



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Antonina

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos nº. 0000879-22.2021.8.16.0043

Autor: FINANCEIRA ALFA S.A. CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS

Réu: ANGEL MARI APARECIDA GONÇALVES ARDIGO

Em 11/4/2025, **PROCEDI à AVALIAÇÃO** do(s) seguinte(s) bem(s):

"Casa do meio com sua área de terreno nos fundos do Imóvel com matrícula nº 9.212 no Cartório de Registro de Imóveis de Antonina/PR, constituído por um lote de terreno nº5 da quadra nº 06, com 592,50m², encravado no Loteamento "RESIDENCIAL ITAPEMA", nesta cidade e Comarca de Antonina/PR, e que assim descreve-se: FRENTE: confrontando com a rua "C", mediu-se 15 metros; LATERAL ESQUERDA: confrontando com o lote nº 4, mediu-se 39,50 metros; LATERAL DIREITA: confrontando com a rua "H", mediu-se 39,50 metros: FUNDOS: confrontando com o lote nº 11, mediu-se 15 metros;

O imóvel em questão apresenta benfeitoria: uma casa de alvenaria com área de 83,45m², segundo informações do cadastro imobiliário do município de Antonina/PR."

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor este alcançado conforme laudo de avaliação e espelho do imóvel em anexo.

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Antonina, 11 de abril de 2025.

Raphael Affonso Carvalho de Souza
Oficial de Justiça





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Antonina

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de laudo de avaliação de bem determinada pelo juízo da Vara Cível desta Comarca, referente ao processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0000879-22.2021.8.16.0043 que FINANCEIRA ALFA S.A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS move em face de ANGEL MARI APARECIDA GONÇALVES ARDIGO.

1. FINALIDADE: Cumprimento de ordem judicial;

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação de valor de mercado para o bem avaliando;

3. RESSALVAS: Apesar da função de Oficial de Justiça no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná ser atribuição de cargo de nível médio, não possuindo formação técnica para a realização de testes estatísticos ou operações com modelos matemáticos, a presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela Norma da ABNT 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS;

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Casa do meio com sua área de terreno nos fundos do Imóvel com matrícula nº 9.212 no Cartório de Registro de Imóveis de Antonina/PR, constituído por um lote de terreno nº 5 da quadra nº 06, com 592,50m², encravado no Loteamento "RESIDENCIAL ITAPEMA", nesta cidade e Comarca de Antonina/PR, e que assim descreve-se: FRENTE: confrontando com a rua "C", mediu-se 15 metros; LATERAL ESQUERDA: confrontando com o lote nº 4, mediu-se 39,50 metros; LATERAL DIREITA: confrontando com a rua "H", mediu-se 39,50 metros; FUNDOS: confrontando com o lote nº 11, mediu-se 15 metros;

O imóvel apresenta benfeitoria: uma casa de alvenaria com área de 83,45m², segundo informações do cadastro imobiliário do município de Antonina/PR (espelho do imóvel anexo).

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO: Bem com fluidez mercadológica regular;

6. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO: Foi utilizado o método comparativo direto de dados que consiste na identificação do valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado. As características das amostras coletadas devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do bem avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM AVALIANDO: Para a avaliação do bem foram considerados os seguintes critérios:

O uso e conservação do bem, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência (ABNT NBR 14.653-1:2021).

A norma contida no art. 872 do CPC que determina que a avaliação realizada por Oficial de Justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora e/ou de avaliação.

Por vistoria compreende-se a constatação local do objeto avaliando, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam (ABNT NBR 14.653-1:2021).



Por laudo de avaliação compreende-se o relatório com fundamentação técnica e científica elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2021.

Para a determinação do valor do terreno por meio de dados comparativos de mercado, foram colhidas amostras de preços estipulados pelo mercado atual, sendo que para se chegar aos valores saneados, que são os valores usados para a média aritmética, foram descontados o fator oferta do preço oferecido.

Fator oferta, também conhecido como coeficiente de fonte ou de euforia do mercado, trata da elasticidade de informação da fonte e da flexibilidade em uma negociação. A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado aos bens móveis de 10% sobre o preço original pedido.

