

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

EXMº. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA-PR.

PROCESSO: AUTOS Nº 0004363-41.2002.8.16.0001

AUTOR: ROSANA FERREIRA DA CUNHA

RÉ: COOPERATIVA HABITACIONAL VILA DO PROFESSOR-COHAVIP

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA, tendo sido honrado com a nomeação de V. Exª. para atuar como Perito Oficial nos autos 0004363-41.2002.8.16.0001 em cumprimento a intimação de evento 261 assim se manifesta:

1. Esse expert no exercício de suas funções entregou o LAUDO PERICIAL de mov. 1.1. (fls. 593/662) de forma conclusiva contendo os limites, confrontações e características da fração penhorada que recai sobre a MATRÍCULA nº 19.085 do 2º SRI de Curitiba, como se infere de fls. 662 do LAUDO PERICIAL:

PRJUDI - Processo: 0004363-41.2002.8.16.0001 - Ref. mov. 1.11 - Assinado digitalmente por Thais Carolina Faria Castro
23/04/2021: ATD ORDINATÓRIO PRATICADO. Arq: Petição de despacho

662

MEMORIAL DESCRITIVO

Terreno de forma retangular, conforme planta, medindo de **Frente**, no alinhamento predial da Rua Padre João Wislinski (E 153), **24,314** metros (vinte e quatro metros e trezentos e quatorze milímetros); quoa da sua oiba para o imóvel, da frente aos fundos, pelo lado **direito** mede **46,242** metros (quarenta e seis metros e duzentos e quarenta e dois milímetros); faz confrontação com o remanescente do lote nº 8-A-1-p/7-A-3 de Indicação Fiscal nº 98-072-025.000; no lado **esquerdo** mede **42,350** metros (quarenta e dois metros e trezentos e cinquenta milímetros); faz confrontação com parte do lote 7-A-4; no linha de **fundos**, mede **24,000** metros (vinte e quatro metros); faz confrontação com o remanescente do lote nº 8-A-1-p/7-A-3, com a **área descrita de 1.063,10** metros quadrados (mil e sessenta e três metros e dez decímetros), havido da proposta de penhora, Autos nº 1.308/2002 de 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, Matrícula nº 19.085 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba - Paraná.

Curitiba, 10 de outubro de 2011.

Marcos Montenegro de Oliveira
Engº Civil - CREA - PR - 13.736-D
Av. Sen. Souza Marques, 633, Ap. 243
80.045-190 - Curitiba - Paraná
Fones: (41) 9972-4700 e 3264-7250

Rua Marechal Otávio Saldanha Mazza, 7.703 – Conj. 12 – Capão Raso – 81.130.220 -- Curitiba – PR . 1-15

Fones: (041) 98808-8228 (Claro) ; (047) 99934-1140 (Tim)

fernando@portodesouza.com.br / www.portodesouza.com.br

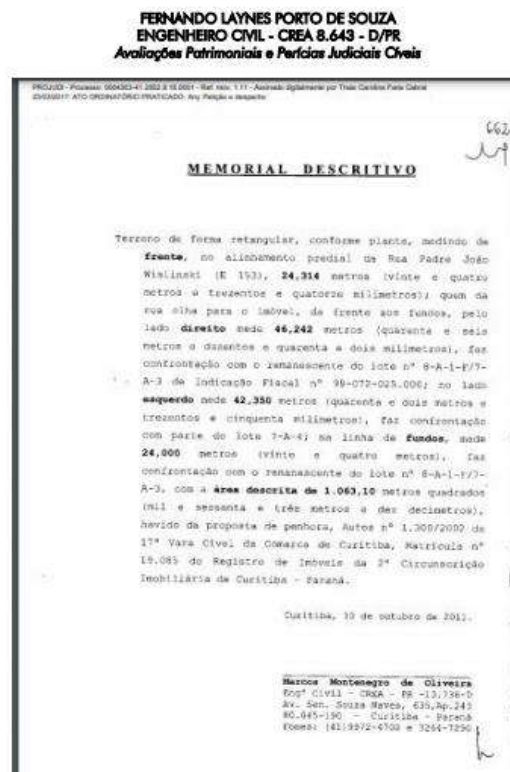
FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

2. Posteriormente esse *expert* foi intimado para esclarecer os questionamentos do LEILOEIRO, o que fez apresentando as demais possibilidades de desdobro como se infere de mov. 119.1.

