

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

ESCLARECIMENTO

Autos nº 35053/2012
21ª Vara Cível

OPORTUNO DE 21ª VARA CÍVEL/2017 16:24 00006422

MM. DR. JUIZ

Tenho a honra de me dirigir a V.Exa., para esclarecer o seguinte:

O valor contido no laudo nº 064/16, é resultante de criteriosa pesquisa realizada no mercado de imóveis. Procuramos imóveis semelhantes, onde levamos em conta a localização, a área, os melhoramentos públicos, acesso, padrão construtivo, entre outros fatores, tudo de acordo com o método MDCCDM - Método Direto Comparativo de Dados do Mercado.

Em anexo, juntamos ofertas de vendas com preço médio de R\$ 673,52/m².

Aplicando este preço unitário na área do imóvel avaliando, encontramos R\$ 10.580.447,00, valor este que vem justificar aquele declinado no laudo, de R\$ 9.900.000,00, dado o tempo decorrido.

Pelo exposto, **ratifico-o** nos termos apresentados.

Era o que tinha a esclarecer.

Curitiba, 4 de Maio de 2017.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO

- 4º Avaliador Judicial -

Francisco Chagas Negrão
4º Avaliador Judicial



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Comarca de Curitiba

21ª Vara Cível

Rua Mateus Leme, 1142, 10º andar, Centro Cívico - CEP
80530-010, Fone: (41) 3015-1759, Curitiba-PR

fls. 320

DESPACHO

Processo nº: **0035053-04.2012.8.16.0001**
 Classe – Assunto: **Compromisso Arbitral - Locação de Imóvel**
 Requerente: **API ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÃO
 IMOBILIARIA LTDA.**
 Requerido: **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS USUARIOS DE
 TRANSPORTE COLETIVO e outros**

1. Intime-se o avaliador para se manifestar sobre a impugnação de fl.
 314, prestando os devidos esclarecimentos, no prazo de 10 dias.

2. Sobrevindo os esclarecimentos, manifestem-se as partes, no prazo
 de 10 dias.

3. Intimem-se.

Curitiba (PR), 17 de fevereiro de 2017.

KARINE PERETI DE LIMA ANTUNES

Juiz

**ADVOGADOS ASSOCIADOS
KRAVTCHENKO**

Rua Marechal Deodoro, 51
Gal. Ritz - 11º andar, sala 1110.
Centro - CEP 80020-905
Curitiba - Paraná
Tel/Fax: (55 41) 3016-9943
www.grupoack.com.br

fls. 321

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 21ª VARA DO TRABALHO DE
CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS Nº 0035053-04.2012.8.16.0001

**API ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÃO
IMOBILIÁRIA LTDA.**, nos autos em epígrafe por seu procurador infra-
assinado, que move em face de CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS USUÁRIOS
DE TRANSPORTE COLETIVO e outros, por intermédio de seu procurador infra-
assinado, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, impugnar a
avaliação realizada pelo Sr. Avaliador, visto que:

- 1) conforme atual crise econômica, os valores dos
imóveis sofreram grande depreciação, não refletindo a avaliação o real valor
do imóvel;
- 2) não apresentou o método utilizado para auterir o
valor do imóvel;
- 3) não apresentou imóveis semelhantes que
estejam sendo vendo na região, para poder haver a devida análise do valor
de mercado na região e, por fim,
- 4) não apresentou o valor do imóvel na região.

Razão pela qual, requer a intimação do Sr. Avaliador
para realize nova avaliação do imóvel, trazendo aos autos o real valor de
acordo com o atual momento financeiro vivenciado por nosso país.

Nestes termos
Pede Deterimento
Curitiba, 15 de fevereiro de 2017.

