

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 Carta Precatória nº 0026721-26.2010.8.16.0031 (21/2010) oriunda da 21ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, extraída dos Autos nº 1183/2001 de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A** e executado **ATALAIA DIESEL LTDA E OUTROS**, que se processa perante o Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:*

1. Descrição:- Bem (ns) constante (s) às fls. 8/9.

a) Um terreno urbano com área total de 325,00m², constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 09, com demais características, limites e confrontações constantes da Matrícula nº 6.514 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, com benfeitorias. Avalia-se pela importância de oitenta mil reais, que à margem sai.....R\$ 80.000,00.

2. Características da região:-

- Usos predominantes unifamiliar multifamiliar comercial industrial
 terreno baldio
- 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:
 água esgoto sanitário telefone pavimentação
- energia elétrica rede pluvial iluminação pública coleta de lixo
- comércio transporte coletivo ensino fundamental ensino superior
- bancos Posto de Saúde lazer / recreação supermercado
- segurança arborização outros _____

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

(João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Guarapuava - Paraná

2.1 Caracterização do terreno avaliando:-

- **Documento de origem:-** Matrícula nº 6.514 – 1º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:-** Terreno urbano, em declive, seco, boa localização, razoável valorização imobiliária;
- **Área total (m²):** 325,00m²
- **Dimensões (m):** frente:- 13,00m lateral direita: 25,00m lateral esquerda: 25,00m fundos: 13,00m
- **Forma** retangular trapezoidal irregular
- **Topografia** plano aclave / declive suave
 aclave acentuado declive acentuado
- **Drenagem** seco semi-alagado alagado
- **Zoneamento urbano:-** ZCE ZD1 ZD2 ZPB ZEC¹
 ZI1 ZI2 ZEPBRP

2.2 Caracterização das benfeitorias:-

Residência (alvenaria de baixo padrão construtivo).

- Área total das edificações (m²):- 125,00m².
 - Tipo:- residencial comercial outro
 - Padrão construtivo:- alto médio baixo pré-moldado
 - Estado de conservação:- novo bom regular ruim
 - Informações complementares:-
 - Descrição:- **a)** Uma casa de alvenaria medindo aproximadamente 86,00m², coberta com telhas de fibrocimento, em regular estado de conservação. Avalia-se pela importância de trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais, que à margem sai.....R\$ 35.750,00.
 - **b)** Uma construção em estrutura pré-fabricada medindo aproximadamente 39,00m², coberta com telhas de fibrocimento, em regular estado de conservação. Avalia-se pela importância de quatro mil, duzentos e cinquenta reais, que à margem sai.....R\$ 4.250,00.
- Sub-total Matrícula nº 6.514.....R\$ 120.000,00.**

b) Um terreno urbano constituído por parte do lote nº 03 da quadra nº 02, com área total de 1.842,50m², situado no imóvel denominado Ronda (Alto Cascavel), nesta cidade, com demais características, limites e confrontações constantes da Matrícula nº 7.333 do 1º CRI desta Comarca, sem benfeitorias. Avalia-se pela importância de cento e quarenta e cinco mil reais, que à margem sai.....R\$ 145.000,00.

3. Características da região:-

- Usos predominantes unifamiliar multifamiliar comercial industrial
 terreno baldio
- Padrão construção predominante alto médio baixo popular
- Acesso ótimo bom razoável difícil
- Facilidade estacionamento grande razoável pouca nenhuma

¹ Zona de Proteção da Bacia do Rio Cascavel

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

(João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Guarapuava - Paraná

- Valorização imobiliária () ótima () boa (X) razoável () ruim
- Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:
(X) água () esgoto sanitário (X) telefone () pavimentação
- (X) energia elétrica () rede pluvial (X) iluminação pública (X) coleta de lixo
- (X) comércio (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental () ensino superior
- () bancos () hospital () lazer / recreação (X) supermercado
- () segurança () arborização () outros _____

3.1 Caracterização do terreno avaliando:-

- **Dados do terreno:-** Terreno urbano, plano, baixa valorização imobiliária;
- **Área total (m²):** 1.842,50m²
- **Dimensões (m): frente:-** 33,50m lateral direita: 55,00m lateral esquerda: 55,00m fundos: 33,50m
- **Forma** (X) retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** () plano (X) aclave / declive suave
() aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semi-alagado () alagado
- **Zoneamento urbano:-** () ZCE () ZD1 () ZD2 () ZPB (X) ZEC²
() ZI1 () ZI2 () ZEPBRP

4. Critérios para a avaliação:-

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localizam-se os bens, através do método comparativo direto de dados de mercado (ABNT), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre os mesmos, tais como: localização, acesso, topografia, infraestrutura urbana, padrão de construção predominante e valorização imobiliária.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava (imobiliárias e corretores de imóveis).
2. Jornal de Negócios e Jornal Mais Negócios (anúncios de venda de imóveis na região).
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. Banco de dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário).
5. Normas Técnicas aplicadas (ABNT-14.653):
 - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
 - NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

² Zona de Expansão Controlada

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

(João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO

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

Importa a presente avaliação em duzentos e sessenta e cinco mil reais, que à margem sai.....R\$ 265.000,00.

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

Guarapuava, 31 de Outubro de 2016.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO:- R\$ 409,50 ou 2.250,00 VRC (pago).

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

(João Paulo II)