



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

**CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

<i>Everson Santos Damaceno</i>	<i>Evandrea S. Damaceno</i>	<i>Elizéa S. Damaceno</i>	<i>Juliana R. P. Damaceno</i>
<i>Oficial Designado</i>	<i>Empregada. juramentada</i>	<i>Empregada. Juramentada</i>	<i>Empregada. juramentada</i>
<i>CPF- 020.280.929-39</i>	<i>CPF- 025.237.659-50</i>	<i>CPF- 034.643.759-86</i>	<i>CPF- 085.424.259-79</i>

Processo: 0000196-62.2024.8.16.0048
Classe Processual: Carta Precatória Cível
Assunto Principal: Obrigação de Fazer / Não Fazer
Valor da Causa: R\$32.550,00
Deprecante(s): Fabio Albanex
Deprecado(s):
JOSE HAROLDO PEGO representado(a) por ARIANE FERREIRA PEGO
SERGIO ROBERTO MARTELLI

= LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO =



Aos vinte e dois (22) dias do mês novembro (11) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024). Nesta cidade e comarca de Assis Chateaubriand, Estado do Paraná, em cumprimento a decisão de mov. 15.1 para atualização da Avaliação, remessa de mov. 30.0 e despacho de mov. 38.1, **referente aos autos de NU 0000196-62.2024.8.16.0048**, já qualificado acima, sendo aí por determinação da MM.º Juiz de Direito desta Comarca de Assis Chateaubriand - PR, procedi à atualização da avaliação dos bens constantes, bens como dos valores especificados, de acordo com o item 3.15.5 do CN e índice de correção INPC de 21/06/2022 à 22/11/2024 da Avaliação de mov. 159.2 referente aos autos de NU 0001012-09.2019.8.16.0084 de origem da Carta Precatória, abaixo descrito:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Avaliação de mov. 159.2,
referente aos autos NU 0001012-09.2019.8.16.0084.**

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta avaliação o imóvel urbano constituído por um Terreno, no Patrimônio Nice, Município de Assis Chateaubriand, no estado do Paraná.

Cartório Distribuidor e Anexos - Edifício do Fórum – Recife n.º 216 - Jardim América
Assis Chateaubriand - Paraná –

- (044) 3528-9173
CEP: 85935-000
Fls. - 1





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

**CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

Everson Santos Damaceno	Evandrea S. Damaceno	Elizéa S. Damaceno	Juliana R. P. Damaceno
Oficial Designado	Empregada. juramentada	Empregada. Juramentada	Empregada. juramentada
CPF- 020.280.929-39	CPF- 025.237.659-50	CPF- 034.643.759-86	CPF- 085.424.259-79

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº. 1.066/2007.

3. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel urbano no Município de Assis Chateaubriand, no estado do Paraná, na Rua Dominicana, no Patrimônio Nice.



3.2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana não pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidade telefônica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;

3.3- PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região são de procura superando a oferta, com boas perspectivas de comercialização em curto prazo.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

Everson Santos Damaceno *Evandrea S. Damaceno* *Elizéa S. Damaceno* *Juliana R. P. Damaceno*
Oficial Designado Empregada. juramentada Empregada. Juramentada Empregada. juramentada
CPF- 020.280.929-39 CPF- 025.237.659-50 CPF- 034.643.759-86 CPF- 085.424.259-79

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região é formada por construções de baixo e médio construtivo e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Lote de Terras urbano n°.17 da quadra n°.14, com área de 600,00m², (seiscentos metros quadrados), situado no Loteamento Denominado NICE, Município e Comarca de Assis Chateaubriand, tendo as seguintes divisas, metragens e confrontações: FRENTE:- Pela Rua Dominicana, numa distancia de 15,00 metros. FUNDO:- Por linha seca, confrontando com o lote n°8, numa distância de 15,00 metros. Lado Esquerdo:- Por linha seca, confrontado com o lote n°18, numa distância de 40,00 metros. Lado Direito:- Por linha seca, confrontado com o lote n°16, numa distância de 40,00 metros.

4.1- MATRÍCULA

O imóvel avaliando está registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Assis Chateaubriand - PR.

MATRÍCULA	LIVRO	FICHA
7.483	02	1

4.2. TERRENO

Área: 600,00m²

Formato: retangular

Frente para a Rua Dominicana, com 15,00 metros.

