

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do 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 0021493-84.2021.8.16.0031**, onde figura como Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO MARIA ANTONIA** e Executado: **GELINSKI ADMINISTRADORA DE BENS, INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, que se processa perante o **JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PR**, procede a seguinte Avaliação Judicial, 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) **Apartamento Residencial nº 1202 – Edifício Maria Antonia / 13º Pavimento (Mat. 16.511):**

Imóvel	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 1.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR. Francisco de Martins - Oficial	CNM: 087288.2
Matrícula N.º <u>16.511</u> Ficha N.º <u>01</u>	Data <u>10</u> / <u>07</u> / <u>2002</u>	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 1202, 1º calizado no 13º pavimento do EDIFÍCIO MARIA ANTONIA, com frente voltada para a Rua XV de Novembro; a lateral direita, de quem sobe pelo elevador social, confronta com o Apartamento nº 1201, hall social, hall de serviço e escadaria; finalmente os fundos está voltado para o pátio do salão de festas, contendo: sala de estar, sala de jantar, biblioteca, lavabo, quarto de empregada, cozinha, copa, área de serviço, banheiro social, circulação, banheiro de empregada, suíte e 02 quartos, com área de utilização exclusiva de 153,02m², área de uso comum de 72,46m² e uma vaga de garagem com a mesma numeração do respectivo apartamento, localizada no sub-solo 02 com 15,52m², totalizando uma área de 241,00m² correspondendo à fração ideal no solo de 30,58m², situado no terreno urbano medindo 1.461,00m² ou seja, 30,00mts de frente para a Rua XV de Novembro, esquina da Rua Vicente Machado, onde mede 48,70mts; no outro lado, mede 48,70mts e confronta atualmente com propriedade do Banco Itaú SA; nos fundos, mede 30,00mts e confronta atualmente com propriedade de Pedro José Faderla, na quadra formada pelas citadas ruas e as: Marechal Floriano Peixoto e Padre Chagas. PROPRIETÁRIA- GELINSKI - ADMINISTRADORA DE BENS, INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica		

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

(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Fórum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

2. Caracterização da região:

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

2.1 – Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

- | | | | |
|----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| (X) água | (X) esgoto sanitário | (X) telefone | (X) pavimentação |
| (X) energia elétrica | (X) rede pluvial | (X) iluminação pública | (X) coleta de lixo |
| (X) comércio | (X) transporte coletivo | (X) ensino fundamental | (X) ensino médio |
| (X) bancos | (X) hospital | (X) lazer / recreação | (X) supermercado |
| (X) segurança | (X) portaria 24h | (X) elevador | () outros |

2.2 - Caracterização das benfeitorias:

- Edificação de alvenaria tipo apartamento residencial de padrão construtivo normal.
- Localização: **Rua Vicente Machado, 1530 – Bairro Centro (esquina com Rua XV de Novembro).**
- Andar/Pavimento no edifício: **Décimo Terceiro Pavimento.**
- Área de utilização exclusiva (m²): **153,02m².**
- Área de uso comum (m²): **72,46m².**
- Área total da unidade (m²): **241,02m².**
- Vaga de estacionamento: **01 (uma) vaga.**
- Uso: (X) residencial () comercial () outro
- Padrão construtivo: () alto () médio () baixo (X) normal
- Estado de conservação: () novo (X) bom () regular () ruim
- Informações complementares: **Imóvel reformado e em bom estado geral de conservação.**



