

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Comarca de Pontal do Paraná, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem da Meritíssima Juíza de Direito da Central de Mandados, oriundo da Vara Cível do Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR., e extraído dos autos de **INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**, sob nº **969-21.2016.8.16.0038**, em que é requerente: **DOUGLAS PACHECO NARLOCH e TUANNY PERES POSSAMAI**, e requerido: **AW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, dirigi-me, eu Oficial de Justiça, infra assinado, ao endereço indicado, e aí estando, procedi a Avaliação do bem abaixo descrito:

"Um terreno urbano designado pelo LOTE Nº A, oriundo do remembramento dos lotes nºs 12 e 17 da QUADRA Nº 07, da planta do Loteamento BALNEÁRIO ATAMI, situado na Avenida Beira Mar, nº 15.835, neste Município de Pontal do Paraná-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Beira Mar, por 60,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, com os lotes nºs 13, 15 e 16, pelo lado esquerdo, com os lotes nºs 11 e 18, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com a Rua Suíssa, perfazendo a área total de 720,00m², edificado com uma construção unifamiliar em alvenaria, com a área de 524,16m². E, com as demais características constantes da Matrícula sob nº 11.839, do Cartório de Registro de Imóveis de Pontal do Paraná."

Diversas buscas e consultas foram realizadas, a fim de obter a correta localização do imóvel, o qual situa-se na "**Avenida Beira Mar, 15.995, atualmente denominada Avenida Deputado Anibal Khury, Balneário Atami**", nesta cidade e Comarca de Pontal do Paraná. Não foi localizado o número predial "15.835";

Imóvel possui junto da Prefeitura Municipal o Cadastro Fiscal nº **38.354**;

Em diligências realizadas, não foi encontrado ninguém no imóvel, assim não houve possibilidade de adentrar a fim de verificar suas dependências;

Como já consta da Matrícula, o terreno possui edificação de fins residencial, com 524,16m² de área construída,



estando localizado de frente para o Oceano, na Av. Deputado Anibal Khury, tendo também acesso pela Rua Suíssa, as quais possuem pavimentação por blocos de concreto no formato sextavado;

Não é possível saber se o imóvel conta com benefícios tecnológicos do tipo: janelas com fechamento/abertura elétrica, sistema de aquecimento a gás ou elétrico, sistema de monitoramento e outros;

Segue imagens do imóvel;

Após pesquisas realizadas junto ao Mercado Imobiliário da região, a fim de se obter parâmetros com os preços praticados atualmente, se obteve ofertas na localidade, assim por Estimativa, **AVALIO** o imóvel em questão, em que **ATRIBUO** ao lote de terreno com a área de 720,00m², o valor de **R\$ 3.024.000,00** (Três milhões e vinte e quatro mil reais) e para a edificação existente com área construída de 524,16m², o valor de **R\$ 3.669.120,00** (Três milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, cento e vinte reais). **Perfazendo o total de R\$ 6.693.120,00** (Seis milhões, seiscentos e noventa e três mil, cento e vinte reais).

E, para constar, lavrei o presente auto que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

(assinado digitalmente)

