

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - 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 Inventário nº 0004793-72.2017.8.16.0031**, em que é Inventariante **AILTON GONÇALVES PRATES** e requerido **ESPÓLIO DE MAGDALENA PRATES**, que se processa perante o **Juízo 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) Um terreno urbano constituído por parte do **lote nº 07 da quadra nº 12** situado no Loteamento denominado **Vila Cupertinoópolis**, com área de **215,25m²**, ou seja, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Coronel Saldanha, por 14,35m da frente aos fundos, do lado direito de quem da citada rua olha o terreno onde faz esquina com a Rua João Lacerda Caldas, na lateral esquerda mede 14,35m e confronta com o lote nº 08 e nos fundos onde mede 15,00m confronta com a outra parte deste lote, na quadra formada pelas citadas ruas e as de nomes Rua Capitão Virmond e Rua Presidente Arthur Costa e Silva, objeto da **Matrícula nº 19.447** do 3º Serviço de Registro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se pela importância de cento e sessenta mil reais.....(R\$ 160.000,00).**

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 | (X) razoável | () pouca | () nenhuma |

"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

- Valorização imobiliária () ótima (X) boa () razoável () ruim

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 | (X) ensino superior |
| () bancos | (X) posto de saúde | () lazer / recreação | (X) supermercado |
| () segurança | () arborização | () outros _____ | |

2.2 Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 19.447 – 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, de esquina, boa localização, boa valorização.
- **Área total (m²):** 215,25m².
- **Dimensões (m):** frente: 15,00m lateral direita: 14,35m lateral esquerda: 14,35m fundos: 15,00m
- **Forma** (X) retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** () plano (X) aclave / declive () aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semi-alagado () alagado
- **Zoneamento** () ZCE (X) ZD¹ () ZD2 () ZPBC1
- **Urbano** () ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZEC

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- Residência de alvenaria de baixo padrão construtivo em mau estado de conservação.
- Área total das edificações (m²): **74,65m²**.
- Tipo: (X) residencial () comercial () outro
- Padrão construtivo: () alto () médio (X) baixo () pré-moldado
- Estado de conservação: () novo () bom () regular (X) ruim
- **Informações complementares:** benfeitorias necessitam de reformas e melhorias importantes de manutenção e conservação.

• **Descrição:**

2.3.1 – a) Uma casa de alvenaria, medindo aproximadamente **74,65m²**, coberta com telhas de cerâmica tipo francesa, esquadrias de ferro, beiral de madeira bastante danificado e em mau estado de conservação, telhado com diversas avarias, cercado com muros e grades de ferro, imóvel em mau estado geral de conservação e aparente estado de abandono. **Avalia-se pela importância de quarenta mil reais.....(R\$ 40.000,00).**

¹ ZD – Zona de Densificação.

"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

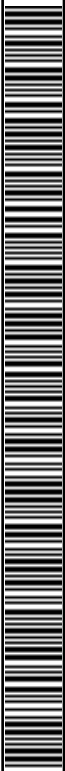


3. Crêterios para a avaliação:

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 ( tem 8.2.1)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização, acesso, topografia, área de testada, infraestrutura urbana, zoneamento urbano, padrão de construção predominante, estado geral de conservação e valorização imobiliária 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

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. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
5. Comparativo de evolução do mercado imobiliário.
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 em **duzentos mil reais.....(R\$ 200.000,00).**

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

Guarapuava, 29 de agosto de 2022.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 461,20 ou 1.874,79 VRC (a receber)
(justiça gratuita provisória mov. 6.1).

"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

22/08/2022 15:14

DGEO - Guarapuava



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



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

DADOS DO IMÓVEL

Olá, seu IP foi identificado como 2804:14c:bd85:8188:f1c0:6919:c301:52e9 utilizando o navegador Chrome e SO Windows NT 10.0 no equipamento 172.70.105.132

ZONEAMENTO: [ZD - ZONA DENSIFICACAO - +Inf.](#)
CADASTRO: 30881001
FRAÇÃO: 0
TIPO DE IMPOSTO: Predial
PGV: 27 (Ano: 2022 - R\$ 47,3636/m²)
DISTRITO: Sede
SETOR/QUADRA/LOTE: 454192.0404.0197
SUB-LOTE: 0
LOTEAMENTO: [VILA CUPERTINOPOLIS, LOT. - QUADRA: 12 LOTE: P\7- +Inf.](#)
LOGRADOURO: [RUA JOAO LACERDA CALDAS - +Inf.](#), NP: 158
EDIF./CONDOM.:
BAIRRO: ALTO DA XV
ÁREA DO TERRENO: 225,00m²

Nº DE EDIFICAÇÕES: 1
ÁREA TOTAL EDIFICADA: 74,65m²

[VALOR VENAL, ANO: 2022]

[TERRENO: R\$ 10.656,81 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R\$ 33.121,54 = [IMÓVEL: R\$ 43.778,35]

Gerado em: 22/08/2022 15:14 - Impresso em: 22/08/2022 15:14:25



PODER JUDICIÁRIO

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

Autos nº 0004793-72.2017.8.16.0031.

MM. Juiz de Direito:

Informamos a **Vossa Excelência** em cumprimento ao **Art. 114, Parágrafo Único, Seção IX do C.N.** houve atraso na devolução dos autos em razão ao **exacerbado volume de processos em carga ao avaliador judicial, resultando no acúmulo involuntário de serviço nesta Serventia** (atualmente com mais de 80 processos em carga ao Avaliador Judicial), mais de **350** processos objeto de avaliação nos últimos doze meses, oriundos das diversas Secretarias do Cível, do Crime, da Família e Sucessões, principalmente Executivos Fiscais do Município e da Fazenda Pública do Estado do Paraná, para os quais são necessárias diligências na cidade e em outros municípios do interior atendidos pela Comarca (**Candói, Foz do Jordão, Campina do Simão, Turvo**) e **Distritos (Entre Rios, Guairacá, Palmeirinha, Guará)**, realizando consulta junto às diversas fontes de pesquisa (ex.: imobiliárias e corretor de imóveis, comércio, indústrias, empresas que atuam no ramo específico e/ou profissionais qualificados) e pesquisas diretas de mercado, levando em consideração ainda que frequentemente a primeira diligência é negativa. Frisa-se ainda que recentemente os trabalhos avaliativos, diligências e pesquisas de mercado foram afetados drasticamente pelas restrições e limitações impostas pela pandemia da **COVID-19**, culminando com o sucessivo e contínuo acúmulo de processos para avaliação.

Outro fator preponderante é a ocorrência de **processos com maior grau de complexidade ou ainda com grande volume de bens dispersos** (principalmente inventários), os quais demandam maior tempo nas diligências, no levantamento de informações, nas pesquisas de mercado, na elaboração e conclusão do laudo, os quais requerem, deste modo, um trabalho mais árduo e minucioso, **considerando ainda o exíguo prazo para cumprimento dos atos avaliativos** frente ao exacerbado volume dos mandados remetidos mensalmente ao avaliador.

É o que tínhamos a informar.

Guarapuava, 29 de agosto de 2022.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

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

(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - 85.070-180 – Telefone/Fax (0**42) 3622-2294 - e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br (G)