

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - Paraná

Laudo de Avaliação

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 0003826-86.2001.8.16.0031**, onde figura como exequente: **FERTILIZANTES SERRANA S/A** e executado: **CLAUDIO GERALDO ROSA**, 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) nos autos.

a) Um terreno urbano com área total de **947,10m²**, medindo 22,00m de frente para a **Rua Senador Pinheiro Machado** (nº 2600), 43,10m na lateral esquerda de quem da rua olha o terreno onde faz esquina com a Rua Tiradentes, a lateral direita mede 43,00m onde confronta com terreno de Cornélio Valente e nos fundos mede 22,00m onde confronta com terrenos de Maria Elias da Silva, situado na quadra formada pelas citadas ruas e as ruas XV de Novembro e Quintino Bocaiuva, objeto da **Matrícula nº 8.041** do 2º Serviço de Registro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de um milhão, duzentos e vinte mil reais.....(R\$ 1.220.000,00).**

2. Caracterização da região:

- | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| • Usos predominantes | (X) unifamiliar | () multifamiliar | (X) comercial | () industrial |
| • Padrão construção predominante | () alto | (X) médio | () baixo | () popular |
| • Acesso | () ótimo | (X) bom | () razoável | () difícil |
| • Facilidade estacionamento | () grande | (X) razoável | () pouca | () nenhuma |
| • Valorização imobiliária | () ótima | (X) boa | () razoável | () ruim |

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

(X) água (X) esgoto sanitário (X) telefone (X) pavimentação

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

(S. João Paulo II)

Avenida 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 - Paraná

☒ energia elétrica	☒ rede pluvial	☒ iluminação pública	☒ coleta de lixo
☒ comércio	☒ transporte coletivo	☒ ensino fundamental	☐ ensino médio
☒ bancos	☒ hospital	☒ lazer / recreação	☒ supermercado
☐ segurança	☐ arborização	☐ outros	_____

2.2 Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 8.041 – 2º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, de esquina, acima do nível da rua, boa localização, boa perspectiva de valorização de mercado.
- **Área total (m²):** 947,10m².
- **Dimensões (m):** frente: 22,00m lateral direita: 43,00m lateral esquerda: 43,10m fundos: 22,00m
- **Forma** ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular
- **Topografia** ☒ plano ☐ alicve / declive ☐ alicve acentuado ☐ declive suave
- **Drenagem** ☒ seco ☐ semi-alagado ☐ alagado
- **Zoneamento** ☒ ZCE¹ ☐ ZD ☐ ZD2 ☐ ZPBC1
- **Urbano** ☐ ZI1 ☐ ZI2 ☐ ZEPBRP ☐ ZEC

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- Residência de alvenaria de médio/baixo padrão construtivo.
- Área total das edificações (m²): **479,00m²**.
- Tipo: ☒ residencial ☐ comercial ☐ outro
- Padrão construtivo: ☐ alto ☒ médio ☐ baixo ☐ pré-moldado
- Estado de conservação: ☐ novo ☐ bom ☐ regular ☒ reparos
- **Informações complementares:** edificações necessitam de reparos e melhorias importantes de conservação e manutenção. Área averbada às margens da matrícula correspondente a 409,00m².

2.3.1 – Descrição:

a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente **409,00m²**, coberta com telhas de cerâmica tipo colonial, com laje, beiral de alvenaria, esquadrias de madeira, piso de madeira laminada com algumas avarias, sala de jantar (principal) com lareira, sala de estar com lareira, banheiro social com louças decadentes e revestimento cerâmico no piso e paredes, banheiro da suíte com louças decadentes com revestimento cerâmico no piso e paredes e com banheira de hidromassagem, armários dos banheiros com bancada em granito, paredes externas necessitando de pintura, edificação em regular estado geral de conservação necessitando de alguns reparos e melhorias. **Avalia-se pela importância de trezentos e trinta mil reais.....(R\$ 330.000,00).**

b) Uma edificação de alvenaria tipo edícula e garagem medindo aproximadamente **70,00m²**, coberta com telha de fibrocimento (edícula) e laje (garagem), esquadrias de madeira, com churrasqueira, banheiro, piso em cimento alisado, paredes internas com alguns sinais de infiltração, paredes externas necessitando de pintura, edícula em regular estado geral de conservação; garagem em mau estado geral de conservação apresentando diversas infiltrações de umidade nas paredes e teto. **Avalia-se pela importância de quarenta mil reais.....(R\$ 40.000,00).**

