PODER JUDICÁRIO
COMARCA DE GUARAPUAVA
ESTADO DO PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 19 dias do mês de Agosto do ano de 2025, nesta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos nº 9159-94.2009.8.16.0174 de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente BANCO DO BRASIL S/A e executados CLARICE NALON GIACOMIN e outros, após diligências no imóvel, imobiliárias e pesquisa na internet, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do seguinte bem:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula 27.465 | Folha 1

Rodolpho Soria Santos — Oficial — CPF 112104669-00

Rui Marchi Santos — Escrevente

IMÓVEL: Terreno urbano, constituido por parte da unificação dos lotes n°s 19 e 20 da Quadra n° 16 do Loteamento denominado "JARDIM Dª MARY", Bairro Bonsucesso, n/cidade, com a área de 180,00m2; ou sejam, 9,00mts de frente para a Av Sebastião de Camargo Ribas; na lateral direita de quem do terreno olha para a Rua mede 20,00mts e faz confrontação com terreno de Flavio Carlos Veras Junior; a lateral esquerda mede 20,00mts e faz confrontação com área remanescente do mesmo terreno e finalmente a linha dos fundos mede 9,00mts e faz confrontação com terreno de Fabio Brignoni, distando 21,00mts da esquina com a Rua Alipio Marcondes, na quadra formada pelas citadas ruas e as de nomes: Rua Marcondes Sobrinho e Rua Inaico Karpinski.-Tudo de acordo com Croqui de Lote Urbano aprovado e assinado pela Prefeitura Municipal de Guarapuava Prot n° 7.467/2005 de 25.05.2005.-

(dados constantes da matrícula juntada no movimento 600.2).

Para avaliação do bem foram realizadas as seguintes diligências e considerações:

1 – Vistoria no dia 07/08/2025, no período da tarde, no endereço indicado no Auto de Penhora de movimento 642.2, Av. Sebastião de Camargo Ribas, 1464 (antigo nº 1392), tendo constatado que o Sr. Cassio Daniel Machado de Souza permanece como inquilino no imóvel, informando que não ocorreram benfeitorias ou reformas/manutenções significativas no imóvel;



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8NA K5BPN TTGNM QTB3K



2 - Consulta no cadastro do imóvel na prefeitura municipal buscando obter dados exatos de sua localização e valor venal, sendo o ato praticado no dia 19/08/2018, às 09h29min, tudo conforme "Espelho de Cadastro" e "imagem parcial de mapa", tendo verificado que o imóvel possui Nº de Controle 659759001, Inscrição Imobiliária nº 451193.0515.0261;

DADOS DO IMÓVEL

Olá .. Seu IP foi identificado como 177.52.102.125 utilizando o navegador Firefox e SO Windows 10/11 no equipamento 177.52.102.125

ZONEAMENTO: ..... ZD - ZONA DENSIFICACAO - +Inf.
Nº DO CADASTRO: 659759001
FRAÇÃO: 0
TIPO DO IMÓVEL: ..... Construido
PGV: ..... 46 (Ano: 2025 - R$ 1.007,8595/m²)
DISTRITO: ..... Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 451193.0515.0261
SUB-LOTE: 0
LOTEAMENTO: ..... DONA MARY, JD. - QUADRA: 16 LOTE: AVER- +Inf.
LOGRADOURO: ..... AVENIDA VEREADOR SEBASTIAO DE CAMARGO RIBAS - +Inf., NP: 1464
EDIF./CONDOM.: .....
Informações obtidas sob o login: .
BAIRRO: ..... BONSUCESSO
ÁREA DO TERRENO: 180,00m²

Nº DE EDIFICAÇÕES: 1
ÁREA TOTAL EDIFICADA: 169,92m²

[VALOR VENAL, ANO: 2025]
[TERRENO: R$ 175.972,27 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R$ 525.767,99 = [IMÓVEL: R$ 701.740,26]

Informações obtidas através do portal: www.geoguarapuava.com.br
Gerado em: 19/08/2025 09:29 - Impresso em: 19/08/2025 09:29:59

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8NA K5BPN TTGNM QTB3K

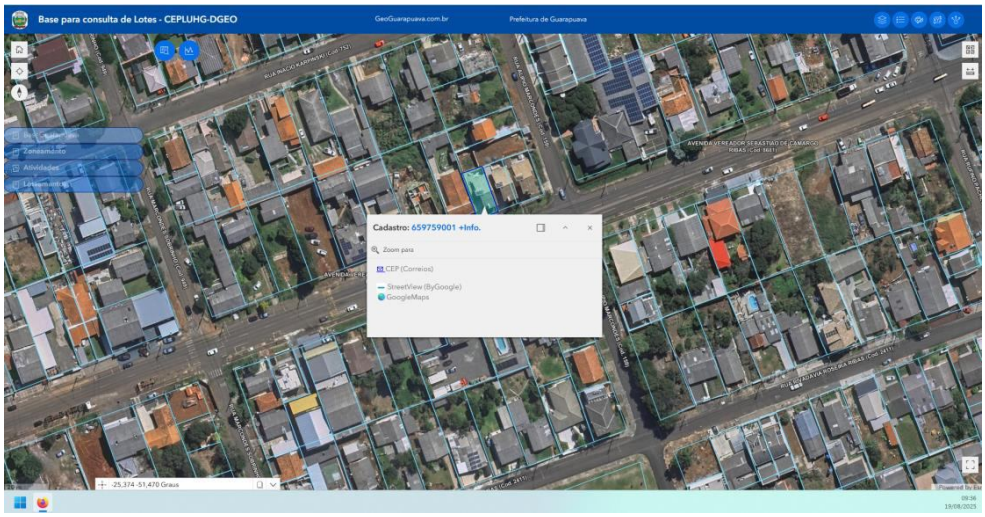


Figura 1 e 2 – imagens do mapa e espelho obtidos no site GEOGUARAPUAVA

3 – As características do imóvel, sua localização e serviços, já relatados no item 2 do Auto de Penhora de movimento 642.2 permaneceram inalteradas;

4 – O valor dos imóveis na região se manteve estável entre a avaliação realizada em julho de 2023 e esta data, destacando que outras regiões da cidade receberam novos loteamentos, com desenvolvimento de bairros planejados, com grande oferta de imóveis, o que forçou a manutenção ou queda do valor do imóvel (casa/terreno) em outras regiões.

5 – Finalmente, importante considerar o "Valor Venal" arbitrado pela Prefeitura de Guarapuava, que nos últimos anos tem corrigido distorções entre o valor real do imóvel e os valores declarados para fins de tributação, sendo corrigido anual por índices oficiais, sendo fonte segura para fins de fixação do valor do imóvel objeto da presente ordem;

Desta forma, considerando o preço médio do metro quadrado na região e a realidade do mercado imobiliário em Guarapuava/PR, o valor fixado no Auto de Penhora e Valor Venal, fixando com parâmetros de cálculo a média entre o valor da avaliação anterior e o valor venal, **AVALIO o imóvel objeto da Matrícula 27.465 do 3º CRI da Comarca de Guarapuava em R$ 690.870,13** (seiscentos e noventa mil, oitocentos e setenta reais, e treze centavos).

E para ficar constando, lavrei o presente auto, que após ter lido e achado conforme, vai assinado digitalmente por mim Oficial de Justiça.

Ulisses Leonidas Koltz de Lima
Oficial de Justiça

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8NA K5BPN TTGNM QTB3K