3. Portanto, em resposta a pergunta **01** da ré no mov. 256.1, esclarece esse *expert* positivamente, a descrição confina petição de mov. 249.1 retrata exatamente o contido na fl. 662 do LAUDO PERICIAL, apenas reproduzido na petição de **mov. 249.1**:

PROJUDI - Processo: 0004363-41.2002.8.16.0001 - Ref. mov. 249.1 - Assinado digitalmente por Fernando Laynes Porto de Souza:27440702972
18/02/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Manifestação do Perito



Esse *expert* se limita a elaborar trabalhos técnicos como auxiliar do Juízo, que poderá acolher, com a devida vênia a sugestão manifestada no item **7** de mov. **249.1**:

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

7. Diante da clareza da proposta viável de desmembramento, visando não gerar mais qualquer tipo de dúvida as partes e os envolvidos no processo, s.m.j., essa configuração de desmembramento deverá ser assim determinada por esse MM. Juízo e, inclusive, constar desde logo do Edital de Leilão.

Isso posto, coloco-me a disposição deste MM. Juízo para sempre e qualquer tempo prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Portanto, em complementação a pergunta **01** da ré, esse *expert* reitera a sugestão para que conste ordem judicial nos expedientes processuais, a exemplo do EDITAL DE LEILÃO e CARTA DE ARREMATAÇÃO, que o desmembramento da fração penhorada obedeça a configuração contida no LAUDO PERICIAL ilustrado na fl. 660 e descrito no memorial descritivo de fls. 662, *in verbis*:

PROJUDI - Processo: 0004363-41.2002.8.16.0001 - Ref. mov. 1.11 - Assinado digitalmente por Thais Caroline Faria Castro
23/04/2021: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO. Arq: Petição e despacho

662
662

MEMORIAL DESCRITIVO

Terreno de forma retangular, conforme planta, medindo de **frente**, no alinhamento predial da Rua Padre João Wislinski (E 153), **24,314** metros (vinte e quatro metros e trezentos e quatorze milímetros); quem da rua olha para o imóvel, de frente aos fundos, pelo lado **direito** mede **46,242** metros (quarenta e seis metros e duzentos e quarenta e dois milímetros); faz confrontação com o remanescente do lote nº 8-A-1-F/7-A-3 de Indicação Fiscal nº 99-072-025.000; no lado **esquerdo** mede **42,350** metros (quarenta e dois metros e trezentos e cinquenta milímetros); faz confrontação com parte do lote 7-A-4; na linha de **fundos**, mede **24,000** metros (vinte e quatro metros); faz confrontação com o remanescente do lote nº 8-A-1-F/7-A-3, com a **área descrita de 1.063,10** metros quadrados (mil e sessenta e três metros e dez decímetros); havido da proposta de penhora, Autos nº 1.308/2002 de 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, Matrícula nº 19.085 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba - Paraná.

