PROJUDI - Processo: 0002831-36.2022.8.16.0064 - Ref. mov. 192.2 - Assinado digitalmente por Marcelo Henrique Feldmann
10/02/2026: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Auto de Avaliação

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: PJ5M3 W67YP NB565 YQXFR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CASTRO/PR

Rua Cel. Jorge Marcondes, s/n, Edifício do Fórum, Vila Rio Branco, Castro/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos nº: 2831-36.2022.8.16.0064

Aos 10 dias do mês de Fevereiro do ano de 2026, na cidade de Castro/PR, dirigi-me à Rua Oscar Marfut, 912, Vila Santa Cruz, em cumprimento ao respeitável mandado e, lá estando, às 10h12min, fui atendido pela Sra. Ivanessa Aparecida Rodrigues, filha de Jaime Rodrigues, a qual franqueou acesso ao imóvel, sendo que, após as formalidades legais, **passei a proceder à avaliação do(s) seguinte(s) bem(ns) IMÓVEL(IS):**

Imóvel Quadra 12, Lote 14, da Matrícula-Mãe nº 13.018 do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Castro, Estado do Paraná.
***Área do terreno: 192,50 m² (conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Castro)**
***Área do(s) imóvel(is) construído(s): 100,43 m² (conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Castro)**
Não foi possível medição exata de terreno e área construída, eis que este servidor não possui aparelhagem/ferramentas, nem conhecimento técnico compatíveis para a devida medição.

Imóvel quadra 12, lote 14 oriundo da matrícula-mãe já informada, não havendo matrícula única do mesmo. Para sua localização, foi consultada a Prefeitura Municipal a fim de indicar o exato local. No imóvel existem duas casas construídas, com as seguintes características:
*** CASA 1: Composta por 05 cômodos sendo: 1 sala/cozinha, 1 banheiro e 3 quartos**
- Banheiro: bom estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica. Paredes: Cerâmica. Forro: PVC.
- Sala/Cozinha: razoável estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica.

PROJUDI - Processo: 0002831-36.2022.8.16.0064 - Ref. mov. 192.2 - Assinado digitalmente por Marcelo Henrique Feldmann
10/02/2026: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Auto de Avaliação

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: PJ5M3 W67YP NB565 YQXFR

Pintura: Péssima, metade das paredes com cerâmica. Forro: PVC
- 3 Quartos: razoável estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica. Pintura: Razoável. Forro: PVC

*** CASA 2: Composta por 05 cômodos sendo: 1 sala, 1 banheiro, 2 quartos e 1 cozinha (Casa sem acabento externo, paredes brutas)**
- Banheiro: péssimo estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica. Paredes: metade azulejo e metade bruto (sem acabamento). Forro: PVC.
- Sala: péssimo estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica. Pintura: Péssima. Forro: PVC
- Quarto 1: péssimo estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica (várias quebradas, parte do piso em chão bruto). Pintura: Péssima. Forro: PVC
- Quarto 2: péssimo estado. Material: Alvenaria. Piso: Bruto. Pintura: paredes sem acabamento. Forro: PVC
- Cozinha: péssimo estado. Material: Alvenaria. Piso: Cerâmica. Pintura: paredes sem acabamento. Forro: PVC

- Área externa: pequeno espaço, sem quintal. Sem entrada para carros. Terreno em nível mais alto que a rua.
Imóvel em sua totalidade em razoável estado de conservação. Casa da frente em razoável estado, com pintura externa péssima, com alguns sinais de rachaduras. Casa dos fundos em péssimo estado, sem pintura externa, paredes sem acabamento. Janelas de ferro, portas de madeira, sem muro, apenas um pequeno acesso por escada. Terreno de pequeno porte em razoável localização.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais)

Observações:
- Para avaliação foram consideradas as condições visuais constatadas no momento da vistoria e o estado de conservação, bem como em pesquisas realizadas junto a algumas imobiliárias da cidade.
- A avaliação foi realizada de forma objetiva, não refletindo o valor exato praticado no mercado

PROJUDI - Processo: 0002831-36.2022.8.16.0064 - Ref. mov. 192.2 - Assinado digitalmente por Marcelo Henrique Feldmann
10/02/2026: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Auto de Avaliação

imobiliário que oscila de acordo com as condições econômicas nacionais, regionais e locais, além dos serviços de corretagem sobre o imóvel.

- Detalhes aprofundados de verificação do material empregado na construção, acabamentos, etc., da área do imóvel e da área construída, devem ser realizados por profissionais de Engenharia e/ou Arquitetura.

- Detalhes aprofundados do valor comercial por metro quadrado com relação à área do imóvel e da área construída devem ser realizados por corretores profissionais devidamente habilitados.

- Este servidor não possui qualificação profissional na área de engenharia, arquitetura e corretagem de imóveis.

Do que para constar, lavrei o respectivo auto devidamente assinado.

Marcelo Henrique Feldmann
Oficial de Justiça
Matrícula TJ/PR nº 13.259
Assinado digitalmente

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: PJ5M3 W67YP NB565 YQXFR