Floriano Greboggi Junior

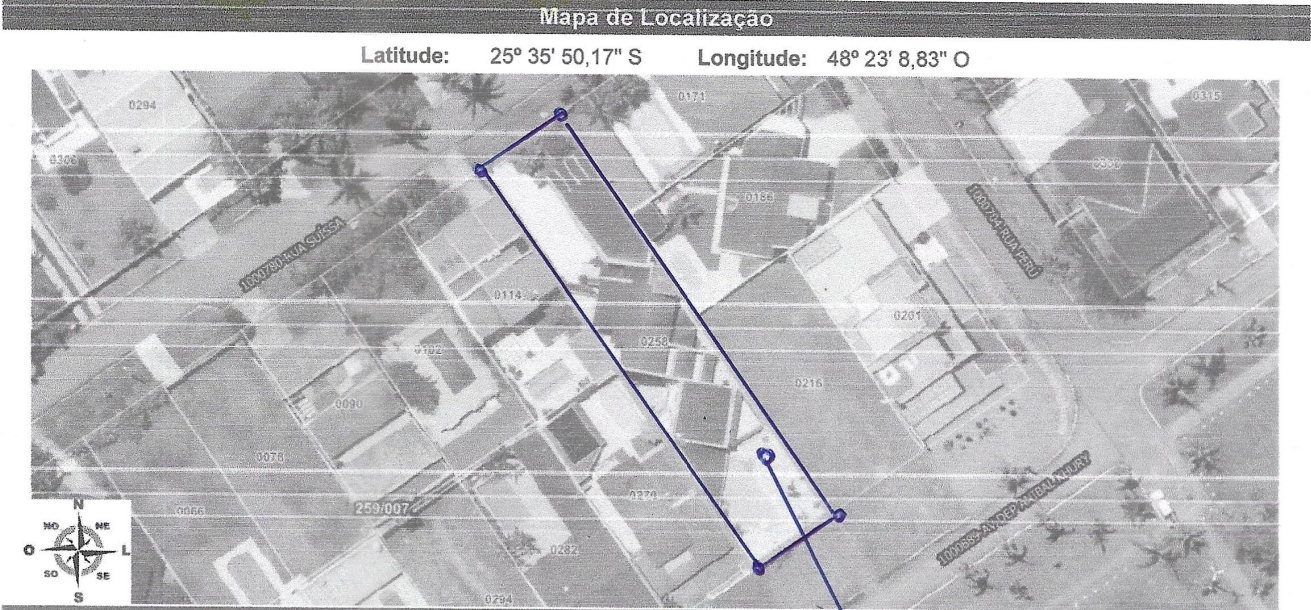
Oficial de Justiça





Município de Pontal do Paraná
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	38354 - 1	inscrição:	05010070258001	Data 15/11/2024
Dados Cadastrais				
Loteamento:	BALNEÁRIO ATAMI	Quadra:	007	Lote: 0258
Logradouro	DEP ANIBAL KHURY	Número:	15995	
Bairro:	PRAIA DE ATAMI	Testada Principal	12,00	Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote	720,00	Área Un. (m²):	524,10	Núm. Unidades: 1
				Área Total. (m²): 524,10



Informações Territoriais			
Ocupação	Edificado	Infraestrutura	Rua pavimentada
Pedologia	Firme	Cobra Col.Lixo	
Iluminação Pública		Ligação Água Tratada	
Alíquota		Número de pavimentos	
Categoria CTMGEO 2022		Afastamento Frontal	
Imposto	Tributável	Taxa de Ocupação de Imóvel	
Topografia	Plano	Situação	
Patrimônio	Particular	Condomínio	
Quadra Fiscal	7	Lote Fiscal	

Informações de Edificação			
Conservação	Boa	Esquadria	Madeira
Posição	Isolada	Revest. Externo	Reboco/Pintura
Vedação	Alvenaria	Tipo Construção	Casa/Sobrado
Instalação Sanitária	duas	Piso	Ceramico
Utilização	Residencial	Estrutura	Alvenaria
Instalação Elétrica	Embutida	Localização	Frete
Forro	Laje	Ano de Lançamento da	
Área Construída		Cobertura	Telha de Barro

Valores

Venda

R\$ 1.490.000

Condominio

R\$ 350/mês

UPTU ①

Não informado

Características do imóvel

Ⓐ 360 m²

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m² - Balneário Atami

(Código do anunciante: V10566 | Código no Zap: 2825650022.)

Oportunidade Única: Terreno Frente para o Mar!

Apresentamos uma oportunidade imperdível para você realizar o sonho de construir a casa perfeita à beira-mar! Este terreno exclusivo está localizado no prestigiado Balneário Arami Norte em Pontal do Paraná e oferece uma

Mostrar descrição completa >

(42) 2101-... Ver telefone

① Anúncio criado em 1 de agosto de 2025, atualizado há 15 horas.



Favarnaro Imóveis

Crci: 00315-J-PR

Envie uma mensagem

nsira seu nome

Insira seu e-mail

Insera seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.490.000, Avenida Deputado Aníbal Khury, 17.265 -

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**.
Seus dados serão compartilhados com anunciantes para habilitar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

 (42) 2101-... Ver telefone

WhatsApp

Controle sua privacidade

AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidad](#) - [Política de Cookies](#) - [Términos de uso](#)

Editar preferências

Aceltar



Valores

Venda

R\$ 3.600.000

Condomínio

Não informado

IPTU ⓘ

Não informado

Características do imóvel

🕒 360 m²

🕒 5 banheiros

Ver mais ▾

🕒 4 quartos

🕒 2 vagas

Casa com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 3.600.000

(Código do anunciante: 3101AT | Código no Viva Real: 2756102317)

