



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Mandaguaçu
Rua Vereador Joventino Baraldi, 247 - MANDAGUAÇU/PR - CEP: 87.160-000 -
Telefone: (44) 3245-4283

Autos nº. 0001805-36.2020.8.16.0108

Processo: 0001805-36.2020.8.16.0108
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Cédula de Crédito Bancário
Valor da Causa: R\$1.051.040,24
Exequente(s): • COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB METROPOLITANO (CPF/CNPJ: 03.459.850/0001-40)
avenida pedro taques, 294 ed. centro empresarial atrium sala 02 - Zona 03 - MARINGÁ/PR - CEP: 87.030-000 - Telefone(s): (44) 3032-8000
Executado(s): • CÉSAR EDUARDO MENDONÇA (RG: 53089410 SSP/PR e CPF/CNPJ: 745.690.159-72)
Rua João XXIII, 118 - Centro - MANDAGUAÇU/PR - CEP: 87.160-000
• GRUPOSMELL CONFECÇÕES LTDA. (CPF/CNPJ: 12.139.239/0001-26)
RUA CANADÁ, 207 TÉRREO - PARQUE INDUSTRIAL HILTON ANTUNES MENDES - MANDAGUAÇU/PR - CEP: 87.160-000
• MÁRCIA CILENE TROMBELI MENDONÇA (RG: 46529146 SSP/PR e CPF /CNPJ: 629.537.969-91)
Rua João XXIII, 118 - Centro - MANDAGUAÇU/PR - CEP: 87.160-000

ESCLARECIMENTOS DO AVALIADOR JUDICIAL E REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL

THIAGO ALBERTO PARIZZOTTO, Oficial de Justiça Avaliador deste Juízo, no exercício de suas atribuições legais, vem, mui respeitosamente, apresentar **ESCLARECIMENTOS DA AVALIAÇÃO**, em face da manifestação de mov. 220.2, nos seguintes termos:

1. DA RETIFICAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Em atenção à Matrícula nº 9.288 apresentada, este Avaliador adequa o cálculo a metragem nela averbada. Portanto, para fins deste esclarecimento, adota-se a área de **237,76 m²** como base de cálculo, sanando a divergência inicial.

2. DA PREVALÊNCIA DA VISTORIA INTERNA (FOTOS ANEXAS)

O ponto de maior discordância entre esta avaliação judicial e o laudo particular reside no valor do metro quadrado. É fundamental destacar que:

- **Vistoria Judicial:** Realizada de forma **interna**. As fotos colacionadas aos autos revelam a real situação do imóvel, que possui acabamentos simples, desgastes estruturais e sinais claros de obsolescência (imóvel matriculado em 1996).



- **Laudo Particular (Anality):** Conforme declaração expressa no referido documento, a vistoria foi **estritamente externa**. O avaliador da parte não conheceu as condições de conservação interna, presumindo um estado "Regular/Bom" que não condiz com a realidade fotográfica.

3. DA MANUTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO E RECALCULO

O valor de mercado é o produto da área pela qualidade construtiva.

Aplicando-se o valor unitário apurado por este Oficial (aprox. **R\$ 1.698,11/m²**) — o qual reflete fielmente o padrão médio/baixo e o estado de conservação verificado *in loco* — sobre a área da matrícula, temos:

Área: 237,76 m²

Valor Unitário: R\$ 1.698,11/m²

VALOR: R\$ 403.743,00 (Quatrocentos e três mil, setecentos e quarenta e três reais).

4. CONCLUSÃO

O valor ora apresentado revela-se o mais fidedigno à realidade de mercado, estando, inclusive, em estreita consonância com o valor de "**Liquidação Forçada**" (**R\$ 410.000,00**) sugerido pelo próprio laudo da parte.

O montante de R\$ 515.000,00 pretendido pela executada mostra-se dissociado da realidade física do imóvel (especialmente de seu interior), baseando-se em comparativos de imóveis de padrão superior ou em melhor estado de conservação.

Nestes termos, ratifica-se a avaliação judicial, com a atualização do valor para **R\$ 403.743,00**.

Mandaguaçu, 02 de fevereiro de 2026.

Thiago Alberto Parizzotto
Oficial de Justiça

