

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 à respeitável decisão de mov. 50.1 nos **Autos de Execução Fiscal nº 0006804-35.2021.8.16.0031**, onde figura como exequente **MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR** e executado **HOSPITAL SANTA TEREZA DE GUARAPUAVA LTDA**, que se processa perante o **Juízo da 2ª 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) no Termo de Penhora mov. 24.1.

a) Um terreno urbano com área total de **462,00m²**, medindo: 16,50m de frente para a **Rua Quintino Bocaiuva**, na lateral direita de quem do terreno olha a rua mede 28,00m e confronta com terrenos de propriedade do Sr. Acacio Stadler, na lateral esquerda mede 28,00m e confronta com terrenos de propriedade de Luiz Gonzaga e Heroan Gabriel Pereira, na linha de fundos mede 16,50m e confronta com terrenos de propriedade do Hospital Santa Tereza de Guarapuava Ltda, distando 44,00m da esquina com a Rua Pedro Alves, situado na quadra formada pelas citadas ruas e as de nome Rua Tiradentes e Rua Arlindo Ribeiro, objeto da **Matrícula nº 14.637** do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, sem benfeitorias.
Avalia-se pela importância de seiscentos e noventa e cinco mil reais.....(R\$ 695.000,00).

2. **Características da região:**

- Usos predominantes unifamiliar multifamiliar comercial industrial

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

(São João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@uol.com.br

1



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

- Padrão construção predominante () alto (X) médio () baixo () popular
- Acesso () ótimo (X) bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande () razoável (X) pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária () ótima (X) boa () razoável () ruim

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:

- (X) água (X) esgoto sanitário (X) telefone (X) pavimentação
- (X) energia elétrica (X) rede pluvial (X) iluminação pública (X) coleta de lixo
- (X) comércio (vicinal) (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental (X) ensino superior
- () bancos (X) hospital () lazer / recreação (X) supermercado
- (X) segurança () arborização () outros _____

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- Documento de origem: Matrícula nº 14.637 (2º Serviço de Registro de Imóveis).
- Dados do terreno: Terreno urbano; ao nível da rua; meio de quadra; boa localização; boa valorização imobiliária, vocação residencial/multifamiliar e comercial.
- Área total (m²): 462,00m².
- Dimensões (m): frente: 16,50m lateral direita: 28,00m lateral esquerda: 28,00m fundos: 16,50m
- **Forma** (X) retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** (X) plano () aclave / declive suave
 () aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- **Zoneamento** (X) ZCE¹ () ZD () ZPBC () ZEC
- Urbano** () ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZI_EIXOS

3. Crítérios 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) 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

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



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

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, a vocação do imóvel (residencial/comercial), o padrão de construção predominante na região e a valorização em consonância com o mercado imobiliário.**

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. 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, 06 de outubro de 2023.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

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

¹ ZCE – Zona Central Estendida.

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

