e fundamento abaixo:

1. Revendo o Auto de Avaliação, esta Oficiala constatou que realmente ocorreu um erro de digitação o qual embora não tenha alterado o valor de avaliação, deve ser corrigido conforme solicitado, assim a metragem de área construída deve ser alterada de 4.104,72m² para 4.104,76m².

2. Em relação ao terceiro parágrafo no mandado devolvido no mov. 602.1, esta Oficiala modifica a metragem construída do imóvel conforme consta do Cadastro Imobiliário do Município de Maringá, sendo 1.293,93m², tendo em vista que não tinha ciência das decisões anteriores constantes dos presentes autos e informadas neste movimento (mov. Nº 407.1), salientando que neste caso ocorre alteração no valor final da avaliação.

3. Em relação ao quarto parágrafo esclarece esta Oficiala de Justiça que não foi informada do decidido no despacho de mov. 310.1, sendo assim avaliou as melhorias do imóvel em separado, assim, tendo ciência neste momento do decidido no mov. 310.1, deixa de integrar o preço da avaliação as melhorias edificadas, alteração que também refrete no valor final da avaliação.

Assim, deste modo, retifica a avaliação, para constar o valor total da avaliação do bem penhorado no valor total de R\$ 20.199.903,40 (vinte milhões, cento e noventa e nove mil, novecentos e três reais e quarenta centavos), conforme abaixo descrito:

4.104,76m² X 4.000,00 = R\$ 16.419.040,00

1.293,93m² X 2.922,00 = R\$ 3.780.863,40

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 20.199.903,40

Maringá, 17.12.2024

Assinatura digital
AUDREY AP DIOGO ZUIM
- Oficiala de Justiça -
Matricula 12.922