

AUTO DE PENHORA AVALIAÇÃO e DEPÓSITO	
Autos	5034808-112021.404.7000
Requerente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
Requerido	GARRA INDÚSTRIA DE MÓVEIS E ACESSÓRIOS EM METAL EIRELI e LUIZ TELMO DAROS

Em cumprimento a Ordem Judicial, **PENHOREI, AVALIEI e DEPOSITEI** o seguinte bem:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	41.225	Registro de Imóveis de	São José dos Pinhais	1ª	Circunscrição
Endereço	Rua Claudio Pereira da Cruz, 1038, Vila Iná, São José dos Pinhais.				

FRAÇÃO (1/2) DO IMÓVEL:

IMÓVEL: - O lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 02 (dois) da quadra nº 06 (seis), da Planta "VILA INÁ", situada neste Município, medindo referido lote 13,00 metros de frente para a Rua nº 3; 36,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote 01; 36,00 metros pelo lado esquerdo, divide com o lote nº 03; 13,00 metros na linha de fundos, divide com o lote nº 14, com a área total de 468,00 m². OBS:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 356, ítem 33.1, cap.XV, de 02.08.84, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. PROPRIETÁRIO: - BRUNO GOERISCH, brasileiro, separado ju-

- Inscrição Imobiliária: 01.104.0002.0000.

- A penhora foi efetuada sobre a parte pertencente ao requerido e sua esposa (1/2) do imóvel. A outra fração (1/2) pertence a Johny Fernando Sumini



Recebido
17/04/17

1.2. BENFEITORIAS / CARACTERÍSTICAS

- Existem no imóvel, apesar de não estarem averbadas na matrícula, benfeitorias.
- A totalidade do imóvel encontra-se de fato, dividida ao meio, tendo os coproprietários edificado benfeitorias cada qual na sua fração. Essa divisão e suas divisas são por eles respeitadas e assim utilizadas. Já a parte pertencente ao requerido e sua esposa não está e não poderá ser dividida.
- As edificações do lado esquerdo (pertencentes ao requerido e esposa), encontram-se aparentemente desocupadas no momento.
- As edificações do lado direito do imóvel (pertencentes ao outro coproprietário constante da R.4-41.225), encontram-se ocupadas por inquilinos. Segundo informações obtidas pelo Sr. Terce (inquilino de uma das casas pertencentes ao outro coproprietário, Sr. Jonnhy Fernando Sumini) o mesmo faleceu, sendo que quem encontra-se na posse é sua mãe, Sra. Lucia de Lima Sumini, tendo informado o seu telefone: 99733-1188.
- Em consulta aos órgãos conveniados com a CEMAN, obtive a informação de que o coproprietário Jonnhy Fernando Sumini faleceu em 29/03/2010.
- No IPTU do imóvel, consta área total construída de 73,40 m², entretanto, no local verifica-se a existência de metragem maior.
- Tendo em vista que os coproprietários dividiram de fato o imóvel ao meio, esta oficiala de justiça levantaria somente as edificações existentes na parte ocupada pelo requerido e sua esposa.
- Entretanto, apesar de diligência no imóvel em data de 04/06/24, às 16:00 horas, bem como contato efetuado com o requerido via whatsapp por duas vezes (10 e 11/06/24, às 11:00 e 10:32 horas respectivamente), não foi possível entrar no imóvel vistoria e fotografias.
- Em consulta à guia amarela, observa-se para a região: Parcelamento mínimo Testada (m) - 12 Lote mínimo (m²) - 360.

1.3. CARACTERÍSTICAS / ESTADO DE CONSERVAÇÃO / OCUPAÇÃO

- Estado de conservação () regular () bom () mau (X) péssimo
- Imóvel () ocupado / em uso
(x) desocupado / em desuso

1.4. LOCALIZAÇÃO / CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

- Zoneamento: ZOC - Vila Iná
- Topografia da rua olhando o imóvel (X) plana () acive () declive
- Nível do terreno em relação à rua (X) em nível () acima () abaixo
- Limites do terreno
Limite à frente: Rua Claudio Pereira da Cruz
Confrontante à direita: imóvel de número 1028
Confrontante à esquerda: imóvel de número 1046
- Informações Gerais
Formato (X) retangular () irregular
Situação do terreno (X) meio da quadra () esquina
Rua de acesso principal (X) asfaltada () paralelepípedo () barro

1.5. INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO

Água Potável	Sim	Iluminação Pública	Sim	Transporte Coletivo	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Telefone	Sim	Coleta de Lixo	Sim

Energia Elétrica	Sim	Pavimentação	Sim	Comércio	Sim
Escola	Sim	Calçada	Sim	Saúde	Sim

2. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto à site, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóvel nos seguintes termos:

- **AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO (1/2) DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 41.225**
.....R\$ 255.000,00 (Duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

- Não foram avaliadas as benfeitorias.

3. NOTA EXPLICATIVA

3.1)- Breve relato sobre métodos de avaliação:

As normas de avaliação de bens móveis e imóveis são regidas pela **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS – ABNT**, órgão fundado em 1940 e responsável pela normatização técnica do país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992.

É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização).

A ABNT é a representante oficial no Brasil das seguintes entidades internacionais: ISO (International Organization for Standardization), IEC (International Electrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidas pela ABNT, destacam-se os **Métodos De Avaliação**.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de **bens imóveis urbanos** estão previstas pelas normas específicas na NBR 14653-2. É aqui, nesta norma, que se encontram elencados os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra;
- b) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- c) Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade

técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto;

- d) Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras e;
- e) Método de Capitalização de Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários.

