

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 Execução Fiscal nº 0005204-57.2013.8.16.0031**, onde figura como Exequente: **MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR** e Executado: **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS ALVES e DINÂMICA AUTO CENTER COMÉRCIO DE PEÇAS E SERVIÇOS LTDA**, que se processa perante o **Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública 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 **600,00m²** localizado no **Bairro Trianon**, medindo 20,00m de frente para a **Rua Getulio Vargas (nº 481)**, na lateral esquerda mede 30,00m e confronta com terrenos de Jacob Kulka, na lateral direita mede 30,00m e confronta com terrenos dos vendedores e na linha dos fundos mede 20,00m e confronta com terrenos dos vendedores, situado na quadra formada pela citada rua e as de nomes: **17 de Julho, Afonso Botelho e Saldanha Marinho** objeto da **Matrícula nº 2.633** do 3º Serviço de Registro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de setecentos mil reais.....(R\$ 700.000,00).**

2. Caracterização da região:

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

"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



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 checked="" type="checkbox"/> rede pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo |
| <input checked="" 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"/> hospital | <input checked="" 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 2.633 – 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, pouco acima do nível da rua com pequena atividade, boa localização, boa perspectiva de valorização de mercado.
- **Área total (m²):** 600,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 20,00m lateral direita: 30,00m lateral esquerda: 30,00m fundos: 20,00m
- **Forma** retangular trapezoidal irregular
- **Topografia** plano aclave / declive aclave acentuado declive suave
- **Drenagem** seco semialagado alagado
- **Zoneamento** ZCE ZD¹ ZD2 ZPBC1
- **Urbano** ZI1 ZI2 ZEPBRP ZEC

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- Residência de alvenaria de médio padrão construtivo em regular estado de conservação.
- Área total das edificações (m²): **298,32m²**.
- Tipo: residencial comercial outro
- Padrão construtivo: alto médio baixo pré-moldado
- Estado de conservação: novo bom regular reparos
- **Informações complementares: edificações necessitam de reparos e melhorias simples de conservação e manutenção. Área averbada às margens da matrícula correspondente a 237,06m².**

2.3.1 – Descrição geral:

a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente **237,06m²**, com laje, beiral de madeira, coberta com telhas de cerâmica tipo romana, esquadrias de madeira, piso de cerâmica e porcelanato, cozinha com móveis planejados e sancas em gesso, sala de estar com sancas em gesso, uma suíte, dois quartos, banheiro social, sala para escritório, garagem coberta para um veículo, parede externa da frente em tijolo aparente com pintura, paredes laterais externas com reboco e pintura, laje com alguns sinais de infiltração (umidade), edificação em regular estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de duzentos e oitenta e cinco mil reais.....(R\$ 285.000,00).**

b) Uma edificação de alvenaria tipo edícula medindo aproximadamente **61,26m²**, construída na divisa da parte dos fundos do terreno, coberta com telhas fibrocimento, esquadrias de ferro, piso de cerâmica, beiral de madeira, paredes e pintura em bom estado, edificação em regular estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de quarenta mil reais.....(R\$ 40.000,00).**

¹ ZD – Zona de Densificação.

"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



3. Critérios para a avaliação:

"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



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

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 dos imóveis no entorno.**

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.guarapuavaimoveis.com.br.
4. Banco de Dados do Avaliador Judicial e comparativo de evolução do mercado imobiliário.
5. 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.

Importa a presente avaliação em um milhão, vinte e cinco mil reais.....(R\$ 1.025.000,00).

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

Guarapuava, 29 de agosto de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (a receber)².

² C.A.F. – Custas ao Final.

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

