

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

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

água esgoto sanitário telefone 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

1

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: PJ8YB KUCB3 S3ZD2 4Y4X3

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: PJTHH M9N4G 6S6Z9 GT5VR

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



"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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8YB KUCB3 S3ZD2 4Y4X3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHH M9N4G 6S6Z9 GT5VR



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



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 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.quarapuavaimoveis.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 paz para todos".
(S. João Paulo II)

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)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8YB KUCB3 S3ZD2 4Y4X3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHH M9N4G 6S6Z9 GT5VR