Quando se aplica um ou outro método é ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

Cumpra esclarecer que o oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

Para a avaliação da fração do imóvel de matrícula 41.225 foi utilizado o método evolutivo, o qual consiste em somar os valores dos componentes básicos do imóvel.

Ou seja, o terreno foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. Para tanto, as características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Assim a avaliação foi feita pelo metro quadrado médio de terrenos na mesma região e na fase de levantamento de dados, empenhou-se para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou no mínimo muito semelhantes aos do imóvel avaliando.

Após, foi calculado o valor das benfeitorias, obra nova e após as mesmas foram depreciadas através do Método de Ross-Heideck.

A soma obtida do valor do terreno com o valor das benfeitorias foi o valor atribuído ao imóvel.

3.2)- Da fração de 1/2 do lote de terreno matrícula 41.225 - método utilizado no presente caso.

Para quantificar o valor do metro quadrado do terreno, buscou-se pesquisa de terrenos na mesma região Vila Iná e entorno, em São José dos Pinhais, especialmente lotes de terrenos com metragens próximas, bem como localizados no mesmo zoneamento, chegando-se ao preço médio do metro quadrado.

Foi adotado portanto, para quantificar o metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de **terrenos**, casas e sobrados padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois este critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m²/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se em 12 (doze) dados representativos, pesquisados em sites de imobiliárias que operam na região (em 10/06/24, dados semelhantes aos desta avaliação (conforme planilha anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se na Vila Iná e entorno, São José dos Pinhais. Portanto, dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média/m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 1.063,96 o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)¹, apontou para um padrão de amostra heterogeneidade (0,38) indicando, assim, a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo $0,7 < \text{elementos} < 1,3$. Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo (R\$ 1.063,96 X 0,7 = R\$ 744,77) e 30% acima (R\$ 1.063,96 X 1,3 = R\$ 1.383,14). A partir daí, descartadas 03 (três) amostras, foi efetuado nova média aritmética simples se alcançado o valor de R\$ 1.095,29 o metro quadrado.

Este valor multiplicado pela metragem da fração (1/2) do terreno resultou no valor da sua avaliação, ou seja, este valor de R\$ 1.095,29/m², multiplicado por 234,00 m², chegou-se ao valor de R\$ 256.297,57, que com o arredondamento permitido resultou em R\$ **R\$ 255.000,00**.

- OBSERVAÇÃO: As benfeitorias não foram avaliadas, vez que não foi possível entrar no imóvel, bem como a metragem constante no IPTU é notório não corresponder à realidade.

¹ Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

4. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.


- É importante que se registre que os dados da amostra têm caráter volátil em razão do seu dinamismo e fluuabilidade no mercado imobiliário. Ou seja, determinado dado amostral de um imóvel ofertado em negócio pode ser retirado do mercado tão logo se concretize a venda ou até mesmo porque houve desistência do proprietário em prosseguir com a alienação do mesmo.


5. DEPOSITEI O BEM na pessoa de

Nome	LUIZ TELMO DAROS
End. Res. Fone	RUA CEL. LUIZ VICTORINO ORPINE, 2140, SÃO PEDRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
CPF/RG	317.725.730-68
Celular	98522-4701


Que se comprometeu, sob as penas da Lei, em não alienar o bem e zelar pela sua conservação, ficando ciente que será destituído de tal encargo somente por determinação judicial.

São José dos Pinhais, 16 de JUNHO de 2024.


Marcia Helena Carvalho Dutsol
Oficiala de Justiça Avaliadora



Depositário

 17.06.24



1º Registro de Imóveis São José dos Pinhais
Oficial - Emílio Dal Ongaro Cordeiro
CPF: 593.280.100-04
Rua Barão do Cerro Azul nº 590
(41) 3382-1266
Acompanhar Pelo Site
www.risjp.com.br

PROTOCOLO DE REGISTRO 270.437

Data do Pedido: 17/06/2024
Apresentante: MARCIA HELENA CARVALHO
DUTSOL (OFICIAL DE JUSTICA)
Telefone: :(41) 98766-6343

: GARRA INDUSTRIA DE MNOVEIS E
ACESSORIOS EM METAL EIRELI

Título: Penhora/Arresto/Sequestro

Previsão de entrega: 15/07/2024

Devolução c/ 01/07/2024

Vcto. da Prenotação: 15/07/2024

Obs:

Matrícula: 41225.

Valor Pago: R\$ 0,00

ATENÇÃO: O número de ordem do protocolo determina a prioridade do título e a preferência dos direitos reais. Assim, caso houver mais de um título sobre o mesmo imóvel, prevalecerá aquele que for primeiramente apresentado para registro. A conferência do título apresentado será realizada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da apresentação. Expirado este prazo, deve o interessado buscar informações, junto a este Ofício, a fim de averiguar a necessidade de suprir exigências legais. Caso não haja exigências, os atos registrares estarão realizados. Contudo, cessarão automaticamente os efeitos do protocolo se, decorridos 30 dias, o registro não tiver sido efetuado por omissão do interessado em atender às exigências referidas. O cumprimento das exigências legais em data próxima ao vencimento do protocolo, poderá elastecer o prazo protocolar em até 10 dias. Consultas sobre o andamento

**NÃO ENTREGAMOS O DOCUMENTO SEM
A APRESENTAÇÃO DESTA VIA.**

Ass.:

Consulte o andamento no site:



www.cartoriospr.com.br/eAndamentoServicos

Chave para Download, pelo site da Aripar:
(aripar.org/e-download): 4R5YMU-APKY2Y

DALVA LUCIA DE LIMA

09:24:03