

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 Carta Precatória Cível nº 0022120-69.2013.8.16.0031**, oriunda da **10ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre – MS**, extraída dos **Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.06.0025771-5 (CNJ-0257711-10.2006.8.21.0001)**, onde figura como exequente: **BANCO JOHN DEERE S/A** e executado: **LUIZ ORLANDO ARAUJO e OUTROS**, que se processa perante o **Juízo da 2ª Vara Cível 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 constituído por parte do **lote nº 04 da quadra nº 31**, com área total de **300,00m²**, situado no loteamento denominado **Vila Carli**, localizado na parte dos fundos do referido lote (encravado), na quadra formada pelas Ruas Pastor Roberto Rickli Sobrinho, Tapajós, Tremembés e Tamoios, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 3.701** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, sem benfeitorias.

2. **Características da região:**

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

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

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: PJD5V 4YECJ RA2DA Q4UWB

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: PJD5V 4YECJ RA2DA Q4UWB

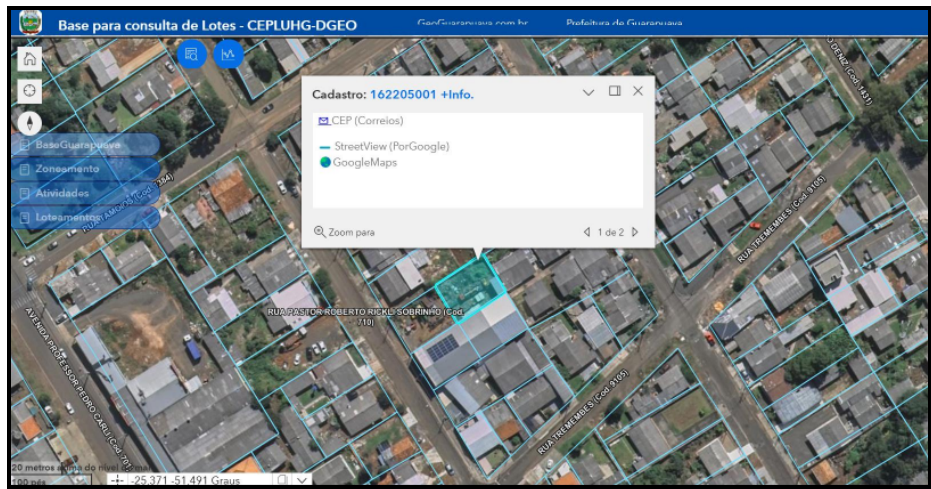
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - Paraná

2.1 – Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:

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

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- | | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|---------------|
| • Forma: | (X) retangular | () trapezoidal | (X) terreno baldio | (X) encravado |
| • Topografia: | (X) plano | () aclave / declive suave | | |
| | () aclave acentuado | () declive acentuado | | |
| • Drenagem: | (X) seco | () semialagado | () alagado | |
| • Zoneamento | () ZCE | () ZD | (X) ZPBC1 ¹ | |
| • Urbano | () ZI1 | () ZEC | () ZPBRP1e2 | |



Localização na quadra – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

¹ ZPBC1 – ZONA DE PROTEÇÃO DA BACIA DO RIO CASCAVEL 1.

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

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: PJD5V 4YECJ RAZDA Q4UWB

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: PJD5V 4YECJ RAZDA Q4UWB

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



PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento - DGEO



CEPLUGH
DGEO
DPU-DTC

As informações deste resumo do Boletim de Informação Cadastral do Imóvel, se referem aos dados cadastrais do Sistema Municipal do Cadastro Técnico Urbano. As informações são de caráter referencial, de cadastro geral, e não devem ser utilizadas como fonte exclusiva de informação do imóvel, especialmente no que se refere às medidas e dimensões, não dispensando dados documentais, conferências, medições e trabalhos topográficos e possíveis necessidades de complementação de dados e correções.

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

ZONEAMENTO: ZPBCI - ZONA PROTECAO DA BACIA DO RIO CASCAVEL_ZPBC 1 - +Inf.
Nº DO CADASTRO: 162205001
FRAÇÃO: 0
TIPO DE IMPOSTO: Territorial
PGV: 37 (Ano: 2024 - R\$ 369,6165/m²)
DISTRITO: Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 449193.0213.9001
SUB-LOTE: 0
LOTEAMENTO: CARLI, VL. - QUADRA: 31 LOTE: P\04- +Inf.
LOGRADOURO: RUA PASTOR ROBERTO RICKLI SOBRINHO - +Inf., NP: 0
EDIF./CONDOM.:
Informações obtidas sob o login:
BAIRRO: VILA CARLI
ÁREA DO TERRENO: 300,00m²
Nº DE EDIFICAÇÕES: 0

Espelho do Cadastro Imobiliário



Vista aérea do terreno



Vista geral do terreno

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

(S. João Paulo II)

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: PJD5V 4YECJ RAZDA Q4UWB

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: P38SM RYA7A XJUTE ZAVJ3

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

2:2004 (item 8.2.1), levando-se em consideração avaliações anteriores sobre o mesmo imóvel e todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, as condições de acesso e facilidade de estacionamento, a topografia do terreno, área de testada e aproveitamento frontal do terreno, a infraestrutura urbana existente, a distância do centro da cidade e comércio em geral, 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 junto ao CRECI/PR.
- 3. www.imovelweb.com.br.
- 4. www.olx.com.br.
- 5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
- 6. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
- 7. 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 terreno pela importância de oitenta mil.....(R\$ 80.000,00).

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

Guarapuava, 16 de dezembro de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 762,15 ou 2.751,44 VRC (pago mov. 478).

"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

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: PJD5V 4YECJ RA2DA Q4UWB

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: PJD5V 4YECJ RA2DA Q4UWB