CASA BEIRA MAR A VENDA NO ATAMI NORTE, LINDA VISTA PRO MAR Escriturado, Registrado e Averbado (FINANCIE)

Desfrute da vida à beira-mar! Esta magnífica casa conta com 4 dormitórios (sendo 4 suíte), 297,07 m de área construída em um Terreno de 360,00 m. Ideal para sua família e momentos inesquecíveis

Distribuição:

-4 quartos com suíte

- Sala de estar ampla
- Sala de jantar
- Área gourmet com churrasqueira
- Cozinha
- Despensa
- Banheiro social
- Lavanderia

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 3.600.000 - Atami, Pontal do Paraná

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

📞 (41) 99958-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Valores

Venda

R\$ 2.850.000

Condomínio

Isento

IPTU

Isento**Características****Imóvel**

326 m²

5 banheiros

4 suítes

Ver menos

Condomínio

4 quartos

2 vagas

Varanda

Sobrado com 4 Quartos à venda, 326m² - Balneário Atami Norte

(Código do anunciante: S00339 | Código no Zap: 2836791420)

Al Mare**Sofisticação à Beira-Mar!**

Descubra uma experiência residencial única, onde modernidade e sofisticação se encontram em perfeita harmonia.

Localizado no exclusivo Balneário Atami, em Pontal do Paraná, este sobrado triplex oferece 326,04 m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos que revelam um projeto arquitetônico imponente, planejado para proporcionar o máximo em tecnologia, conforto e elegância.

Ambientes amplos, iluminados e naturalmente ventilados valorizam cada detalhe, traduzindo requinte e inovação em um lar à altura dos seus sonhos.

O Al Mare proporciona uma vista panorâmica deslumbrante do mar em todos os pavimentos, trazendo estilo e exclusividade para cada ambiente.

Na área de lazer, o destaque fica por conta doático à beira-mar, que reúne hidromassagem e espaço gourmet com churrasqueira, perfeitos para celebrar momentos únicos com amigos e familiares.

Um endereço pensado para quem busca luxo, exclusividade e qualidade de vida em alto estilo.

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 2.850.000, Avenida Deputado Aníbal Khury, 16847 - Balneário Atami Norte, Pontal do Paraná

☐ Receber ofertas similares**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante (41) 3453-... [Ver telefone](#)**WhatsApp**

Controle sua privacidade

AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#) - [Termos de uso](#)[Editar preferências](#)**Acetlar**







Data: 04/12/2025

Movimentação: MANDADO DEVOLVIDO

Complemento: Referente ao evento (seq. 398) EXPEDIÇÃO DE MANDADO (07/05/2025 14:52:23). Parte: AW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Por: Floriano Greboggi Junior

Relação de arquivos da movimentação:

- avaliacao

04/03/2026: INDEFERIDO O PEDIDO.

Data: 04/03/2026

Movimentação: INDEFERIDO O PEDIDO

Complemento: . Veiculado no DJEN em 13/03/2026.

Por: Pedro Roderjan Rezende

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE

1ª VARA CÍVEL DE FAZENDA RIO GRANDE - PROJUDI

Rua Inglaterra, 545 - Nações - Fazenda Rio Grande/PR - CEP: 83.823-008 - Fone: (41)991339764 - Celular: (41) 99133-9764

Processo: 0000969-21.2016.8.16.0038

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Indenização por Dano Material

Valor da Causa: R\$100.000,00

Exequente(s): • DOUGLAS PACHECO NARLOCH

• TUANNY PERES POSSAMAI

Executado(s): • AW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DECISÃO**PARCELAMENTO CUSTAS**

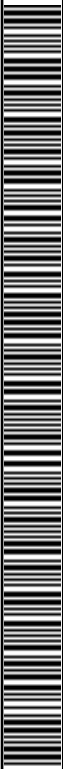
1. Indefiro o pedido de parcelamento das custas finais formulado pela executada na seq. 429.

