

**PODER JUDICIÁRIO**  
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL  
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

## Laudo de Avaliação Judicial

O infra-assinado avaliador judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos **Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0006600-59.2019.8.16.0031**, onde figura como exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDARIA DO VALE DAS ARAUCARIAS – CRESOL VALE DAS ARAUCARIAS** e executado: **EUSA VIEIRA BUENO, V. L. BUENO PNEUS E ARTEFATOS E OUTRO e VILSON LUIZ BUENO**, que se processa perante o **Juizo da 2ª Vara Cível de Guarapuava - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o contido no **Título II, Capítulo II, Seção IX, Art. 112 a 118 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná**:

1. **Descrição:** Bem (ns) constante (s) no Termo de Penhora de mov. 123.1.

**“Um terreno urbano, constituído pelo lote n.º 03 da quadra n.º 12, do loteamento denominado “Parque das Arvores”, nesta cidade, com área total de 312,00m<sup>2</sup>, ou seja, medindo 12,00mts, de frente para a rua Francisco Pires da Rocha, por 26,00m da frente aos fundos em ambas as laterais, do lato direito, de quem da citada rua olha o terreno, confronta com os lotes n.º 01 e 02, do lado esquerdo, confronta com os lotes n.º 11 e 12 e finalmente na linha dos fundos mede 12,00mts, onde confronta com os lotes n.º 04 e 13, dista te 28,00mts da esquina com a rua sem denominação n.º 5, com seus demais limites e confrontações constantes na matrícula n.º 36.075, do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Guarapuava/Pr.”**

**Avalia-se pela importância de cento e vinte mil reais.....(R\$ 120.000,00).**

### 2. Caracterização da região:

- |                                  |   |   |  |                                     |
|----------------------------------|---|---|--|-------------------------------------|
| • Usos predominantes             | <input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar | <input type="checkbox"/> multifamiliar    | <input type="checkbox"/> comercial           | <input type="checkbox"/> industrial |
| • Padrão construção predominante | <input type="checkbox"/> alto                   | <input checked="" type="checkbox"/> médio | <input checked="" type="checkbox"/> baixo    | <input type="checkbox"/> popular    |
| • Acesso                         | <input type="checkbox"/> ótimo                  | <input checked="" type="checkbox"/> bom   | <input type="checkbox"/> razoável            | <input type="checkbox"/> difícil    |
| • Facilidade estacionamento      | <input type="checkbox"/> grande                 | <input type="checkbox"/> razoável         | <input checked="" type="checkbox"/> pouca    | <input type="checkbox"/> nenhuma    |
| • Valorização imobiliária        | <input type="checkbox"/> ótima                  | <input type="checkbox"/> boa              | <input checked="" type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> ruim       |

*“Da justiça de cada um, nasce a paz para todos”.*

(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0\*\*42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná**

**2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:**

<input checked="" type="checkbox"/> água	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> telefone	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo
<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> ensino médio
<input type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> posto de saúde	<input type="checkbox"/> lazer / recreação	<input checked="" type="checkbox"/> supermercado
<input type="checkbox"/> segurança	<input type="checkbox"/> arborização	<input type="checkbox"/> outros _____	

**2.2 Caracterização do terreno avaliando:**

- **Documento de origem:** Matrícula nº 36.075 – 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, em aclave, meio de quadra, razoável/baixa valorização imobiliária.
- **Área total (m²):** 312,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 12,00m lateral direita: 26,00m lateral esquerda: 26,00m fundos: 12,00m
- **Forma**  retangular  trapezoidal  quadrado
- **Topografia**  plano  declive moderado  declive acentuado
- **Drenagem**  seco  semi-alagado  alagado
- **Zoneamento Urbano**  ZCE  ZD  ZPBC1<sup>1</sup>  ZEC  ZI1  ZI2  ZEPBRP  Outro

**2.3 Caracterização das benfeitorias:**

- Área total das edificações (m²): **180,00m²**.
- Tipo:  residencial  comercial  outro
- Padrão construtivo:  alto  médio  baixo
- Estado de conservação:  novo  bom  regular  reparos
- Informações complementares: **edificações com alto grau de obsolescência e decrepitude necessitando de diversas melhorias de manutenção e conservação.**

**2.3.1 - Descrição:**

**a)** Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente **90,00m²**, coberta com telhas de fibrocimento, piso de cerâmica, forro de madeira e pvc, esquadrias de ferro, cozinha com paredes revestidas de cerâmica, forro com sinais de infiltração de umidade, área da varanda sem forro, algumas paredes externas sem reboco, edificação necessitando de reparos e em regular estado geral de conservação. **b)** Uma edificação de alvenaria tipo galpão medindo aproximadamente **30,00m²**, coberta com telhas de fibrocimento, sem forro, piso de cimento bruto, parcialmente fechado com paredes sem reboco. **c)** Uma edificação de alvenaria tipo galpão medindo aproximadamente **60,00m²**, coberta com telhas de fibrocimento, sem forro, piso de cimento bruto, fechado parcialmente com paredes com reboco, pintura em mau estado de conservação. **Avaliam-se as benfeitorias existentes no imóvel pela importância de oitenta mil reais.....(R\$ 80.000,00).**

<sup>1</sup> ZPBC1 – Zona de Proteção da Bacia do Rio Cascavel.

*"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".*  
(S. João Paulo II)

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná**



*"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".*  
 (S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0\*\*42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

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: P-J63B V349F EXNDM 4XGU3



**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná**



### 3. Crerios para a avaliaão:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o imóvel através de buscas realizadas em sites da rede mundial de computadores e contato com imobiliárias e corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis), aplicando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** contido na **Norma Técnica da ABNT / NBR:14.653-2:2004** (item 8.2.1), observando-se todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a topografia do terreno e a área de testada, a**

*"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".*  
(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0\*\*42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

**PODER JUDICIÁRIO**

**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

**infraestrutura urbana existente, o zoneamento urbano e diretrizes do município, o padrão de construção predominante, o estado geral de conservação das benfeitorias (obsoletismo e decrepitude) e a valorização imobiliária dos imóveis no entorno.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- Mercado Imobiliário de Guarapuava.
- Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
- [www.guarapuavaimoveis.com.br](http://www.guarapuavaimoveis.com.br).
- Banco de Dados do Avaliador Judicial.
- Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
- Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
  - NBR-14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
  - NBR-14653-2:2004 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Importa a presente avaliação em **duzentos mil reais.....(R\$ 200.000,00)**.

Sendo o que havia a ser avaliado, dou por encerrado o presente.

Guarapuava, 25 de abril de 2023.

**Nery Regiani de Macedo**  
**AVALIADOR JUDICIAL**

**COTA AVALIAÇÃO: R\$ 406,83 ou 1.874,80 VRC (pago mov. 151.1).**

*"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".*

(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0\*\*42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br