

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE IVAIPORÃ

VARA CÍVEL DE IVAIPORÃ - PROJUDI

Avenida Itália, 20 - Ed. Fórum - Jardim Europa - Ivaiporã/PR - CEP: 86.870-000 - Fone: (43) 34721700 - Celular: (43) 98863-9287 -

E-mail: civelivp@gmail.com

Autos nº. 0002051-02.2019.8.16.0097

Processo: 0002051-02.2019.8.16.0097

Classe Processual: Carta Precatória Cível

Assunto Principal: Juros de Mora - Legais / Contratuais

Valor da Causa: R\$90.146,24

Polo Ativo(s): • CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO LONDRINA NORTE SHOPPING

Polo Passivo(s): • Aline Harumy Yokota

DEFIRO o requerimento retro.

Com efeito, fixo o valor da avaliação como sendo R\$ 675.000,00, como sendo valor intermediário entre os valores obtidos pelas duas avaliações.

Intime-se o leiloeiro para que dê início aos trabalhos, observando o valor aqui fixado.

Intimações e diligências necessárias.

Ivaiporã, data de inserção no sistema Projudi.***José Chapoval Cacciacarro******Juiz de Direito***

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IVAIPORÃ, ESTADO DO PARANÁ

Cartório do Avaliador e Anexos

Maria das Graças Cordeiro Custódio
Avaliadora judicial

Thaynara Cristina Silva
empregada juramentada

Autos nº 0002051-02.2019.8.16.0097, de Carta Precatória Cível.

Requerente: Consórcio Empreendedor de Londrina Norte Shopping.

Requerido: Aline Harumy Yokota.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A avaliadora judicial da comarca, em obediência ao respeitável despacho retro, após as diligências e informações necessárias, procede da seguinte forma:

AVALIA

Lote de Terras nº 1,2 e 12-REM (um, dois e doze-remanescente), da quadra nº 240 (duzentos e quarenta), com a área de 1.724,68 m² (um mil, setecentos e vinte e quatro metros e sessenta e oito centímetros quadrados), situado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Ivaiporã, com os seguintes limites e confrontações: De quem da Rua para o Lote olha: FRENTE: divide com a Rua Pernambuco, medindo 57,846 metros; LADO DIREITO: Divide com a Rua Faxinal, medindo 30,00 metros; LADO ESQUERDO: divide com o lote nº 03, medindo 30,00 metros; FUNDOS: divide com o lote nº 11, medindo 26,57 metros e 14,40 metros, e com o lote nº 12-A, medindo 4,10 metros, 15,60 metros e 22,47 metros, matriculado sob o nº 43.096 do CRI desta Comarca, sem benfeitorias, em.....R\$600.000,00 (seiscentos mil reais).



IMPORTA

A presente avaliação em seiscentos mil reais.

NADA MAIS

Havendo a avaliar, dou por findo o presente laudo, que dato e assino.

Ivaiporã, 11 de Março de 2022.

Thaynara Cristina Silva
Empregado juramentado

Foi utilizado o método comparativo, com as seguintes fontes de informação: 1º e 2º Tabelionatos da sede da comarca, Imobiliária Ideal, Imobiliária Classinet e proprietários vizinhos.

*Parte ideal de 16,666% conforme termo de penhora conforme movimentação 1.25 e conforme matrícula da movimentação 1.30 e 1.31.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BENS IMÓVEIS

1) SOLICITANTE

Sr.^a DULCILENE DE FREITAS YOKOTA, brasileira, viúva, aposentada, portadora da nº RG nº 4.341.354-6-SSP/PR e CPF nº 990.201.739-87, data de nascimento 21/07/1957, filha de Zaides de Freitas Caobianco, residente e domiciliada em Maringá-PR.

2) OBJETO DO LAUDO



Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME
CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27
CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti_imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59

1 | Página



Constituído pela Data nº 1,2 e 12-REM (um, dois e doze-remanescente) da Quadra nº 240 (duzentos e quarenta), com área de 1.724,68 m² (um mil e setecentos e vinte e quatro metros e sessenta e oito centímetros quadrados) situado no quadro urbano desta cidade de Ivaiporã/PR, sob a **MATRÍCULA nº 43.096**.

3) LIMITES E CONFRONTAÇÕES

FRENTE: Divide com a Rua Pernambuco, medindo 57,846 metros;

LADO DIREITO: Divide com a Rua Faxinal, medindo 30,00 metros;

LADO ESQUERDO: Divide com o Lote nº 03, medindo 30,00 metros;

FUNDOS: Divide com o Lote nº 11, medindo 26,57 metros e 14,40 metros, e com o lote nº 12-A, medindo 4,10 metros, 15,60 metros e 22,47 metros;

4) BENFEITORIAS

Essa área não possui benfeitorias;

5) OBJETIVO DO LAUDO/AVALIAÇÃO

Obter o valor acertadamente para **VENDA DE IMÓVEL**. Para tanto o nosso trabalho é o resultado de pesquisa na região, estudando os valores de mercado.

6) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Sem prejuízo das informações consideráveis, o avaliador deve classificar o imóvel quanto á:

- a) Área total; área de produção; área de reserva legal; construção existente; benfeitorias;
- b) Localização.

7) DENOMINAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO EMPREGADO.

Para determinar o valor foi utilizado o seguinte método, **MCDDM (método comparativo direito de dados de mercado)**, que consiste em determinar o valor pela

Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME
CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27
CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti.imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59

2 | Página



comparação com dados de marcadores assemelhados quando às características intrínsecas e extrínsecas.

8) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: 07/06/2021 a 10/06/2021.

9) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

"O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.44, preceitua: "valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e nossa experiência profissional na área imobiliária".

10) RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considera-se, que os documentos e títulos de propriedade do imóvel avaliado, são confiáveis, **não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos nos mesmos, gravames, hipotecas, etc.,** providências estas que consideramos de caráter jurídico-legal, **não assumindo este profissional,** responsabilidade sobre matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

Os métodos e critérios empregados foram extraídos de: **VISITA E FOTOS NO LOCAL,** bem como bibliografias tecnicamente consagradas e/ou de teses aprovadas em Congressos Nacionais e Internacionais de Engenharia Econômica e de Avaliações e consistiram principalmente de pesquisa de mercado na região onde se situa.

Por todos os itens expostos do imóvel avaliado; e de acordo com a inspeção, encontrou o seguinte valor:

R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), tendo uma variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME
CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27
CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti_imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59

3 | Página



4

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo em 02 (duas) vias, ao final por mim assinada.

11) OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Avaliação com validade de 12 (doze) meses a partir da assinatura do mesmo.

12) LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO.

Ivaiporã/PR, 07 de JUNHO de 2021.

Delma M^a Stos. Zanetti
Perito Avaliador
CNAI - 03616



DELMA MARIA DOS SANTOS ZANETTI- IMOB- ME.

CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27

CRECI-F- 15.683- J-05636

CNAI-03616 - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

ANEXOS

- a) Fotos do imóvel para identificar o bem avaliado.
- b) Matrícula Atualizada.

Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME

CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27

CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti_imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59

4 | Página



5



5 | Página

Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME

CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27

CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti_imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59



6



Delma Maria dos Santos Zanetti- Imob- ME
CNPJ sob nº 14.058.581/0001-27
CRECI: F- 15.683 / J-05636 CNAI: 03616

Site: www.imobiliariadelmazanetti.com.br e-mail: delmazanetti_imob@hotmail.com

Fone: 43.9.9973.06.38 43.3472.06.38 43.3472.00.59

6 | Página
delma

