

**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 Cumprimento de Sentença nº 0008815-28.2007.8.16.0031**, em que é exequente **MARCELO PELOSO** e executado **BARBARA PELIZZA ARAUJO e JONIVAL JORGE ARAUJO**, que se processa perante o **Juízo da 1ª Vara da Cível de Guarapuava - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o **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) no Termo de Penhora de mov. 197.1.

a) Um terreno urbano, constituído pelo **lote nº 12 da quadra nº 10**, com área de **840,00m<sup>2</sup>**, situado no loteamento denominado "**Família**", Município de Candói, desta Comarca, com demais divisas e confrontações constantes na **matrícula nº 20.277** do 2º Serviço de Registro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se pela importância de duzentos e oitenta mil reais.....(R\$ 280.000,00).**

b) Um terreno urbano, constituído pelo **lote nº 13 da quadra nº 10**, com área de **840,00m<sup>2</sup>**, situado no loteamento denominado "**Família**", Município de Candói, desta Comarca, com demais divisas e confrontações constantes na **matrícula nº 20.278** do 2º Serviço de Registro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se pela importância de duzentos e oitenta mil reais.....(R\$ 280.000,00).**

c) Um terreno urbano, constituído pelo **lote nº 14 da quadra nº 10**, com área de **840,00m<sup>2</sup>**, situado no loteamento denominado "**Família**", Município de Candói, desta Comarca, com demais divisas e confrontações constantes na **matrícula nº 20.279** do 2º Serviço de

*"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

1



**PODER JUDICIÁRIO**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL  
Comarca de Guarapuava - ParanáRegistro Imobiliário desta Comarca. **Avalia-se pela importância de duzentos e oitenta mil reais.....(R\$ 280.000,00).****2. Caracterização da região:**

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

**2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:**

- (X) água (X) esgoto sanitário (X) telefone (X) asfalto
- (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) bancos (X) posto de saúde ( ) lazer / recreação (X) supermercado
- ( ) segurança ( ) arborização ( ) outros\_\_\_\_\_.

**2.2 Caracterização do terreno avaliando:**

- **Aplicável aos três imóveis por tratar-se de área contígua.**
- **Documento de origem:** Matrículas nº 20.277, nº 20.278 e nº 20.279 do 2º Serviço de Registro de Imóveis
- **Dados do terreno:** Terreno com boa localização, uso comercial, boa valorização, próximo a região central e comercial do Município de Cândói.
- **Área individual dos lotes: 840,00m².**
- **Dimensões (m):** frente: 14,00m lateral direita: 60,00m lateral esquerda: 60,00m fundos:14,00m
- **Área total dos lotes (m²): 2.520,00m²**
- **Dimensões (m):** frente: 42,00m lateral direita: 60,00m lateral esquerda: 60,00m fundos:42,00m
- **Forma** (X) retangular ( ) trapezoidal ( ) irregular
- **Topografia** (X) plano ( ) aclave / declive suave  
( ) aclave acentuado ( ) declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco ( ) úmido ( ) alagado

*"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**2.3 Caracterização das benfeitorias:**

- **Edificação de alvenaria tipo barracão comercial de médio/baixo padrão construtivo.**
- Área total das edificações (m<sup>2</sup>): **2.442,24m<sup>2</sup>.**
- Tipo:                   ( ) residencial                   (X) comercial                   ( ) outro
- Padrão construtivo:   ( ) alto                   (X) médio                   (X) baixo
- Estado de conservação: ( ) novo                   ( ) bom                   (X) regular                   (X) reparos
- Informações complementares: edificação necessita de pequenos reparos e melhorias simples de manutenção e conservação.

**Descrição:**

**2.3.1 – a)** Uma edificação de alvenaria tipo barracão comercial medindo **2.442,24m<sup>2</sup>** de área total construída, cobertura com telha de fibrocimento e metálica tipo zinco, piso de cerâmica, esquadrias de ferro com vidro comum, portas de acesso em vidro temperado, área de estacionamento totalmente coberta, imóvel em regular estado geral de conservação. **Avalia-se as benfeitorias existentes no imóvel pela importância de três milhões, cento e setenta e quatro mil, novecentos e doze reais.....(R\$ 3.174.912,00).**

**3. Critérios para a avaliação:**

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localizam-se os imóveis, através de buscas realizadas em sites da rede mundial de computadores, Banco de Dados do Avaliador Judicial 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)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre os mesmos, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, a facilidade de acesso e estacionamento, a topografia em relação à rua, a infraestrutura urbana existente, o uso e ocupação mais comuns na região, o padrão de construção predominante, o estado de conservação geral e a valorização imobiliária na região (entorno).**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Cândói.
2. Imobiliárias e corretores de imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
4. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na respectiva região.
5. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
  - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

*"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

- **NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.**

Importa a presente avaliação em **quatro milhões, quatorze mil, novecentos e doze reais**.....(R\$ 4.014.912,00).

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

Guarapuava, 06 de março de 2023.

**Nery Regiani de Macedo**  
AVALIADOR JUDICIAL

**COTA AVALIAÇÃO: R\$ 1.322,78 ou 5.377,15 VRC (pago mov. 221).**

*"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**

**Levantamento fotográfico/imagens ilustrativas:**



*"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: P.JYW8 K62MR ENEFB KHLJU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYW8 K62MR ENEFB KHLJU



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



*"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](mailto:nrmacedo@uol.com.br)

**PODER JUDICIÁRIO****OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná**Autos nº 0008815-28.2007.8.16.0031****MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarapuava:**

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 90 processos em carga ao Avaliador Judicial), aproximadamente **345** processos objeto de avaliação nos últimos doze meses, oriundos das diversas Secretarias do **Cível, Criminal e Vara de 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, 06 de março de 2023.

**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](mailto:nrmacedo@tjpr.jus.br) (9)

