

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - 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 de Cumprimento de Sentença nº 0001834-65.2016.8.16.0031**, onde figura como exequente **ANGELA MARIA ROBERTO RIBEIRO, JOAO TIBURCIO DA FONSECA, LUCIA DO ROCIO RIBEIRO e LUIZ ADÃO RIBEIRO** e executado **ANTON LEMLER**, 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 a 118 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná**:

1. **Descrição:** Bem (ns) constante (s) no Termo de Penhora de mov. 546.3.

a) Um terreno urbano constituído pelo **Lote nº 24 da Quadra "U"** com área total de **341,50m²**, situado no Loteamento denominado **Jardim Lemler, Colônia Vitória – Distrito de Entre Rios**, localizado de frente para a **Rua Rio Grande do Sul (nº 4980)**, na quadra formada pela citada rua e as de nome: **Rua Santa Catarina, Rua Tancredo Neves, Rua Dom Pedro II**, objeto da **Matrícula nº 18.497** do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Guarapuava, **sem benfeitorias**.

Avalia-se o terreno pela importância de oitenta mil reais.....(R\$ 80.000,00).

2. Caracterização da região:

- | | | | | |
|----------------------------------|---|--|--|---|
| • Usos predominantes | <input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar | <input type="checkbox"/> multifamiliar | <input type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial |
| • Padrão construção predominante | <input type="checkbox"/> alto | <input type="checkbox"/> médio | <input checked="" type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> popular |
| • Acesso | <input type="checkbox"/> ótimo | <input type="checkbox"/> bom | <input checked="" type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> difícil |
| • Facilidade estacionamento | <input type="checkbox"/> grande | <input type="checkbox"/> razoável | <input checked="" type="checkbox"/> pouca | <input type="checkbox"/> nenhuma |
| • Valorização imobiliária | <input type="checkbox"/> ótima | <input type="checkbox"/> boa | <input type="checkbox"/> razoável | <input checked="" type="checkbox"/> baixa |

1

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

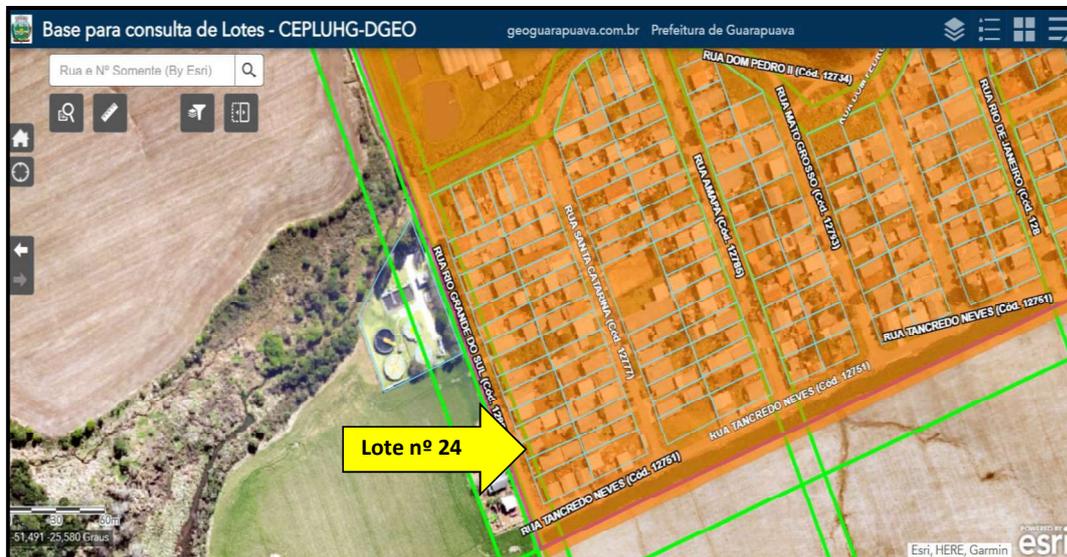
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - Paraná