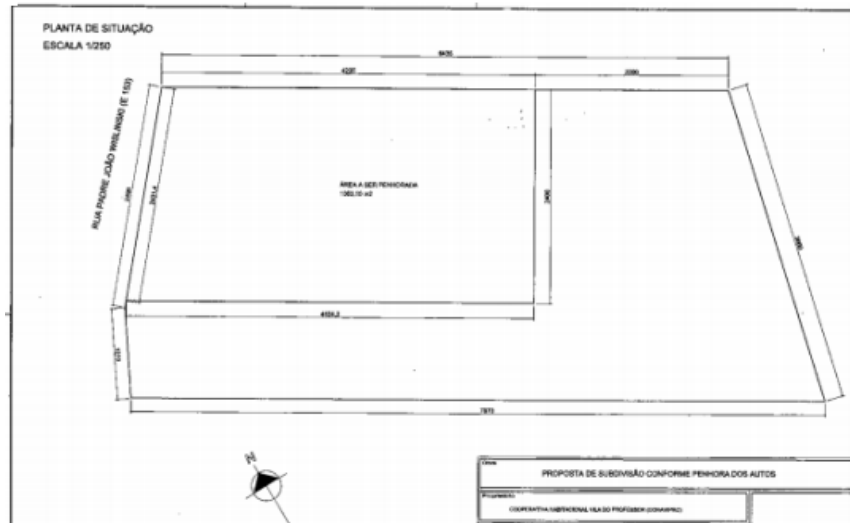
Curitiba, 10 de outubro de 2011.

Mazcos Montenegro de Oliveira
 Engº Civil - CREA - PR -13.736-D
 Av. Sen. Souza Marques, 635, Ap.243
 80.045-190 - Curitiba - Paraná
 Fones: (41)9972-4700 e 3264-7250

w

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis



4. Em resposta à pergunta **02** da ré quanto a atualização do valor do metro quadrado da área penhorada, pois, segundo afirma “... houvera valorização dos lotes de terrenos, em Curitiba/Pr e região, nestes últimos anos.” não se pode afirmar positivamente quanto a valorização generalizada dos terrenos na região, pois muitos fatores, notadamente de ordem subjetiva frente as necessidades impostas pela pandemia implicaram na involução do mercado imobiliário porquanto permaneceu estagnado.

Especificamente na região da área penhorada, utiliza esse *expert* o método empregado no LAUDO PERICIAL para a correspondente atualização tendo em vista o tempo decorrido, qual seja:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Esse método define o valor através da comparação de mercado, assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas. A coleta dos dados pesquisados exerce influência na formação dos preços de mercado e, por conseguinte, no valor a ser estabelecido mediante justificativa estatística, como amostra do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado atende a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR-14.653, do qual faz uso

Rua Marechal Otávio Saldanha Mazza, 7.703 – Conj. 12 – Capão Raso – 81.130.220 -- Curitiba – PR . 4-15

Fones: (041) 98808-8228 (Claro) ; (047) 99934-1140 (Tim)

fernando@portodesouza.com.br / www.portodesouza.com.br



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

esse *expert* na coleta de 26 amostras do mercado imobiliário, constituídas em ofertas de móveis de mesma tipologia, através de consulta aos anúncios de imobiliárias de Curitiba-PR, fazendo uso dos mesmos atributos, ou seja: fator de frente, de área e de atratividade/localização, conforme LAUDO PERICIAL (fl. 608/610 de mov.1.1.).

Elemento 01

Informante: Apolar Imóveis

Telefone: (41) 3356-0045

Localização: Rua Céu Azul, 40

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 364,5

Frente (m): 12,00

Valor Total (R\$): 195.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 534,97



Elemento 02

Informante: Apolar Imóveis

Telefone: (41) 3356-0045

Localização: Rua Nossa Senhora do Rocio, 223

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 522

Frente (m): 14,50

Valor Total (R\$): 298.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 570,88



