

PODER JUDICIÁRIOOFÍCIO 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 **840,00m²**, 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 **840,00m²**, 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 **840,00m²**, 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 JUDICIÁRIOOFÍCIO 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

2



PODER JUDICIÁRIOOFÍCIO 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 (m²): **2.442,24m².**
- 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 **2.442,24m²** 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 JUDICIÁRIOOFÍCIO 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

4



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

Levantamento fotográfico/imagens ilustrativas:

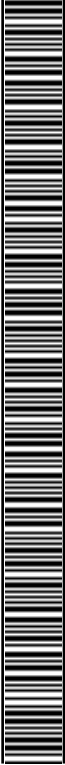


"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
 (S. João Paulo II)

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

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 (9)