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

(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

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



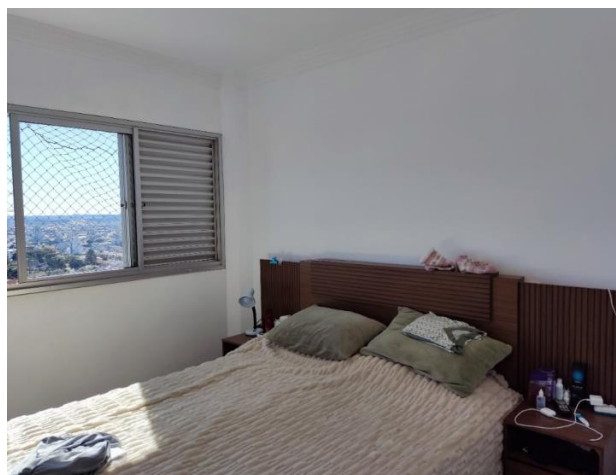
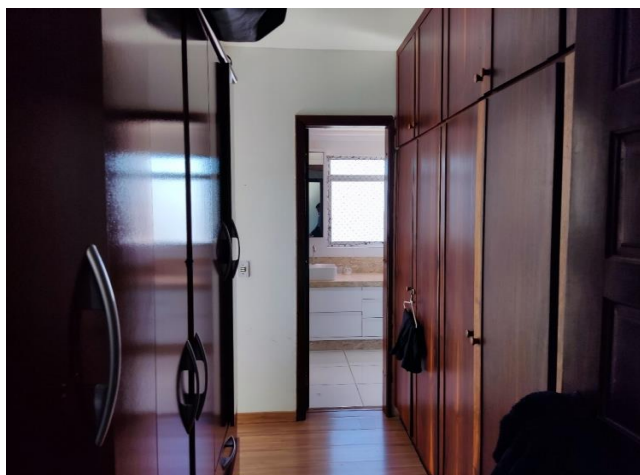
"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br



PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná



"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br



PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

Observações:

- O apartamento encontra-se locado para terceiro que efetuou reformas, melhorias e instalação de diversos móveis planejados, cujo Contrato de Locação data do ano de 2023, conforme cópia do contrato que segue anexo a este laudo de avaliação.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: GELINSKI ADMINISTRADORA DE BENS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede à Rua XV de Novembro, nº 7566, centro, CEP.: 85010-000, Guarapuava-PR, inscrita no CNPJ/MF 82.214.388/0001-98, neste ato representada por ALFREDO GELINSKI JUNIOR, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 6.718.957-4 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 004.269.029-39, nascido em 22/01/1980, filho de ALFREDO GELINSKI e NEUSA MARIA MICHALISZYN, com endereço eletrônico alfredoatalaia@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Cônego Braga, nº 1151, Centro, CEP.: 85.010-050, Guarapuava-PR..

LOCATÁRIO: LETICIA ETHEL ZIMMERMANN REHBEIN, brasileira, casada no regime de separação total de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº 6.715.040-6 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 030.699.469-09, nascida 24/08/1980, filha de CESAR AUGUSTO ZIMMERMANN e MARIA ELIZABETH FISTAROL ZIMMERMANN, com endereço eletrônico leticia@advocaciarehbein.com.br, residente e domiciliada à Rua Vicente Machado, nº 1530, Apartamento 1202, Centro, CEP.: 85.010-260, Guarapuava-PR..

3. Critérios e Parâmetros para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localiza-se o imóvel através de buscas realizadas em sites imobiliários da rede mundial de computadores, em contato com imobiliárias e corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) de Guarapuava com os quais este avaliador mantém contato frequente, aplicando o método comparativo direto de dados de mercado contido na **Norma Técnica NBR-14.653** (ABNT), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a infraestrutura urbana existente, o**

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

(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br



PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

uso/ocupação e vocação do imóvel, a distância de escolas, bancos, hospital e comércio em geral, o padrão de construção predominante no imóvel, reformas e melhorias existentes, o obsolescência e decrepitude, o estado geral de conservação e a valorização imobiliária dos imóveis no entorno.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava (compra/venda de imóveis na região).
2. Imobiliárias e Corretor de Imóveis credenciados no CRECI/PR¹.
3. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
4. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
5. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR-14653-1:2004 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
 - NBR-14653-2:2004 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Avalia-se o Apto pela importância de seiscentos e trinta e sete mil e quinhentos reais.

(R\$ 637.500,00)

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

Guarapuava, 02 de julho de 2025.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (pago mov. 223.1).

¹ Kaneko Imóveis; Zuconelli Imóveis; Zupo Empreendimentos Imobiliários; Habitare Imóveis.

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

(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Fórum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