8. CÁLCULO DA AVALIAÇÃO:

Quadro amostral para determinação do valor bem avaliando:

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta (-10%)	Valor Saneado (R\$)
1	300,00	170.000,00	566,66	56,66	510,00
2	285,00	170.000,00	596,49	59,64	536,84
3	538,00	250.000,00	464,69	46,46	418,21
4	245,00	150.000,00	612,24	61,22	551,02
5	1216,47	590.000,00	485,00	48,50	436,50
6	232,00	130.000,00	560,34	56,03	504,31

Amostra 1. <https://www.jlmoveispr.com/289/imoveis/venda-casa-2-quartos-antonina-pr>

Amostra 2. <https://www.jlmoveispr.com/237/imoveis/venda-casa-2-quartos-centro-antonina-pr>

Amostra 3. <https://www.jlmoveispr.com/232/imoveis/venda-casa-caixa-d-agua-antonina-pr>

Amostra 4. <https://www.jlmoveispr.com/444/imoveis/venda-casa-3-quartos-antonina-pr>

Amostra 5. <https://apolar.com.br/venda/antonina/centro/venda-residencial-terreno-antonina-centro-207397>

Amostra 6. <https://apolar.com.br/venda/antonina/batel/venda-residencial-casa-antonina-batel-210907>

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM AVALIANDO (308,45² = 225m² de terreno + 83,45m² de área construída):

I – Média aritmética dos dados da amostra = (510,00 + 536,84 + 418,21 + 551,02 + 436,50 + 504,31) / 6 = 492,81

II – Cálculo da Média Saneada = é o intervalo de confiança aplicado à média aritmética, descontando-se os valores entre 20% para mais ou para menos da referida média:

Média aritmética – 20% = 394,24

Média aritmética + 20% = 591,37

III – Média Saneada = soma dos valores remanescentes ao intervalo de confiança / nº dados = (510,00 + 536,84 + 418,21 + 551,02 + 436,50 + 504,31) / 6 = 492,81

IV – Valor do Bem Avaliando = Média Saneada x Área do Imóvel = 492,81 x 308,45 = 152.007,24

V – Arredondamento: tendo em vista que a norma técnica permite o arredondamento em até 1%^[1], chega-se ao valor de 150.000,00

9. CONCLUSÃO: Com base no presente laudo, o qual segue devidamente datado e assinado de forma digital, avalio o imóvel em aproximadamente R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Raphael Affonso Carvalho de Souza
Oficial de Justiça

[1] NBR 14653:2001 – 7.7.1 – a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.





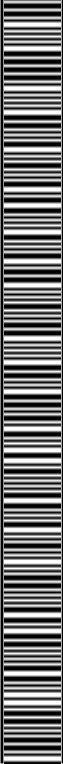
Município de Município de Antonina
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	2569 - 1	Inscrição:	1011240108001	Data 11/04/2025
Dados Cadastrais				
Loteamento:	PENHA	Quadra:	124	Lote: 0108
Logradouro	6 DE NOVENBRO	Número:	194	
Bairro:	PENHA	Testada Principal	0,00	Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote	592,50	Área Un. (m²):	83,45	Núm. Unidades: 2
				Área Total. (m²): 142,85



Informações Territoriais			
Situação Terreno	Esq./+ de 1 Frente	Ocupação Lote	Construído
Limitação	Sim	Patrimônio	Particular
Topografia	Declive		

Informações de Edificação			
Conservação	Regular	Estrutura	Concreto
Piso	Ceramica/Mosaico	Tipo Construção	Casa
Alinhamento	Recuada	Cobertura	Telha Cimento Amiant
Instalação Sanitária	Interna Simples	Instalação Elétrica	Embutida
Ferro	PVC	Localização	Frente
Revest.Externo	Reboco	Paredes	Alvenaria
Posição	Isolada	Utilização	Residencial



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE ANTONINA

VARA CÍVEL DE ANTONINA - PROJUDI

Travessa Ildefonso, 115 - Centro - Antonina/PR - CEP: 83.370-000 - Fone: (41) 32635152 - Celular: (41) 3263-5153 - E-mail: ant-1vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000879-22.2021.8.16.0043