Elemento 03



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

Informante: Apolar Imóveis

Telefone: (41) 3356-0045

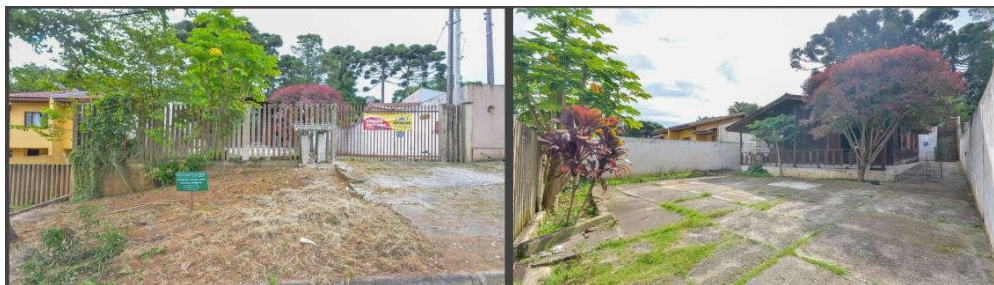
Localização:

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 602,94

Frente (m): 12,08

Valor Total (R\$): 350.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 744,04**Elemento 04**

Informante: Velasquez Imóveis

Telefone: (41) 98453-4735

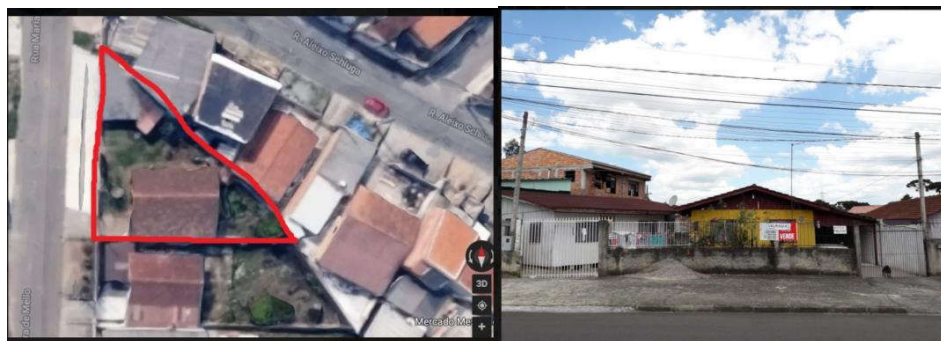
Localização: Rua Maria Teixeira de Mello

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 336

Frente (m): 28

Valor Total (R\$): 250.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 1.584,65**Elemento 05**

Informante: Cibraco Imóveis

Telefone: (41) 3072-1818

Local.: Av. Mar. Mascarenhas de Moraes, 662

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 1.119

Frente (m): 36

Valor Total (R\$): 1.900.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 282,60

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis



Elemento 06

Informante: Sawasaki Imóveis

Telefone: (41) 3296-9942

Localização: Rua Vera Lúcia Vieira Bartenick, 561

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 4.600

Frente (m): 50

Valor Total (R\$): 1.300.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 282,60



Elemento 07

Informante: Galvão Imóveis

Telefone: (41)

Localização: Estrada Guilherme Weigert, 528

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 191

Frente (m): 18

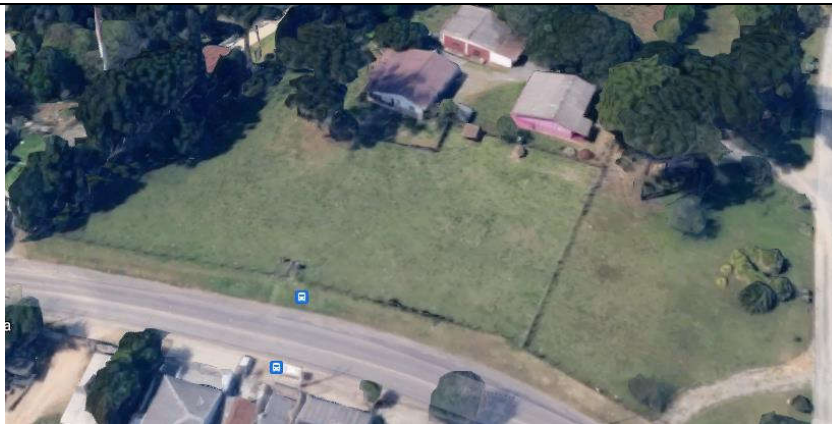
Valor Total (R\$): 289.900,00

Valor Unitário (R\$/m²): 1.517,80



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

**Elemento 08**

Informante: De Andrade Imóveis
 Telefone: (41) 3079-9999
 Localização: Rua Padre João Wislinski
 Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 2.671
 Frente (m): 24
 Valor Total (R\$): 1.600.000,00
 Valor Unitário (R\$/m²): 599,02