Joel Kravtchenko
OAB/PR 20.892

Fábio Alves das Chagas
OAB/PR 59.347

1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**COMARCA DE CURITIBA****ESTADO DO PARANÁ****4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO***Francisco Chagas Negrão*

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 064.16

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 21ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **35053/2012** de em que é requerente API ADMISTRADORA E PARTICIPACAO IMOBILIARIA LTDA e requerido CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS USUARIOS DE TRANSPORTE COLETIVO E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Lote de terreno nº 20-A-1, subdivisão do lote 20-A/B-1, da planta Jardim Boqueirão, situada na Capital, medindo 86,00 m. de frente para a rua David Tows, por 201,30 m. de fundos pelo lado direito, 156,39 m. pelo lado esquerdo, com área total de 15,709,18 m²; contendo uma casa com cerca de 200 m², coberta com Eternit, em regular estado de conservação; edícula com cerca de 100 m², em regular estado; piscina semiolímpica em regular estado; cancha poliesportiva abandonada; benfeitorias necessitando reparos importantes; Matrícula nº 25.776 da 8ª Circunscrição Imobiliária; IF 82.180.197; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 9.900.000,00

(NOVE MILHOES NOVECENTOS MIL REAIS)

Curitiba, 21 de novembro de 2016.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO

- 4º Avaliador Judicial -



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Comarca de Curitiba
21ª Vara Cível

Rua Mateus Leme, 1142, 10º andar, Centro Cívico - CEP 80530-010,
Fone: (41) 3015-1759, Curitiba-PR

fls. 323

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº: **0035053-04.2012.8.16.0001**
Classe – Assunto: **Compromisso Arbitral - Locação de Imóvel**
Requerente: **API ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÃO
IMOBILIARIA LTDA.**
Requerido: **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS USUARIOS DE
TRANSPORTE COLETIVO e outros**

Sobre a manifestação apresentada pelo Sr. Avaliador em fls. 319/322, intima-se as partes para se manifestarem, no prazo de 10 (dez) dias, conforme determinado no r. Despacho de fl. 315.

Curitiba, 22 de maio de 2017

Andreia A Filipak
Empregada Juramentada

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0105/2017, encaminhada para publicação.

Advogado
JOEL KRAVTCHENKO (OAB 20892/PR)

Forma
D.J

Teor do ato: "Sobre a manifestação apresentada pelo Sr. Avaliador em fls. 319/322, intima-se as partes para se manifestarem, no prazo de 10 (dez) dias, conforme determinado no r. Despacho de fl. 315."

Do que dou fé.
Curitiba, 23 de maio de 2017.

Escrivã(o) Judicial

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0105/2017, foi publicada no Diário da Justiça nº 2035, do dia 25/05/2017, página 360, com início do prazo em 26/05/2017, conforme disposto no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Advogado	Prazo em dias	Término do prazo
JOEL KRAVTCHENKO (OAB 20892/PR)	10	08/06/2017

Teor do ato: "Sobre a manifestação apresentada pelo Sr. Avaliador em fls. 319/322, intima-se as partes para se manifestarem, no prazo de 10 (dez) dias, conforme determinado no r. Despacho de fl. 315."

Do que dou fé.
Curitiba, 24 de maio de 2017.

Escrivã(o) Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS N° 0035053-04.2012.8.16.0001

API ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., devidamente qualificada nos autos em epígrafe que move em face de **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS USUÁRIOS DE TRANSPORTE COLETIVO E OUTROS**, por intermédio de seu procurador infra-assinado, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, informar que concorda com a avaliação realizada, bem com que transcorreu *in albis* o prazo para impugnação da avaliação, requer:

a) a juntada da planilha atualizada que monta atualmente em R\$ 92.637,89 (noventa e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e oitenta e nove centavos);

b) conforme autoriza o artigo 883 do NCPC o credor vem indicar o Leiloeiro Público Oficial o Sr. Antônio Magno Jacob da Rocha (ROCHA LEILÕES), devidamente inscrito na Junta Comercial do Paraná sob o número 08/20-L, com endereço à Rua Alferes Poli, 311, Conjunto 4B, em Curitiba, Paraná, CEP: 80.230-090, fone: (41) 3077-8880, para dar prosseguimento aos atos expropriatórios.

c) requer seja designada Leilão e Praça do imóvel penhorado e avaliado.

Nestes Termos
Pede Deferimento
Curitiba, 05 de junho de 2017.

Joel Kravtchenko
OAB/PR: 20.892

Miguel Tobias Lima
OAB/PR 59.347



Atualização das Parcelas de REGIONAL (API ADM.) X CONFEDERAÇÃO NACIONAL

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOEL KRAVTCHEENKO. Protocolado em 05/07/2012 às 08:00:00. Para conferir o original, acesse o site www.21varacivel.com.br, informe o número do processo 0035053-04.2012.8.16.0001 e o código ABB21.