Embora sustente dificuldade financeira, a pessoa jurídica não trouxe aos autos qualquer documentação apta a comprovar a alegada impossibilidade momentânea de adimplemento, limitando-se a mera afirmação genérica, desacompanhada de balanço patrimonial, demonstrativos contábeis ou outros elementos objetivos que evidenciem incapacidade financeira. Ao contrário, da análise dos autos verifica-se que o bem da parte executada indicado à penhora possui valor aproximado de R\$ 6.693.120,00, circunstância que revela robustez patrimonial e manifesta incompatibilidade com a alegação de insuficiência econômica.

Válido ressaltar que não se ignora a alegação de dificuldade financeira apresentada pela executada na seq. 301, notadamente quanto à informação de que responde a 56 ações, que totalizariam a expressiva quantia de R\$ 4.064.091,10, bem como de que necessitaria de R\$ 315.811,46 mensais para suportar as despesas inerentes ao funcionamento da empresa. Contudo, na mesma manifestação, afirmou ser credora de precatório no valor de R\$ 2.810.086,40, montante que, somado ao valor do imóvel avaliado nos autos, revela-se, em tese, suficiente para fazer frente às despesas alegadas, o que fragiliza a sustentada incapacidade financeira.

Ainda, observa-se que o parcelamento das custas constitui medida excepcional, condicionada à demonstração concreta da impossibilidade de pagamento integral, o que não se verifica no caso, sobretudo tratando-se de pessoa jurídica com patrimônio imobiliário relevante.

Nesse sentido:



Processual civil. Ação de Anulação de Negócio Jurídico c/c restituição, perdas e danos e reparação de Danos Morais. Cumprimento de sentença. Apuração dos valores por cálculo aritmético determinado pelo juízo. Insurgência por meio de liquidação de sentença. Fase cabível quando a sentença não determinar o valor devido e não puder ser determinado por cálculo aritmético. Não verificado nos autos. Aplicação do artigo 509, §2º, CPC. **Pedido de parcelamento das custas finais. Pessoa jurídica. Alegada hipossuficiência de recursos. Possibilidade de comprovação por meio da apresentação de documentos contábeis, balancetes, declarações de renda, atualizados. Empresa que não apresenta dificuldade financeira. Impossibilidade de parcelamento das custas finais decorrentes de sentença transitada em julgado. Ausência de previsão legal.** Decisão mantida. Agravo de instrumento não provido. (TJPR - 1ª Câmara Cível - 0069505-23.2024.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: DESEMBARGADOR SALVATORE ANTONIO ASTUTI - J. 09.12.2024) - destaquei

Assim, ausente comprovação idônea da alegada dificuldade financeira, mantenho a exigibilidade integral das custas finais, que deverão ser recolhidas no prazo já assinalado, sob pena de inscrição em dívida ativa e demais medidas cabíveis.

AVALIAÇÃO DO BEM

2. Trata-se de impugnação ao auto de avaliação, por meio da qual os exequentes sustentam a nulidade do laudo elaborado pelo sr. Oficial de Justiça, sob o argumento de inobservância do artigo 872 do Código de Processo Civil, em razão da ausência de vistoria interna do imóvel, requerendo a realização de nova avaliação, bem como a suspensão dos atos expropriatórios.

Não assiste razão aos impugnantes.

O auto de avaliação juntado aos autos (seq. 411 e 412), demonstra que o sr. Oficial de Justiça descreveu minuciosamente o imóvel, indicando sua localização, confrontações, metragem do terreno (720,00m²), área construída (524,16m²), matrícula imobiliária, cadastro fiscal municipal, características externas, pavimentação das vias de acesso, além de consignar a realização de pesquisas



junto ao mercado imobiliário local, com indicação dos parâmetros utilizados para formação do valor.

Além disso, o laudo foi instruído com imagens externas do bem, espelho cadastral expedido pelo Município de Pontal do Paraná e elementos comparativos de mercado, atendendo, portanto, às exigências do artigo 872 do Código de Processo Civil.