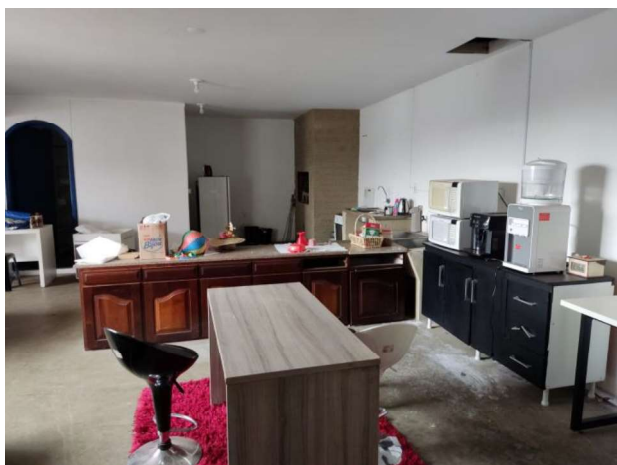
¹ ZCE – Zona Central Estendida.

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

(S. João Paulo II)

Avenida 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 - Paraná



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

Avenida 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 - 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: **localização e acesso ao imóvel, a topografia do terreno e a área de testada, infraestrutura urbana existente na região, zoneamento urbano, padrão de construção predominante, estado geral de conservação e depreciação das benfeitorias (decrepitude) e valorização imobiliária em razão da sua localização.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
5. Comparativo de evolução do mercado imobiliário.
6. 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.

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

(S. João Paulo II)

Avenida 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 - Paraná

Importa a presente avaliação em um milhão, quinhentos e noventa mil reais.....(R\$ 1.590.000,00).

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

Guarapuava, 18 de dezembro de 2023.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 461,20 ou 1.874,80 VRC (a receber).

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

Avenida 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**Autos nº 0003826-86.2001.8.16.0031.****MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Guarapuava - PR:**

Em cumprimento ao contido **Art. 114, Parágrafo Único, Seção IX do C.N.** informamos a **Vossa Excelência** que, **apesar dos esforços envidados, houve atraso na devolução dos autos em razão ao exacerbado volume de processos em carga ao avaliador judicial, resultando no acúmulo involuntário de serviço nesta Serventia** (atualmente com mais de **100** processos em carga ao Avaliador Judicial), com aproximadamente **350** processos analisados nos últimos doze meses (avaliação, informação, manifestação), oriundos das diversas Secretarias do **Cível, Criminal e Vara de Família e Sucessões**, principalmente Executivos Fiscais do Município e da Fazenda Pública do Estado do Paraná, para os quais são necessárias diligências na cidade e em outros municípios do interior atendidos pela Comarca (**Candói, Foz do Jordão, Campina do Simão, Turvo**) e **Distritos (Entre Rios, Guairacá, Palmeirinha, Guará)**, realizando consulta junto às diversas fontes de pesquisa (ex.: imobiliárias e corretor de imóveis, comércio, indústrias, empresas que atuam no ramo específico e/ou profissionais qualificados) e pesquisas diretas de mercado, levando em consideração ainda que frequentemente a primeira diligência é negativa. Frisa-se ainda que recentemente os trabalhos avaliativos, diligências e pesquisas de mercado foram afetados drasticamente pelas restrições e limitações impostas pela pandemia da **COVID-19**, culminando com o contínuo e sucessivo acúmulo de processos para avaliação.

Outro fator preponderante é a ocorrência de **processos com maior grau de complexidade ou ainda com grande volume de bens dispersos** (principalmente inventários), os quais demandam maior tempo nas diligências, no levantamento de informações, nas pesquisas de mercado, na elaboração e conclusão do laudo, os quais requerem, deste modo, um trabalho mais árduo e minucioso, **considerando ainda o exíguo prazo para cumprimento dos atos avaliativos frente ao exacerbado volume dos mandados remetidos mensalmente ao avaliador.**

É o que tínhamos a informar.

Guarapuava, 18 de dezembro de 2023.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - 85.070-180 – Telefone/Fax (0**42) 3622-2294 - e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br (g)