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

<input checked="" type="checkbox"/> água	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> telefone	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input type="checkbox"/> rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo
<input type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> ensino superior
<input type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> posto de saúde	<input type="checkbox"/> lazer / recreação	<input checked="" type="checkbox"/> supermercado
<input type="checkbox"/> segurança	<input type="checkbox"/> arborização	<input type="checkbox"/> outros _____	

2.2 Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 18.497 do 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, baixa valorização de mercado, não constam edificações sobre o terreno.
- **Endereço:** Rua Rio Grande do Sul nº 4980.
- **Área total (m²):** 341,50m².
- **Dimensões (m):** frente: 10,00m lateral direita: 34,15m lateral esquerda: 34,15m fundos: 10,00m
- **Forma** retangular trapezoidal irregular
- **Topografia** plano alicve / declive declive declive acentuado
- **Drenagem** seco semi-alagado alagado
- **Zoneamento** ZCE ZD_ER¹ ZE ZPBC1
- **Urbano** Z11 Z12 ZEPBRP ZEC



Localização na quadra – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

¹ ZD_ER – Zona de Densificação_ER.

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br



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

Avaliadores de Imóveis) com os quais este avaliador mantém contato frequente, aplicando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** contido na **Norma Técnica da ABNT / NBR:14.653-2:2004 (item 8.2.1)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, as condições de acesso e estacionamento, a topografia, área de testada e aproveitamento do terreno, o uso e ocupação do solo, a infraestrutura urbana existente, o padrão de construção predominante no entorno e a valorização imobiliária na região.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Entre Rios.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. www.imovelweb.com.br.
5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
6. Comparativo de evolução do mercado imobiliário.
7. 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.

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

Guarapuava, 28 de setembro de 2023.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 461,20 ou 1.874,80 VRC (**a receber**)².

² Justiça Gratuita deferida ao exequente, conforme petição de mov. 558.1.

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br





PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento - DGEO



As informações deste resumo do Boletim de Informação Cadastral do Imóvel, se referem aos dados cadastrais do Sistema Municipal do Cadastro Técnico Urbano. As informações são de caráter referencial, de cadastro geral, e não devem ser utilizadas como fonte exclusiva de informação do imóvel, especialmente no que se refere às medidas e dimensões, não dispensando dados documentais, conferências, medições e trabalhos topográficos e possíveis necessidades de complementação de dados e correções.

ESPELHO DO CADASTRO

DADOS DO IMÓVEL

Olá , seu IP foi identificado como 2804:14c:bd85:97e4:e47e:5b0f:fd67:50ad utilizando o navegador Chrome e SO Windows NT 10.0 no equipamento 2804:14c:bd85:97e4:e47e:5b0f:fd67:50ad

ZONEAMENTO: [ZD ER - ZONA DE DENSIFICACAO ER - +Inf.](#)
 CADASTRO: 353175001
 FRAÇÃO: 0
 TIPO DE IMPOSTO: Predial
 PGV: 22 (Ano: 2023 - R\$ 64,3131/m²)
 DISTRITO: Entre Rios
 SETOR/QUADRA/LOTE: 449170.0412.0356
 SUB-LOTE: 0
 LOTEAMENTO: [LEMLER ANTON, JD. - QUADRA: U LOTE: SU24- +Inf.](#)
 LOGRADOURO: [RUA RIO GRANDE DO SUL - +Inf.](#), NP: 4980
 EDIF./CONDOM.:
Informações obtidas sob o login:
 BAIRRO: COLONIA VITORIA
 ÁREA DO TERRENO: 341,50m²
 N° DE EDIFICAÇÕES: 3
 ÁREA TOTAL EDIFICADA: 62,16m²

[VALOR VENAL, ANO: 2023]

[TERRENO: R\$ 20.425,51 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R\$ 33.669,16 = [IMÓVEL: R\$ 54.094,67]

Informações obtidas através do portal: www.geoguarapuava.com.br

Gerado em: 24/08/2023 15:03 - Impresso em: 24/08/2023 15:03:35

