

INFORMAÇÃO

Primeiramente, informo que este servidor foi intimado via aplicativo WhatsApp em 28.04.2025.

Em outras oportunidades, visando a melhor visualização dessas impugnações, foi solicitado que a eventual intimação fosse dirigida diretamente à Caixa de Mandados do Oficial como se mandado fosse ou até mesmo por aplicativo de mensagens multiplataforma

Embora faça parte do cotidiano dos demais servidores do TJPR, as ferramentas Mensageiro, Malote Digital, Microsoft Teams do TJPR e até mesmo as intimações via PROJUDI, dificilmente são visualizadas em decorrências da natureza das atividades do Oficial de Justiça, que na origem é voltada à realização de atos judiciais além muros da sede do Fórum ou, em tempos atuais, além/aquém do mundo virtual.

Essa solicitação não justifica o prazo decorrido desde a impugnação até a elaboração dessa informação mas é uma sugestão para que fatos como esse não voltem a ocorrer e que, na humilde opinião deste servidor, tende a melhorar a prestação jurisdicional.

Realizada a avaliação, a parte executada impugnou a avaliação, apresentando, em tese que:

- não foi considerando a atual situação do imóvel:

Acontece que o imóvel, embora próximo a empreendimentos comerciais âncoras¹ como Mercado Muffato, Rede de Farmácias Droga Raia, Colégio Mater Dei e outros, situa-se numa região de menor fluxo de veículos em comparação ao início da Rua Nova Ucrânia. Exemplificando, a Rua Oswaldo Cruz, após a rotatória do Mercado Mufato, tem um ponto de interrupção no cruzamento com a Rua Saul Guimarães da Costa e continua na região da esquina da Rua Oliveira, fator que dificulta o trânsito.

1 Visão geral criada por IA

[Saiba mais](#) Em Portugal, o termo "imóvel âncora" refere-se geralmente a um imóvel comercial que, por sua importância e localização, atrai outros negócios para a área, criando um efeito de arrasto e contribuindo para a dinamização da zona. Explicação: **Âncora:** Em um contexto imobiliário, "âncora" sugere que um imóvel atrai outros negócios ou pessoas para a área, funcionando como um ponto de referência e um catalisador para o desenvolvimento comercial. **Importância:** Um imóvel âncora geralmente é um estabelecimento de grande destaque, como uma loja de departamento, um supermercado de grande cadeia, ou um cinema, que atrai um fluxo significativo de pessoas e, conseqüentemente, outros negócios e estabelecimentos menores se beneficiam desta atração. **Efeito de Arraste:** A presença de um imóvel âncora contribui para o aumento da procura por outros espaços comerciais e residenciais na zona, elevando a procura e o valor dos imóveis na região. Em resumo: Um imóvel âncora é um imóvel que, por sua importância e localização, atrai outros negócios para a área, dinamizando-a e impulsionando o desenvolvimento comercial e imobiliário da região.





Com relação as construções e benfeitorias, este servidor informa que não teve acesso ao interior do imóvel pois das diversas diligências realizadas, deparei-me com o imóvel fechado e não houve atendimento.

Contudo, dos documentos apresentados pela parte impugnante, verifica-se a existência de uma residência em alvenaria padrão simples, com sinais de usos e atingida pelo intemperismo.

- que foram utilizados anúncios de vendas na internet;

Como já dito em inúmeras oportunidades ao juízo, a avaliação realizada por Oficial de Justiça não é uma perícia, mesmo porque os servidores, numa grande maioria, não detém conhecimento específico para tal mister, e se trabalha como estimativas, utilizando-se de dados captados nas imobiliárias da região, de imóveis postos à venda na internet e de informações junto a moradores e comerciantes estabelecidos nas proximidades do imóvel a ser avaliado.



Inclusive, na apostila fornecida pela ESEJE, Noções de Avaliação Judicial, é recomendada tal prática como um dos métodos para identificar o valor de um bem. Esse método é denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Atualmente, verificou-se que um imóvel com metragem de terreno aproximada, com construção em bom estado de conservação, situado nas proximidades do Super Muffato, na Rua Franko, vem sendo negociado pelo valor de R\$ 1.100.000,00 in <https://www.bnznegociosimobiliarios.com.br/9816/imoveis/venda-casa-5-quartos-jardim-morumbi-apucarana-pr>.

