

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 à Decisão proferida nos **Autos de Inventário e Partilha nº 0020634-10.2017.8.16.0031**, onde figura como Inventariante **DALMO JOSE RODRIGUES** e De Cujus **ESPÓLIO DE ELVIRA BANDEIRA RODRIGUES** e **CAIO JOSE RODRIGUES**, que se processa perante o **JUIZO DA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES 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) **Imóvel Urbano: Rua Alcindo Cardoso Teixeira nº 512 – Santana (Mat. 7.180).**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.	
		Rodolpho Soria Santos	Rui Marchi Santos
		CPF: 11260608-03	Oficial
matricula	folha		
= 7180 =	01		
IMÓVEL: terreno foreiro constituído pelo lote nº.21, da quadra nº.05, com a área de 400,00m ² ., ou seja, medindo 10,00mts de frente para a rua nº.02, atual rua Alcindo Cardoso Teixeira; 40,00mts., na sua lateral direita e divide com o lote nº 20; 40,00mts., na sua lateral esquerda e divide com o lote / nº.22 e finalmente a linha de fundos mede 10,00mts., e divide com o lote nº.06, sito a uma distancia de 60,00mts., da esquina da rua nº.08, na quadra formada pelas citadas ruas e a rua nº.01, e terras pertencentes a Antonio Virmond, situado na "Vila Sant'Ana", no quadro urbano desta cidade; inclusive uma pequena casa de madeira medindo 5,00por 6,00mts.,-			

Avalia-se o terreno pela importância de duzentos mil reais.....(R\$ 200.000,00).

"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. Caracterização da região:

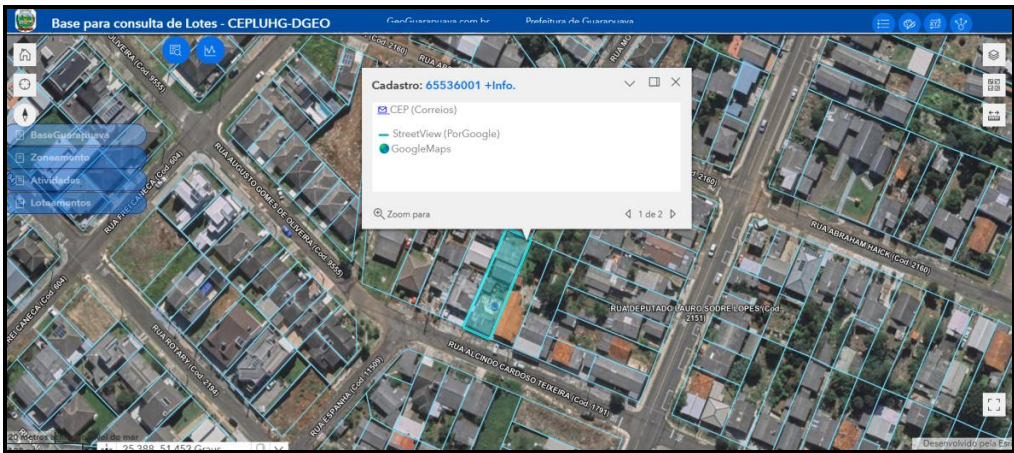
- Usos predominantes (X) unifamiliar () multifamiliar () comercial () industrial
- Padrão construção predominante () alto (X) médio (X) baixo () popular
- Acesso () ótimo (X) bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande () razoável (X) pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária ()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

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

- (X) água (X) esgoto sanitário (X) telefone (X) pavimentação
- (X) energia elétrica (X) rede pluvial (X) iluminação pública (X) coleta de lixo
- (X) comércio (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental () ensino superior
- () bancos (X) U.B.S.¹ () lazer / recreação (X) supermercado
- () segurança () arborização () outros _____

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 7.180 – 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, meio de quadra, em declive, razoável valorização de mercado.
- **Área total (m²):** 400,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 10,00m lateral direita: 40,00m lateral esquerda: 40,00m fundos: 10,00m
- **Forma** (X) retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** (X) plano () alicve / declive () alicve suave () declive moderado
- **Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- **Zoneamento** () ZCE (X) ZD² () ZD2 () ZPBC1
- **Urbano** () ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZEC



Localização na quadra e Cadastro Imobiliário – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

¹ U.B.S. – Unidade Básica de Saúde.

² 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

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- **Observações:**

Conforme informações prestadas pelos herdeiros que residem no imóvel, as edificações existentes no terreno Mat. 7.180 (casa da frente e fundos) não pertencem ao Espólio, sendo que a casa onde residiam os falecidos fora desmanchada há muitos anos, razão pela qual não figuram as edificações no presente Laudo de Avaliação, salvo melhor juízo.



Vista da casa da frente



Vista da Casa dos fundos

"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



Local onde existia a casa dos falecidos Elvira e Caio Rodrigues.

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 da ABNT / NBR:14.653-2:2004** (item 8.2.1), observando-se todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a topografia do terreno e a área de testada, infraestrutura urbana, zoneamento urbano e diretrizes do município, o padrão de construção predominante, o estado geral de conservação das benfeitorias (obsoletismo e decrepitude), não averbação na matrícula e a valorização imobiliária dos imóveis na região.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR³.
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
5. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.

"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

6. 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 no total de duzentos mil reais.
(R\$ 200.000,00).

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

Guarapuava, 10 de fevereiro de 2025.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (a receber)⁴.

³ Kaneko Imóveis; Zupo Empreendimentos Imobiliários; Habitare Imóveis.

⁴ (Justiça Gratuita provisória conforme Decisão de mov. 10.1).

"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

