

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 nº 0009132-89.2008.8.16.0031 de Execução de Título Extrajudicial**, onde figura como exequente **COOPERATIVA AGROPECUARIA MISTA DE GUARAPUAVA LTDA - COAMIG** e executado **TEÓFILO BURKO**, que se processa perante o **Juízo 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 ao Art. 118, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:**

1. Descrição: Bem (ns) constante (s) nos autos.

a) Parte ideal correspondente à **16.472,30m²** (1,647 hectares) de terras agrícolas, localizadas dentro do **Quinhão nº 09**, oriundo da medição e divisão do imóvel denominado **“Cavernoso ou Fazenda São Pedro”**, **Município de Candói/PR**, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 8.474** do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de cento e quarenta mil reais.....(R\$ 140.000,00).**

2. Características da região:

- Usos predominantes na região () unifamiliar () multifamiliar (X) agricultura (X) pecuária
- Padrão construção predominante() alto () médio (X) baixo () popular
- Acesso () ótimo () bom (X) razoável () difícil
- Distância do asfalto: 10km estrada principal BR-373.
- Distância da cidade: (ou sede distrito) 10 Km da Cidade de Candói/Pr.

2.1 - Infraestrutura, serviços e melhorias existentes:

(X) água () telefone (X) estrada (cascalhada)

“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

energia elétrica cercas
 comércio (vicinal) transporte escolar ensino _____

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- **Dados do terreno:** Terreno agricultável (mecanizado), seco, com frente para a estrada principal, topografia em aclive suave.
- **Tipo** área mecanizada mato faxinal
 pastagem outro
- **Topografia** plano aclive / declive suave
 aclive acentuado declive acentuado
- **Drenagem** seco semialagado alagado

2.3 - Caracterização das benfeitorias:

- Edificação tipo casa de alvenaria pré-fabricada, de baixo padrão construtivo.
- Área total das edificações (m²): 35,00m².
- Tipo: residencial comercial outro
- Padrão construtivo: alto médio baixo pré-moldado
- Estado de conservação: novo bom regular ruim
- Informações complementares:

2.3.1 - Descrição: a) Uma casa de pré-fabricado medindo aproximadamente 35,00m², coberta com telhas de fibrocimento de 4mm, portas e janelas de ferro, em regular estado geral de conservação.
Avalia-se pela importância de quatro mil reais.....(R\$ 4.000,00).

3. Critérios para a avaliação:

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 NBR:14.653 (ABNT)**, levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, o acesso e as condições de trafegabilidade das estradas, a distância em relação à cidade e escoamento de safra, a topografia em relação direta com a possibilidade de mecanização das terras, uso e ocupação do solo, percentual de aproveitamento agrícola, a infraestrutura rural e a valorização imobiliária na respectiva região.**

"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

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Cândói.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI.
3. www.imovelweb.com.br.
4. www.olx.com.br.
5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
6. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
7. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
 - NBR-14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Importa a presente avaliação em cento e quarenta e quatro mil
reais.....(R\$ 144.000,00).

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

Guarapuava, 07 de agosto de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 185,59 ou 670,00 VRC (pago mov. 449).

"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

3



PODER JUDICIÁRIO**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**
Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná**Autos nº 0009132-89.2008.8.16.0031.****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 de todos os esforços envidados, houve atraso na devolução dos autos em razão do 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), com aproximadamente **400** processos analisados nos últimos doze meses (diligência, 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, 07 de agosto de 2024.

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 (e)