Planta de Situação		Superfície		
Esquina	Meio de Quadra	Alagável	Brejo	Seco



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

**CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

<i>Everson Santos Damaceno</i>	<i>Evandrea S. Damaceno</i>	<i>Elizéa S. Damaceno</i>	<i>Juliana R. P. Damaceno</i>
<i>Oficial Designado</i>	<i>Empregada. juramentada</i>	<i>Empregada. Juramentada</i>	<i>Empregada. juramentada</i>
<i>CPF- 020.280.929-39</i>	<i>CPF- 025.237.659-50</i>	<i>CPF- 034.643.759-86</i>	<i>CPF- 085.424.259-79</i>

4.3. TOPOGRAFIA

Terreno Plano, acima do nível do meio-fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada as 10:00 horas da manhã do dia 20 de junho de 2022.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

7.1. DADOS PESQUISADOS

Foram realizadas pesquisas de mercado na região geoeconômica do imóvel avaliando, com a finalidade de obter amostras e conhecimento local, visita in loco, anúncios em classificados, imobiliárias, corretores de imóveis que atuam nessa região.

7.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

Cartório Distribuidor e Anexos - Edifício do Fórum – Recife n.º 216 - Jardim América
Assis Chateaubriand - Paraná –

- (044) 3528-9173
CEP: 85935-000
Fls. - 4





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

**CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

Everson Santos Damaceno **Evandrea S. Damaceno** **Elizéa S. Damaceno** **Juliana R. P. Damaceno**
 Oficial Designado Empregada. juramentada Empregada. Juramentada Empregada. juramentada
 CPF- 020.280.929-39 CPF- 025.237.659-50 CPF- 034.643.759-86 CPF- 085.424.259-79

#	Descrição	Área	Valor Total
1	Terreno na Rua Argentina	600,00 m ²	Oferecido à Venda por R\$ 50.000,00
2	Terreno na Rua Brasil	600,00 m ²	Oferecido à Venda por R\$ 65.000,00
3	Terreno na Rua Chile	600,00 m ²	Oferecido à Venda por R\$ 53.000,00
4	Terreno na Rua Bolívia	600,00 m ²	Oferecido à Venda por R\$ 55.000,00
5	Terreno na Rua Dominicana	600,00 m ²	Oferecido à Venda por R\$ 55.000,00

Media dos Valores Homogeneizados= SOMA DOS VALORES DAS AMOSTRAS = R\$ 92,66m2
5

Temos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 92,66m2
 Valor do Imóvel Avaliando = **R\$ 55.000,00**

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 5%
 Limite inferior = **R\$ 57.750,00** Limite Superior = **R\$ 52.250,00**

9. VALOR DA AVALIAÇÃO

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO, elaborado segundo a metodologia da norma técnica vigente NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, que foi atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos o seguinte valor de mercado:

De acordo com os dados a cima, AVALIO o imóvel em

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 55.000,00

(Cinquenta e cinco mil reais)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - ESTADO DO PARANÁ

**CARTÓRIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO
PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**

Assis Chateaubriand Cartório Distribuidor – CNPJ- 08.182.754/0001-11

Everson Santos Damaceno	Evandrea S. Damaceno	Elizéa S. Damaceno	Juliana R. P. Damaceno
Oficial Designado	Empregada. juramentada	Empregada. Juramentada	Empregada. juramentada
CPF- 020.280.929-39	CPF- 025.237.659-50	CPF- 034.643.759-86	CPF- 085.424.259-79

Este é o Parecer.

Ressalta-se que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO EM R\$- 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), como se vê, sobressai, aplicando-se os princípios jurídicos legais já conhecidos pelo índice de correção INPC, do valor aplicado para atualização da avaliação, por vezes, atualizado em R\$- 59.825,86 (cinquenta e nove mil e oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos), que á margem sai.....R\$- 59.825,86

TOTAL GERAL.....R\$- 59.825,86

Importa o presente LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO, em R\$- 59.825,86 (cinquenta e nove mil e oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos). Eu, Avaliador Judicial Designado, que o fiz digitei e subscrevo.

ÉVERSON SANTOS DAMACENO
CPF - 020. 280. 929 - 39
Avaliador Judicial Designado