

**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 Execução de Título Extrajudicial nº **0007416-32.2005.8.16.0031 (451/2005)**, em que é exequente **DIMASA S/A** e executado **LUIZ ORLANDO ARAUJO**, que se processa perante o **Juízo da 2ª Vara Cível 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 pelo **lote nº 10, quadra nº 69**, com área total de **600,00m<sup>2</sup>**, situado no Bairro Vila Carli, sendo 15,00m de frente para a Rua Conde D'Eu esquina com a Rua Tamandare onde mede 40,00m, no outro lado mede 40,00m e divide com o lote nº 09, na linha de fundos mede 15,00m dividindo com o lote nº 20, na quadra formada pelas citadas ruas e as ruas General Osório e Humaitá, objeto da **Matrícula nº 636** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, sem benfeitorias. Avalia-se pela importância de **noventa mil reais.....(R\$ 90.000,00)**.

b) Um terreno urbano constituído pelo **lote nº 18, quadra nº 64**, com área total de **600,00m<sup>2</sup>**, situado no Bairro Vila Carli, sendo 15,00m de frente para a Rua Conde D'Eu esquina com a Rua Tamandare onde mede 40,00m, no outro lado mede 40,00m e divide com o lote nº 17, na linha de fundos mede 15,00m dividindo com o lote nº 08, na quadra formada pelas citadas ruas e as ruas Almirante Barroso e Humaitá, objeto da **Matrícula nº 637** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca desta Comarca, sem benfeitorias. Avalia-se pela importância de **noventa mil reais.....(R\$ 90.000,00)**.

*"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 – Estado do Paraná**

**2. Características da região:**

- Aplicável em ambas matrículas nº 636 e nº 637 por tratar-se da mesma região.
- Usos predominantes                     unifamiliar    ( ) multifamiliar    ( ) comercial    ( ) industrial
- Padrão construção predominante    ( ) alto            ( ) médio             baixo            ( ) popular
- Acesso                                    ( ) ótimo             bom                ( ) razoável        ( ) difícil
- Facilidade estacionamento            ( ) grande             razoável        ( ) pouca            ( ) nenhuma
- Valorização imobiliária                ( ) ótima            ( ) boa                 razoável        ( ) ruim

**• Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> água               | <input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário    | <input checked="" type="checkbox"/> telefone           | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação   |
| <input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica   | ( ) rede pluvial  | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio (vicinal) | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | ( ) ensino superior                                |
| ( ) bancos   | <input checked="" type="checkbox"/> posto de saúde      | <input checked="" type="checkbox"/> lazer / recreação  | <input checked="" type="checkbox"/> supermercado   |
| ( ) segurança  | ( ) arborização   | ( ) outros _____                                       |  |

**2.1 Caracterização do terreno:**

- **Forma**                     retangular            ( ) trapezoidal            ( ) irregular
- **Topografia**             plano                    ( ) aclave / declive suave  
                                  ( ) aclave acentuado    ( ) declive acentuado
- **Drenagem**             seco                    ( ) semi-alagado            ( ) alagado
- **Zoneamento**        ( ) ZCE                    ( ) ZD1            ( ) ZD2            ( ) ZPBC1            ( ) ZEC
- Urbano**                ( ) ZI1                    ( ) ZI2            ( ) ZEPBRP         ZPE<sup>1</sup>

**3. Critérios para a avaliação:**

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localizam-se os bens, 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)**, 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.

<sup>1</sup> ZPE – ZONA ESPECIAL DE PROJETOS ESPECÍFICOS (SUJEITA A INUNDAÇÃO).

*"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 – Estado do Paraná**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- Mercado Imobiliário de Guarapuava.
- Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
- [www.guarapuavaimoveis.com.br](http://www.guarapuavaimoveis.com.br).
- [www.redeimoveisguarapuava.com.br](http://www.redeimoveisguarapuava.com.br).
- [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br).
- Banco de Dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário).
- 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 **cento e oitenta mil**  
**reais**.....(R\$ 180.000,00).

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

Guarapuava, 13 de Julho de 2021.

**Nery Regiani de Macedo**  
**AVALIADOR JUDICIAL**

**COTA AVALIAÇÃO: R\$ 382,96 ou 1.764,79 VRC (pago mov. 157.2).**

*"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)

