

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 0009045-79.2021.8.16.0031**, onde figura como Exequente: **MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA** e Executado: **ESPÓLIO DE ANTONIO MARIA RODRIGUES**, que se processa perante o **Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública de Guarapuava - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o conido 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) **Imóvel urbano: Avenida Concórdia S/N (Jardim Los Angeles) Mat. 7.259.**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.	
matricula		Rodolpho Soria Santos	
7259.		CPF. 112404669-00	
folha		Rui Marchi Santos	
01		Escrivente	
		<i>[Assinatura]</i>	
IMÓVEL: terreno foreiro, constituído pelo lote nº.01, da quadra "A"da Planta denominada "Jardim Los Angeles", situada no 2ºQuadro urbano desta cidade, com a área de 335,00m2., ou se jam, medindo 14,00mts., de frente para a Avenida Concórdia, por 33,00mts., de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da referida avenida olha o imóvel, confrontando aí, com o lote nº.02; 34,00mts., pelo lado esquerdo, por duas linhas retas, confrontando com terras de Haroldo Bettega, e 6,00mts., na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº.03, com a área acima; na quadra formada pela citada Avenida Concórdia, rua Santa Mônica, Rua Centenário; e terrenos de Aroldo Bettega.-			

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

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

2. Características da região:

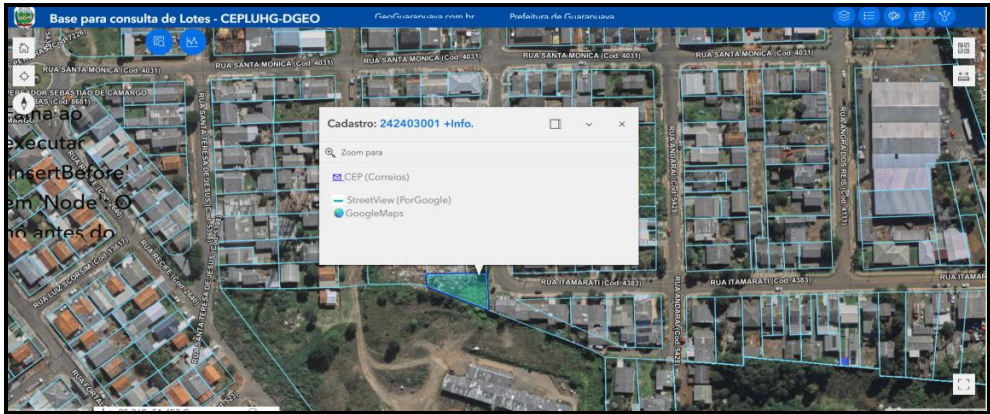
- Usos predominantes (X) unifamiliar () multifamiliar () comercial () industrial
- Padrão construção predominante () alto (X) médio (X) baixo () popular
- Acesso () ótimo (X) bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande () razoável (X) pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária ()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

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
- () comércio (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental (X) ensino médio (Cristo Rei)
- () bancos (X) supermercado () lazer / recreação (X) U.B.S. (São Cristóvão)
- () segurança () arborização () outros _____

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 7.259 do 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, localização ruim, baixa valorização de mercado.
- **Área total do terreno (m²):** 335,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 14,00m lateral direita: 33,00m lateral esquerda: 34,00m fundos: 6,00m
- **Forma** () retangular () trapezoidal (X) irregular
- **Topografia** () plano (X) aclave / declive () aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- **Zoneamento** () ZCE (X) ZD¹ () ZD2 () ZPBC1
- **Urbano** () ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZEC



Localização na quadra e Espelho do Cadastro Imobiliário: (Fonte: www.geoguarapuava.com.br)

¹ ZD – Zona de Densificação.

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

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



Vista frontal do terreno (acesso pela Av. Concórdia)



Vista interna do terreno (da frente aos fundos)

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br



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



Vista interna do terreno (dos fundos para frente)

2.3 - Caracterização das benfeitorias:

Não constam edificações construídas sobre o terreno.

3. Critérios e Parâmetros para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o imóvel, através de buscas realizadas em sites imobiliários da rede mundial de computadores e contato com 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 o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, o formato e a topografia do terreno, área de testada e aproveitamento do terreno, as condições de acesso e estacionamento, a distância do centro comercial e demais equipamentos públicos, a**

4

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br



PODER JUDICIÁRIO

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

infraestrutura urbana existente, o padrão de construção predominante no entrono e a valorização imobiliária no entorno.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- Mercado Imobiliário de Guarapuava.
- Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR².
- www.guarapuavaimoveis.com.br.
- www.imovelweb.com.br.
- Banco de Dados do Avaliador Judicial.
- Comparativo de evolução do mercado imobiliário.
- 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.

Avalia-se o terreno Mat. 7.259 pela importância de oitenta mil reais.
(R\$ 80.000,00)

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

Guarapuava, 27 de junho de 2025.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 267,25 ou 964,80 VRC (a receber).

² Kaneko Imóveis; Zupo Empreendimentos Imobiliários; Zuconelli Imóveis; Habitare Imóveis.

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 – Fórum – CEP-85.070-180 – Telefone (42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

