



**PODER JUDICIÁRIO**

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

- Acesso ( ) ótimo (X) bom ( ) razoável ( ) difícil
- Distância do asfalto: 1,7km - estrada principal: estrada para Campina do Simão.

**2.1 - Infraestrutura, serviços e melhorias existentes:**

- (X) água ( ) telefone (X) estrada (pavimentada e cascalhada).
- (X) energia elétrica (X) cercas
- ( ) comércio (vicinal) (X) transporte escolar ( ) ensino \_\_\_\_\_

**2.2 - Caracterização do terreno:**

- **Características gerais observadas no imóvel visto como um todo<sup>2</sup>.**
- **Tipo:** (X) campo mecanizado (X) mato ( ) faxinal  
(X) pastagem ( ) incidência de rochas.
- **Topografia:** ( ) plano (X) aclave / declive moderado  
( ) aclave acentuado ( ) declive acentuado
- **Drenagem:** (X) seco ( ) semi-alagado ( ) alagado

**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 NBR:14.653 (ABNT)**, levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso e as condições das estradas, a trafegabilidade e escoamento de safras agrícolas e produtos agropecuários, a topografia geral do terreno, a infraestrutura rural, o uso e ocupação do solo e a valorização imobiliária na região.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Campina do Simão.
2. Imobiliárias e corretores de imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. [www.guarapuavaimoveis.com.br](http://www.guarapuavaimoveis.com.br).
4. [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br).
5. [www.olx.com.br](http://www.olx.com.br).
6. Banco de Dados do Avaliador Judicial (avaliações realizadas na região).

<sup>2</sup> não há indicação nos autos da localização exata da fração do terreno com área de 25.410,00m<sup>2</sup>.

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

(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0\*\*42) 3622-2294 E-Mail [nrmacedo@uol.com.br](mailto:nrmacedo@uol.com.br)



**PODER JUDICIÁRIO**

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

7. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
8. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
  - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
  - NBR-14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

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

Guarapuava, 07 de dezembro de 2022.

**Nery Regiani de Macedo**  
**AVALIADOR JUDICIAL**

**COTA AVALIAÇÃO: R\$ 395,58 ou 1.874,79 VRC (pago mov. 172.1).**

---

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

(S. João Paulo II)

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