Ainda, um imóvel situado nas proximidades com construção superior, vem sendo negociado em https://www.jmareze.com.br/imovel/sobrado/venda/apucarana/pr/jardim-presidente-kennedy/SO0047_MAREZE;

Outro, de alto padrão inclusive com piscina, vem sendo negociado em https://www.jmareze.com.br/imovel/casa/venda/apucarana/pr/centro/CA0382_MAREZE, pelo valor de R\$ 950.000,00.

Por fim, outro imóvel de alto padrão, sendo negociado em <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-apucarana-jardim-menegazzo-172m2-RS795000/id-23464115/>.

- que não houve especificação do valor do metro quadrado

Como enfatizado, o método utilizado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e sob um juízo leigo, acredito que o valor da construção não tenha um peso preponderante na avaliação do imóvel.

Levando-se em conta que o CUB – R1 - Custo Unitário Básico de Residência Unifamiliar, vem girando em torno de R\$ 2.770,04 in <https://sindusconparanaoeste.com.br/indicadores/>; de uma construção nova. É certo que o estado em que se encontra a construção, sob uma vista superficial e leiga não atinja esse parâmetro, como já apontado pela parte impugnante.

E, embora o imóvel tenha uma boa extensão, a sua testada é relativamente curta, 15 metros, circunstancia que pode dificultar a sua subdivisão e/ou melhor aproveitamento.

- das considerações finais

Ao analisar, denota-se que o imóvel encontra-se em condomínio, fator que tende a desvalorizar o imóvel².

2 Visão geral criada por IA Saiba mais. Ter múltiplos proprietários em um imóvel pode levar à desvalorização se houver falta de comunicação, conflitos ou dificuldades na tomada de decisões sobre a manutenção e melhorias da propriedade. A desvalorização ocorre quando o valor de mercado do imóvel diminui, o que pode acontecer por diversos fatores, incluindo a necessidade de reformas e melhorias que não são realizadas devido a discordâncias entre os proprietários. Fatores que podem levar à desvalorização em imóveis com múltiplos proprietários: **Falta de acordo sobre manutenção:** A falta de consenso sobre a necessidade de reformas e melhorias pode levar a um imóvel mal conservado, o que reduz seu valor. **Conflitos e divergências:** Desacordos entre os proprietários sobre o uso do imóvel, gastos com condomínio ou outros assuntos podem criar um ambiente de tensão que afeta a decisão de compra. **Dificuldade na tomada de decisões:** A necessidade de consenso para qualquer decisão sobre o imóvel pode tornar o processo de venda ou outras negociações mais complexo e demorado. **Falta de comunicação:** A falta de comunicação clara e transparente entre os proprietários pode gerar mal-entendidos e desconfiança, o que pode dificultar a gestão do imóvel.



Ao realizar pesquisas junto à imobiliárias da região, obtive informações que o imóvel foi posto à negociação por valor superior à estimativa apresentada por este servidor mas não obteve sucesso em sua alienação.

- da conclusão:

Considerando as informações acima; considerando as pesquisas realizadas, este servidor, sob um juízo leigo, mantém a estimativa anteriormente realizada, atribuindo ao imóvel em sua totalidade o valor R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais, perfazendo a parte cabível aos direitos da executada Francisca, no importe de R\$ 315.000,00; não se deixando de lado a idéia de base negociável de um imóvel.³

Era o que tinha a informar quanto a impugnação apresentada.

Apucarana, 12 de maio de 2025.

André Luiz Lacerda

Oficial de Justiça

³ **Visão geral criada por IA [Saiba mais](#).** A base negociável de um imóvel refere-se ao valor que pode ser negociado entre comprador e vendedor, geralmente o valor do sinal ou o valor total da transação, descontando possíveis descontos ou ajustes. Este valor não corresponde necessariamente ao valor de mercado, mas sim ao valor que as partes concordam em um negócio.

