

AUTOS Nº 005304-77.2015.8.16.0189

Requerente: A UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Requerido: JOSE ANTONIO CARLOS DE MANTOVA
NORTMETTA INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 31 de agosto de 2018, em cumprimento à ordem expedida pela MM. Juíza de Direito nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça-Avaliador ad hoc, realizei a PENHORA, a qual será levada a termo e registro no CRI – Cartório de Registro de Imóveis *a posteriori*, **em diligência da parte interessada ou da Serventia, conforme determinação do r. Juízo** (vide artigo 659 do NCP, verbis:

*Art. 659. (...) § 4o A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, **cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.***

Passo, então, a proceder à avaliação do bem indicado pela parte exequente, qual seja,

"Lote de terreno sob o nº 07 (sete), da quadra nº 95 (noventa e cinco), da planta "Balneário Shangri-lá - 2ª parte", situado em Pontal do Sul, Município de Pontal do Paraná, Comarca de Matinhos/PR, com a área aproximada de 396,00 m²; com os seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua Antonina; 12,00 metros de fundos, confinando com a data nº 13; 33,00 metros de um lado com a data nº 06; 33,00 metros de outro lado com as datas nºs 08, 09 e 10, conforme descrito na matrícula nº 29.353, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR, de propriedade do executado Jose Antonio Carlos de Mantova".

O imóvel se trata de um terreno com edificação parcialmente acabada ao fundo, porém não consta dos autos se a construção seria averbada e, dado o estágio em que a mesma se encontra, é de se supor que não há averbação, eis que a obra não está finalizada para receber o "habite-se", razão pela qual foi realizada a avaliação que adiante se junta, levando em conta somente o valor do terreno, desconsiderando-se, portanto, eventual valor agregado pela edificação.

Observações: Pesquisa de imóveis na região apontou o valor médio de venda de terrenos no mesmo balneário, conforme tabela adiante.

Há que se destacar que, no imóvel ora em avaliação, pende contra si demanda judicial, o que deprecia o valor do bem, portanto, aplico glosa de 10% (dez por cento).

Da mesma forma, somente um dos imóveis é em região próxima ao imóvel ora em avaliação (o chamado lado do "mato", à esquerda da rodovia, onde os imóveis têm menor valor venal), sendo as demais amostras à direita da rodovia, onde os terrenos são mais valorizados, assim, para efeito de justa valoração, aplico glosa de mais 15% (quinze por cento) sobre a avaliação, glosando o valor do terreno, no total, em 25% (vinte e cinco por cento), conforme tabela.



Conclusão: em razão do acima exposto avalio o bem acima em **R\$ 216.063,00 (duzentos e dezesseis mil e sessenta e três reais)**, nas condições em que se encontra no dia de hoje, valor este arredondado para cima em relação aos centavos, os quais foram desconsiderados.

Anexos: Pesquisa de imóvel similar à venda na região, nas proximidades ou na mesma Comarca, para fins de parâmetro de preço para a presente avaliação.

Do que para constar lavro o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Thiago Luis Tavares Falce
Oficial de Justiça ad hoc
(assinado digitalmente)

Material de apoio:

Planilha com pesquisa de imóveis similares na região, com valores, média de valor/m² e links (acesso em 31/08/2018):

	Imóvel (link)	Imobiliária	Bairro	Área (m ²)	Valor	Valor do m ²
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-shangri-la-bairros-pontal-do-parana-300m2-venda-RS250000-id-1037930520/?_vt=ranking:overall_candidate	Viva Real	Shangri-lá	300,00	250.000,00	833,33
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-shangri-la-bairros-pontal-do-parana-292m2-venda-RS350000-id-1037930433/?_vt=ranking:overall_candidate	Viva Real	Shangri-lá	292,25	350.000,00	1.197,60
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/03-terrenos-juntos-shangrila-r-60-000-00-cada/id-967264/	Chaves na Mão	Shangri-lá	396,00	60.000,00	151,52
Totais					660.000,00	727,48

Área do imóvel avaliado **396,00**

Valor do metro quadrado: 727,48

Valor de avaliação 288.083,83

Glosas 72.020,96

Localização (lado do mato) 15% 43.212,57

Imóvel de litígio 10% 28.808,38

Valor de avaliação final (arredondado os decimais para cima e desconsiderando centavos) **216.063,00**