Processo: 0000879-22.2021.8.16.0043

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Contratos Bancários

Valor da Causa: R\$65.629,41

Exequente(s): • FINANCEIRA ALFA S.A. CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS

Executado(s): • ANGEL MARI APARECIDA GONÇALVES ARDIGO

1. Expedido mandado de constatação, foi certificado que é possível a cômoda divisão do imóvel penhorado e que a fração pertencente à executada observa as dimensões mínimas exigidas na legislação municipal (seq. 185.1). Foi apresentado laudo de avaliação, atribuindo à cota parte do imóvel pertencente à executada (a casa do meio) o valor de R\$ 150.000,00 (seq. 185.3).

A parte exequente anuiu com o valor da avaliação (seq. 189.1).

A executada, por sua vez, discordou da avaliação, argumentando que a residência é local de moradia de três pessoas – a executada, sua genitora e sua avó, o que impõe a necessidade de resguardar a cota-parte das copossuidoras, devendo ser realizada nova avaliação para apurar o valor correspondente a 1/3 da referida residência (seq. 191.1).

É o breve relato. Decido.

2. A impugnação da parte executada não merece acolhimento, pois não há justificativa para realização de nova avaliação.

Verifica-se que o laudo de avaliação foi detalhado, discriminou o método de avaliação, expôs os cálculos que levaram ao preço apurado, inexistindo qualquer vício que justifique a repetição da avaliação. Oportuno destacar que, de acordo com o artigo 873 do CPC, é admitida nova avaliação quando: *“I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação”*.

Assim, a reavaliação do bem é medida excepcional, devendo ocorrer quando comprovado erro ou dolo do avaliador, ônus que incumbe à parte impugnante e que não restou demonstrado no caso concreto.

Além disso, a penhora do imóvel recaiu sobre a fração de 33,3% do imóvel descrito na matrícula de nº 9.212, pertencente à executada (seq. 147.1), sendo atestado pelo auxiliar do Juízo que tal porção é passível de desmembramento (seq. 185.1), de modo que o valor da avaliação está correto, correspondendo especificamente à “casa do meio”, que é de uso da parte executada, inexistindo óbice para a continuidade da expropriação.

Em relação à alegação de que deve ser resguardado o direito das copossuidoras que residem no local, vale destacar que já restou analisada e afastada a alegação de que se trata de bem de família impenhorável. Não obstante, é certo que o copossuidor residente em imóvel alcançado por



constrição judicial tem legitimidade ativa e interesse de agir para ajuizamento de embargos de terceiro, objetivando afastar a constrição, quando não for parte do processo executivo, a teor do art. 674, do CPC/2015, art. 1º, da Lei nº 8.009/90 e art. 5º, XXVI, da CF/88.

Ademais, nos termos da certidão de seq. 185.1 e observando o disposto no art. 7º, III, da Lei Municipal nº 21/2008, verifica-se que a fração de 1/3 do imóvel pertencente à executada é indivisível e não suscetível de desmembramento. Nesse sentido, aplica-se o previsto no art. 843 do CPC: *"Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições."*

Logo, a fração do imóvel que pertence à devedora será penhorada em sua integralidade, sendo devidamente preservada a quota-parte das copossuidoras no tocante ao valor da alienação do bem, caso reste demonstrada tal situação pelas interessadas através dos procedimentos judiciais adequados.

Sendo assim, **afasto** a impugnação da executada e HOMOLOGO a avaliação de seq. 185.3, que atribuiu à fração ideal de 33,3% do imóvel descrito na matrícula nº 9.212 (CRI de Antonina), pertencente à executada, o valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

3. Intime-se a parte exequente para manifestar interesse na adjudicação ou indicar a forma pretendida de alienação, no prazo de 15 (quinze) dias.

4. Oportunamente, voltem conclusos para as deliberações pertinentes.

Intimem-se.

Antonina, data da assinatura digital.

Emanuela Costa Almeida Bueno

Juíza de Direito