**Elemento 09**

Informante: MM Rocha Imóveis
 Telefone: (41) 99961-0237
 Localização: Rua James Anderson, 120
 Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 784
 Frente (m): 14
 Valor Total (R\$): 565.000,00
 Valor Unitário (R\$/m²): 720,66



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis



Elemento 10

Informante: JLA Imóveis

Telefone: (41) 99829-0011

Localização: Rua José Antônio Leprevost

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 483

Frente (m): 12

Valor Total (R\$): 520.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 1.076,60



Elemento 11

Informante: WO Central Imóveis

Telefone: (41) 3035-770

Localização: Estrada das Olarias, 1462

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 907

Frente (m): 35

Valor Total (R\$): 500.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 551,26



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

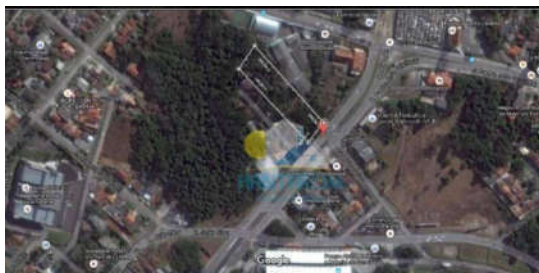
Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis



Elemento 12

Informante: Habitarium Imóveis
Telefone: (41) 99603-4341
Localização: Avenida Paraná
Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 4.800
Frente (m): 40
Valor Total (R\$): 2.500.000,00
Valor Unitário (R\$/m²): 520,83



Elemento 13

Informante: Moriá Imóveis
Telefone: (41) 3325-0404
Localização: Estrada Santa Cândida
Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 360
Frente (m): 12
Valor Total (R\$): 300.000,00
Valor Unitário (R\$/m²): 833,33



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

Elemento 14

Informante: CenterVille Imóveis

Telefone: (41) 3016-8769

Localização: Rua Lázaro Zacarias dos Santos

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 1.650

Frente (m): 30

Valor Total (R\$): 800.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 484,84



Elemento 15

Informante: Wilson José Volocheu Imóveis

Telefone: (41) 99719-0201

Localização: Rua Antônio Hildo Gelinski, 55

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 1.330

Frente (m): 28

Valor Total (R\$): 825.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 620,30



Elemento 16

Informante: Paes Imóveis

Telefone: (41)3089-1277

Localização: Rua Prof. Rodolfo Belz

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 360

Frente (m):12

Valor Total (R\$): 330.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 916,66



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis



Elemento 17

Informante: Isidorio Imóveis

Telefone: (41) 3156-0177

Localização: Rua Des. James Portugal

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 360

Frente (m): 12

Valor Total (R\$): 360.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 1.000,00



Elemento 18

Informante: RR Imóveis

Área(m²): 402



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

Telefone: (41) 3035-2841

Localização: Rua Humberto Cezarino, 162

Bairro: Santa Cândida

Frente (m): 12

Valor Total (R\$): 350.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 870,64



Elemento 19

Informante: JBA Imóveis

Telefone: (41)3411-1246

Localização: Rua Cora Coralina, 335

Bairro: Santa Cândida

Área(m²): 352

Frente (m): 11

Valor Total (R\$): 260.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): 738,63



FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

Nº Amostra	ÁREA	FRENTE	LOCALIZAÇÃO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
01	364,5 m ²	12,00 m	Rua Céu Azul, 40	R\$ 195.000,00	R\$ 534,97
02	522 m ²	14,50 m	Rua Nossa Senhora do Rocio 223	R\$ 298.000,00	R\$ 570,88
03	602,94 m ²	12,08 m	Rua Izidoro Wosh 859	R\$ 350.000,00	R\$ 580,48
04	336 m ²	28 m	Rua Maria Teixeira de Mello	R\$ 250.000,00	R\$ 744,04
05	1.199 m ²	36 m	Av Mal. Mascarenhas Moraes 662	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.584,65
06	4.600 m ²	50 m	Rua Vera Lucia Vieira Bartenick 561	R\$ 1.300.000,00	R\$ 282,60
07	191 m ²	18 m	Estr. Guilherme Weigert 529	R\$ 289.900,00	R\$ 1.517,80
08	2.671 m ²	24 m	Rua Padre João Wislinski	R\$ 1.600.000,00	R\$ 599,02
09	784 m ²	14 m	Rua James Anderson 120	R\$ 565.000,00	R\$ 720,66
10	483 m ²	12 m	Rua Jose Antonio Leprevost 1375	R\$ 520.000,00	R\$ 1.076,60
11	907 m ²	35 m	Estr. das Olarias 1462	R\$ 500.000,00	R\$ 551,26
12	4.800 m ²	40 m	Av. Paraná	R\$ 2.500.000,00	R\$ 520,83
13	360 m ²	12 m	Estr. Santa Candida	R\$ 300.000,00	R\$ 833,33
14	1.650 m ²	30 m	Rua Lazaro Zacarias dos Santos	R\$ 800.000,00	R\$ 484,84
15	1.330 m ²	28 m	Rua Antonio Hildo Gelinski 55	R\$ 825.000,00	R\$ 620,30
16	360 m ²	12 m	Rodovia da Uva	R\$ 330.000,00	R\$ 916,66
17	360 m ²	12 m	Rua Desembargador James Portugal	R\$ 360.000,00	R\$ 1.000,00
18	402 m ²	12 m	Rua Humberto Cezarino 162	R\$ 350.000,00	R\$ 870,64
19	352 m ²	11 m	Rua Cora Coralina 335	R\$ 260.000,00	R\$ 738,63

Rua Marechal Otávio Saldanha Mazza, 7.703 – Conj. 12 – Capão Raso – 81.130.220 -- Curitiba – PR . 14-15

Fones: (041) 98808-8228 (Claro) ; (047) 99934-1140 (Tim)

fernando@portodesouza.com.br / www.portodesouza.com.br

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 8.643-D/PR

Avaliações Patrimoniais e Perícias Judiciais e Extra Judiciais Cíveis

Pelo que, a avaliação do valor de mercado para o imóvel situado na Rua João Wislinski, nº 45 - Santa Cândida – CEP: 82 630-494, está avaliado em R\$1.263.658,90 (Hum milhão, duzentos e sessenta e três mil, seiscentos e cinquenta e oito reais, noventa centavos).

Sendo m² da região R\$ 769,07 (Setecentos e sessenta e nove reais, sete centavos).

O parecer de valor do imóvel foi baseado em análise de mercado para comercialização atual, ou seja, na lei de oferta e procura, considerando localização, bem como a infraestrutura de bens que servem a região.

Isso posto, coloco-me a disposição deste MM. Juízo para sempre e qualquer tempo prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos

P. deferimento.

Curitiba-PR, 23 de abril de 2.021.

FERNANDO LAYNES PORTO DE SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO OFICIAL

CREA 8.643 D/PR

MEMBRO DO IBAPE



Especialista em Avaliações e Perícias Judiciais Cíveis
Especialista em Elaboração, Avaliação e Administração de Projetos de Investimentos e Especialista em Transações Imobiliárias

“O sucesso é o resultado da prática constante de fundamentos e ações vencedoras. Não há nada de milagroso no processo, nem sorte envolvida. Amadores aspiram, profissionais trabalham!”