

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 à Decisão proferida nos **Autos de Inventário e Partilha nº 0008987-42.2022.8.16.0031**, onde figura como Inventariante **SANDRA DO ROCIO PADILHA** e requerido **ESPÓLIO DE MARIA DA LUZ PADILHA**, que se processa perante o **Juizo 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) **Imóvel urbano – Mat. 25.137: Rua Ipê nº 222 – Núcleo Habitacional Boa Vista.**

Matrícula N.º	25.137	Ficha N.º	01	Data	17	/	01	/	2019
---------------	--------	-----------	----	------	----	---	----	---	------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Um terreno urbano, constituído pelo Lote nº.08, da quadra nº.15, do imóvel denominado “GUARAPUAVA PANIFICADORA – 1ª ETAPA”, nesta Cidade, com a área total de 300,00m², ou seja, medindo 12,00m de frente para a Rua 03; do lado direito de quem da rua olha o terreno, da frente aos fundos mede 25,00m e confronta com o lote nº.09, do outro lado (esquerdo) mede 25,00m e confronta com o lote nº.07; e finalmente na linha de fundo mede 12,00m e confronta com o lote nº.17. BENFEITORIAS- Consta uma casa Tipo 3-47C, com a área de 47,19m². PROPRIETARIOS- COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ – COHAPAR, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ nº.76.592.807/0001-22, com sede na Rua Marechal Deodoro, 1133, Centro, Curitiba-PR, neste ato representada por seu Procurador PAULO DIRCEU ROSA DE SOUZA, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, portador da C.I. (RG) nº.3.708.450-6/SSP/PR, inscrito no CPF nº.635.739.979-53, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, 204, Centro, Guarapuava-PR. MATRÍCULA ANTERIOR- nº.5.093 L.º 02 desta Serventia. Ap. Maria da Luz Padilha. (Protocolo nº.91.825 fls. 20 L.º 1-E de 17/01/2019). Dou fé, Eu _____
(Marcos Francisco Araújo Martins – Designado).

Avalia-se o terreno pela importância de cento e quarenta mil reais.....(R\$ 140.000,00).

“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 - Paraná

2. Caracterização da região:

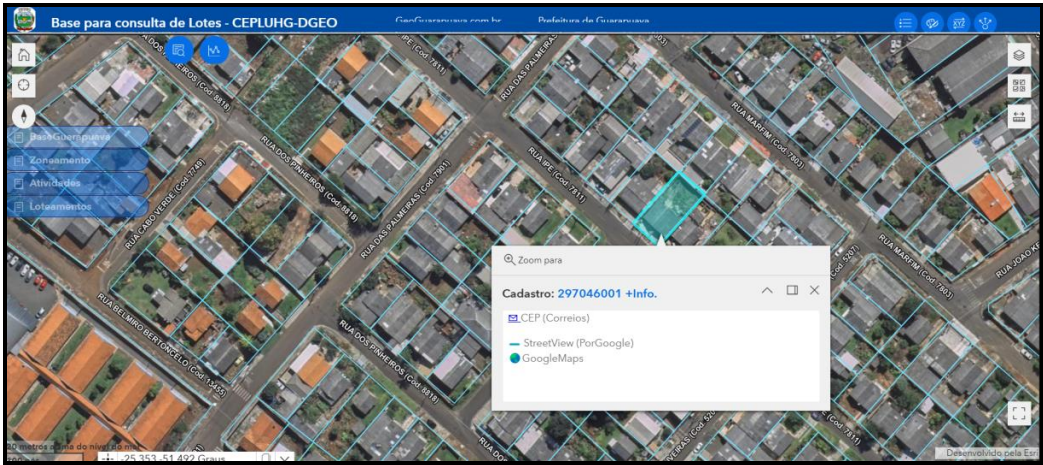
- Usos predominantes (X) unifamiliar () multifamiliar () comercial () industrial
- Padrão construção predominante () alto () médio (X) baixo () popular
- Acesso () ótimo (X) bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande (X) razoável () pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária ()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

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
- () comércio (X) transporte coletivo (X) ensino fundamental () 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 25.137 – 1º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, declive para os fundos, razoável localização, baixa valorização de mercado.
- **Área total (m²):** 300,00m².
- **Dimensões (m):** frente: 12,00m lateral direita: 25,00m lateral esquerda: 25,00m fundos: 12,00m
- **Forma** (X) retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** (X) plano () alicve / declive () alicve suave () declive
- **Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- **Zoneamento** () ZCE () ZD () ZD2 (X) ZPBC1¹
- **Urbano** () ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZPE



Localização na quadra e Cadastro Imobiliário – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

¹ ZPBC1 – Zona de Proteção da Bacia do Rio Cascavel.

"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 - Paraná

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- Edificação de alvenaria tipo casa residencial de baixo padrão construtivo.
- Área total das edificações (m²): **100,00m²**.
- Tipo: ☒ residencial ☐ comercial ☐ outro
- Padrão construtivo: ☐ alto ☐ médio ☒ baixo ☐ pré-moldado
- Estado de conservação: ☐ novo ☐ bom ☒ regular ☐ ruim
- **Informações complementares:** Edificações apresentam baixo padrão de construção com razoável grau de obsolescimento e decrepitude, necessitando de reparos e melhorias importantes de manutenção e conservação.

2.3.1 - Descrição:

a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente **100,00m²**, coberta com telhas de fibrocimento, esquadrias de ferro e alumínio, forro de madeira e pvc, piso de cerâmica de baixo padrão, cozinha com paredes parcialmente revestidas de cerâmica, paredes externas necessitando de reparos e pintura, paredes internas e pintura em regular estado de conservação com alguns sinais de infiltração de umidade, edificação em regular estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de setenta mil reais.....(R\$ 70.000,00).**



"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 - 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 - Paraná

3. Critérios 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) com os quais este avaliador mantém contato frequente, aplicando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** contido na **Norma Técnica da ABNT / NBR:14.653-2:2004** (item 8.2.1), observando-se todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a topografia do terreno e a área de testada, a infraestrutura urbana, o zoneamento urbano e diretrizes do município, a distância do comércio e demais estabelecimentos públicos, o padrão de construção predominante, o estado geral de conservação das benfeitorias (obsoletismo e decrepitude) e a valorização imobiliária dos imóveis no entorno.**

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. www.mercadolivre.com.br.
5. www.olx.com.br.
6. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
7. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
8. 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 e dez mil reais.....(R\$ 210.000,00).

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

Guarapuava, 13 de setembro de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (pago mov. 142).

"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