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente
 De 25/07/2010 a 05/06/2017 p/ INPC (100 %)
 5-Rata Nominal no 1º mês e Pró-Rata Nominal no último mês
 IC = Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IBGE)
 Obs.: Não foi aplicada correção monetária após 31/03/2017, pois o índice IC não está atualizado até a data final do cálculo.

Forma dos Juros:

De 25/07/2010 a 05/06/2017 juros Legais de 1,000000 % ao mês, sobre o valor corrigido, sem capitalização

Multa de 10,0000 % sobre o valor corrigido + juros

Pen. Arbitral + Hon. Judicial de 30,0000 % sobre o valor corrigido + juros

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor dos Juros	Total Atualizado
/07/2010		R\$ 3.093,48	55,88962	R\$ 4.822,38	R\$ 3.972,03	R\$ 8.794,41
/08/2010		R\$ 1.587,27	55,99882	R\$ 2.476,10	R\$ 2.014,72	R\$ 4.490,82
/09/2010		R\$ 2.995,00	55,35308	R\$ 4.652,79	R\$ 3.739,29	R\$ 8.392,08
/10/2010		R\$ 2.877,37	54,09023	R\$ 4.433,71	R\$ 3.518,89	R\$ 7.952,60
/11/2010		R\$ 2.877,41	52,51663	R\$ 4.388,48	R\$ 3.439,11	R\$ 7.827,59
/12/2010		R\$ 2.777,77	51,50030	R\$ 4.208,34	R\$ 3.255,85	R\$ 7.464,19
/01/2011		R\$ 6.616,72	50,20454	R\$ 9.938,66	R\$ 7.589,82	R\$ 17.528,48
/04/2012	CUSTAS PROCESSO ARBITRAL	R\$ 2.020,00	40,61647	R\$ 2.840,43	R\$ 1.750,65	R\$ 4.591,08
/07/2012	DISTRIBUIÇÃO	R\$ 40,32	39,01168	R\$ 56,04	R\$ 33,08	R\$ 89,12
/07/2012	FUNREJUS	R\$ 93,52	39,01168	R\$ 129,97	R\$ 76,73	R\$ 206,70
/07/2012	CUSTAS INICIAIS	R\$ 827,20	38,60832	R\$ 1.146,57	R\$ 669,21	R\$ 1.815,78
/08/2012	OFICIAL DE JUSTIÇA	R\$ 148,50	38,09365	R\$ 205,06	R\$ 117,98	R\$ 323,04
/08/2012	AVERB. MATRÍCULA	R\$ 194,00	37,91355	R\$ 267,51	R\$ 153,10	R\$ 420,61
/08/2012	AVERBAÇÃO MATRÍCULA	R\$ 82,20	37,91355	R\$ 113,37	R\$ 64,89	R\$ 178,26
/10/2012	OFICIAL DE JUSTIÇA	R\$ 199,41	36,08701	R\$ 271,39	R\$ 149,81	R\$ 421,20
/05/2014	Alvará Bloqueio	R\$ 7.832,23-	0,00000	R\$ 7.832,23-		R\$ 7.832,23-
	Parcela Sem Correção Monetária					
	Parcela Sem Juros					
	Parcela Sem Multa					
	Parcela Sem Hon. Arbitral + Hon. Judicial					
/10/2014	OFICIAL DE JUSTIÇA	R\$ 132,94	21,42744	R\$ 161,42	R\$ 51,28	R\$ 212,70
/07/2015	AVALIADOR	R\$ 770,00	11,80254	R\$ 860,87	R\$ 194,84	R\$ 1.055,71
	*** Totais:	R\$ 19.500,88		R\$ 33.140,86	R\$ 30.791,28	R\$ 63.932,14

Multa (BC = 71.764,37): R\$ 7.176,44
 Hon. Arbitral + Hon. Judicial (BC = 71.764,37): R\$ 21.529,31

 Total: R\$ 92.637,89



Atualização das Parcelas de REGIONAL (API ADM.) X CONFEDERAÇÃO NACIONAL

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOEL KRAVTCHENKO. Protocolado em 05/07/2012 às 08:00:00. Para conferir o original, acesse o site www.21varacivel.com.br, informe o processo 0035053-04.2012.8.16.0001 e o código ABB21.

ata	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor dos Juros	Total Atualizado
-----	-----------	------------------	----------------	-----------------	-----------------	------------------

JOEL KRAVTCHENKO