A mera ausência de vistoria interna, por si só, não conduz à nulidade da avaliação, sobretudo quando inexistem elementos concretos a indicar erro técnico, subavaliação ou omissão relevante capaz de comprometer o valor atribuído ao bem.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná tem se posicionado no sentido de que, inexistindo demonstração objetiva de prejuízo ou prova de que o valor fixado esteja em desacordo com o mercado, não há falar em nulidade do laudo. Confira-se:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO.***

*IRRESIGNAÇÃO DA PARTE EXECUTADA. **PEDIDO DE NULIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO. ALEGAÇÃO RECURSAL DE “UTILIZAÇÃO DE “MÉTODOS COMPARATIVOS” DE FORMA TOTALMENTE EQUIVOCADA”.** QUESTÃO NÃO SUSCITADA EM PRIMEIRO GRAU. INOVAÇÃO RECURSAL. CONHECIMENTO VEDADO, SOB DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. MÉRITO. NÃO ACOLHIMENTO. **LAUDO CONFECCIONADO EM OBSERVÂNCIA DAS DISPOSIÇÕES CONSTANTES NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (ART. 872, CPC) E NO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DESTE TRIBUNAL (ART. 147, DO PROVIMENTO Nº 316/22 – CGJ). DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DO BEM AVALIADO, SUAS CARACTERÍSTICAS E ESTADO, CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A AVALIAÇÃO, INDICAÇÕES DE PESQUISA DE MERCADO EFETUADAS E O SEU VALOR. PRECEDENTES DESTA COLETA CÁMARA JULGADORA. ADEMAIS, **ALEGAÇÃO FEITA PELA PARTE AGRAVANTE DE QUE O IMÓVEL FOI AVALIADO ABAIXO DO VALOR DE MERCADO QUE NÃO*****



ENCONTRA QUALQUER SUPORTE PROBATÓRIO. AUSÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL NESSE SENTIDO. ALEGAÇÃO DE MAIS DE QUE NÃO HOUVE AVALIAÇÃO INTERNA DO IMÓVEL, TODAVIA, SEQUER A PARTE AGRAVANTE INDICA SE EXISTEM BENS NO INTERIOR DO IMÓVEL, QUAIS SERIAM ELES E EM QUE MEDIDA INFLUENCIARIAM NO VALOR DA AVALIAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NA PARTE CONHECIDA NÃO PROVIDO. (TJPR - 14ª Câmara Cível - 0003037-14.2023.8.16.0000 - Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO GONZAGA DE OLIVEIRA - J. 19.07.2023) - destaquei

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. INSURGÊNCIA DOS EXECUTADOS. (A) ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE INSPEÇÃO INTERNA DE TRÊS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL PENHORADO. MATÉRIA NÃO ALEGADA NA ORIGEM. INOVAÇÃO RECURSAL. (B) PRETENSÃO DE QUE SE PROMOVA NOVA AVALIAÇÃO DIANTE DA AUSÊNCIA DE FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL NO LAUDO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE INFORMAÇÃO A INDICAR QUE NÃO HOUVE O DEVIDO ESTUDO PELA AVALIADORA, NA FORMA ESTABELECIDA PELO ART. 872 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PARTE QUE NÃO DEMONSTROU QUE O VALOR DO IMÓVEL NÃO FOI DEVIDAMENTE APURADO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO. (TJPR - 15ª Câmara Cível - 0111350-35.2024.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ CEZAR NICOLAU - J. 29.10.2024) - destaquei

No caso concreto, além de inexistir prova técnica idônea a infirmar o valor apurado, cumpre destacar que a avaliação realizada, ainda que baseada em análise externa e parâmetros de mercado, atribuiu ao imóvel o montante de R\$ 6.693.120,00, valor que supera com ampla margem o crédito exequendo, inexistindo, portanto, risco concreto de prejuízo à parte exequente ou comprometimento da higidez dos atos expropriatórios.

Assim, ausente demonstração de erro, vício ou prejuízo efetivo, não há fundamento para determinar nova avaliação.



Diante do exposto, INDEFIRO o pedido de declaração de nulidade do auto de avaliação e de realização de nova perícia.

3. Cumpram-se no que couber a decisão da seq. 361.

4. Prossigam-se os atos expropriatórios.

5. Intime-se a parte exequente para, no prazo de 15 dias, indicar a forma de expropriação do bem (art. 876 e seguintes do Código de Processo Civil), podendo optar pela adjudicação do bem pelo valor da avaliação, nos termos do artigo 876 do Código de Processo Civil, pela alienação por iniciativa particular, na forma do artigo 880 do Código de Processo Civil, ou, não havendo interesse nas modalidades anteriores, pelo prosseguimento mediante leilão judicial, observado o disposto nos artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil, ficando desde já ciente de que a inércia será interpretada como concordância com a designação de leilão.

Intimem-se.

Datado e assinado digitalmente.

PEDRO RODERJAN REZENDE

Juiz de Direito

