

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

Laudo de Avaliação

O infra-assinado avaliador judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos Autos de Carta Precatória nº **0002753-15.2020.8.16.0031**, oriunda da 24ª Vara Cível da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Central de Curitiba / Pr, extraída dos Autos nº **0001352-16.2016.8.16.0194** de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente **VERA REGINA MATIAS e ESMERO POSTOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇOS LTDA** e executados **FABIANO SOARES ZORTEA e THAIS HELENA RIBEIRO SOARES ZORTEA**, que se processa perante o **JUIZO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o contido na 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) termo de penhora.

a) Um terreno urbano com área total de **3.232,00m²**, que em sua totalidade é produto da unificação das áreas de 1.600,00m² objeto da matrícula nº 10.021 e 1.632,00m² objeto da matrícula nº 14.934, medindo 51,00m de frente para a Avenida Prefeito Moacir Julio Silvestri, a lateral direita de quem da rua olha o terreno mede 64,00m e confronta com terrenos de Comércio de Derivados de Petróleo Maria do Carmo Ltda e Valter Spliethoff, a lateral esquerda mede 53,00m e faz esquina com a Rua Saldanha Marinho e finalmente a linha de fundos partinda da rua Saldanha Marinho mede 24,00m e deflexiona-se a esquerda onde mede 11,00m sempre confrontando com terrenos de Moises Conrado e novamente deflexiona-se a direita onde mede 26,00m confrontando com terrenos de Edson Luiz Mattos, situado na quadra formada pela citada avenida e rua e as ruas de nomes: Pedro Alves e Quintino Bocaiuva, incluindo uma construção tipo cobertura em estrutura metálica medindo aproximadamente 600,00m², objeto da **Matrícula nº 14.936** do 2º Ofício de Registro de

"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



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

Imóveis desta Comarca. Avalia-se pela importância de **três milhões, oitocentos e setenta e oito mil e quatrocentos reais.....(R\$ 3.878.400,00).**

2. Caracterização da região:

- Usos predominantes () unifamiliar () multifamiliar (X) comercial () industrial
- Padrão construção predominante () alto (X) médio () baixo () popular
- Acesso (X) ótimo () bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande (X) boa () pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária (X) ótima () boa () razoável () ruim
- **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 (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental (X) ensino médio
- (X) lotéricas (X) hospital (X) lazer / recreação (X) supermercado
- () segurança () arborização () outros _____

2.1 Caracterização do terreno avaliando:

- **Dados do terreno:** Terreno urbano, plano, de esquina, ótima localização, ótima valorização imobiliária.
- **Área total (m²):** 3.232,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 51,00m lateral direita: 64,00m lateral esquerda: 53,00m fundos: 50,00m
- **Forma** () retangular () trapezoidal (X) irregular
- **Topografia** (X) plano () aclive / declive
 () aclive suave () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semi-alagado () alagado
- **Zoneamento** (X) ZCE¹ () ZD () ZPBC1 () ZEC
- Urbano** () ZI1 () ZI2 ()

3. Critérios para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localiza-se o bem, através de buscas realizadas em sites da rede mundial de computadores e contato com

"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



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

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)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre os mesmos, tais como: localização, acesso, topografia, infraestrutura urbana, zoneamento urbano, padrão de construção predominante na região e valorização imobiliária.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI.²
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. www.redeimoveisguarapuava.com.br.
5. www.imovelweb.com.br.
6. Banco de Dados do Avaliador Judicial (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, 21 de maio de 2020.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 406,83 ou 1.874,79 VRC (pago mov. 23.2).

¹ ZCE – Zona Central Estendida.

² Kaneko Imóveis; Zupo Imobiliária; Zuconelli Imobiliária; Flori Semchezem Corretor de Imóveis.

"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

Levantamento fotográfico/imagens:



"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



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



"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

