



# 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**

<b>Everson Santos Damaceno</b>	<b>Evandrea S. Damaceno</b>	<b>Elizéa S. Damaceno</b>	<b>Juliana R. P. Damaceno</b>
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

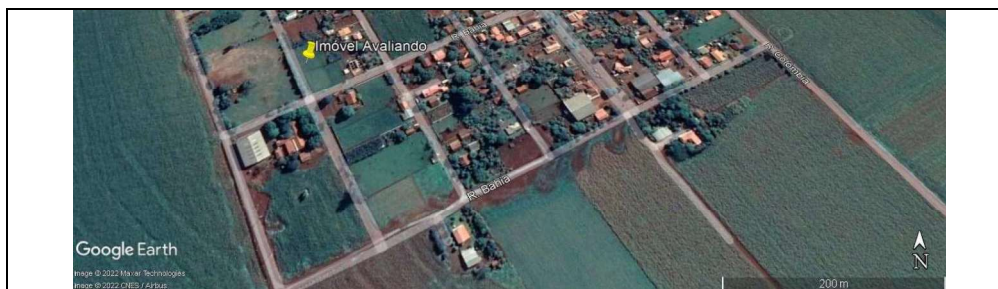
## 2. METODOLOGIA

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 600,00m<sup>2</sup>, (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: 600,00m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	Oferecido à Venda por R\$ 50.000,00
2	Terreno na Rua Brasil	600,00 m <sup>2</sup>	Oferecido à Venda por R\$ 65.000,00
3	Terreno na Rua Chile	600,00 m <sup>2</sup>	Oferecido à Venda por R\$ 53.000,00
4	Terreno na Rua Bolívia	600,00 m <sup>2</sup>	Oferecido à Venda por R\$ 55.000,00
5	Terreno na Rua Dominicana	600,00 m <sup>2</sup>	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**

<b>Everson Santos Damaceno</b>	<b>Evandrea S. Damaceno</b>	<b>Elizéa S. Damaceno</b>	<b>Juliana R. P. Damaceno</b>
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

