

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 Cumprimento de Sentença nº 0020693-61.2018.8.16.0031**, em que é exequente **TEREZA BARBY** e executado **LUIZ ALBERTO WOUK e DEBORAH MARIA WOUK**, que se processa perante o **Juízo da 3ª 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) Quota parte de propriedade do executado **Luiz Alberto Wouk** sobre um terreno foreiro com formato trapezoidal com área total de **4.104,00m²**, ou seja, **somente a área de 513,00m²** correspondente a quota parte de 1/8 (um oitavos), localizado no imóvel **RONDA**, nesta cidade, com descrição em sentido horario iniciando no ponto 02, localizado junto a faixa de dominio da BR-277 e canto de divisa com área Desmembrada 01, deste segue na distancia de 37,91m e AZ de 314° 46 35" confrontando com a Área Desmembrada 01 até encontrar o ponto 07, deste segue na distancia de 81,39m e AZ 257°03'48" confrontando com área da antiga estrada até encontrar o ponto 06, deste segue na distancia de 80,65m e AZ 134° 46 35" até encontrar o ponto 03, localizado junto a faixa de dominio da BR-277 e deste finalmente segue na distancia de 68,80m e AZ 044° 46 35" até encontrar o ponto 02, inicio desta descrição, objeto da **Matrícula nº 17.257** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se a quota parte (1/8) pela importância de duzentos e cinquenta mil reais.....(R\$ 250.000,00).**

2. Caracterização da região:

- Usos predominantes unifamiliar multifamiliar comercial industrial

"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

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

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

- (X) água () 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 () U.P.A. () lazer / recreação (X) supermercado
- () segurança () arborização (X) E.S.F. Jardim das Américas (posto de saúde)

2.2 Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº 17.257 – 1º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno foreiro (perímetro urbano), declive suave, boa valorização imobiliária.
- **Área total (m²):** 4.104,00m².
- **Área objeto da avaliação (m²):** 513,00 (quota parte pertencente ao executado).
- **Forma** () retangular (X) trapezoidal () quadrado
- **Topografia** () plano (X) declive suave
- () aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** (X) seco () semi-alagado () alagado
- **Zoneamento** () ZCE () ZD1 () ZD2 () ZPBC
- Urbano** (X) ZI¹ () ZI2 () ZEPBRP () ZEC

2.3 Caracterização das benfeitorias:

- Edificação de alvenaria tipo comercial de médio padrão construtivo.
- **Área total das edificações (m²):** 517,05m².
- **Área objeto da avaliação (m²):** 64,63m².
- **Tipo:** () residencial (X) comercial () outro
- **Padrão construtivo:** (X) alto (X) médio () baixo
- **Estado de conservação:** () novo () bom (X) regular () reparos
- **Informações complementares:** edificação necessita de reparos e melhorias simples de manutenção e conservação.
- **Descrição:**
2.3.1 – a) Uma edificação de alvenaria tipo comercial medindo **517,05m²** de área total construída, constituída por estrutura para posto de combustíveis com sala para atendimento de clientes, banheiros, cozinha, almoxarifado, escritório, área destinada para troca de óleo e manutenção de veículos, imóvel em regular estado geral de conservação. **Avalia-se a quota parte (1/8) das edificações pela importância de cem mil reais.....(R\$ 100.000,00).**

¹ ZI1 – Zona Industrial 1.

"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



3. Critérios para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localiza-se 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), 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 o mesmo, tais como: localização, acesso, *"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**

topografia, infraestrutura urbana, zoneamento urbano, padrão de construção predominante, estado geral de conservação e valorização imobiliária na região.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- Mercado Imobiliário de Guarapuava (imóveis semelhantes à venda).
- Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
- www.guarapuavaimoveis.com.br.
- www.redeimoveisquarapuava.com.br.
- www.imovelweb.com.br.
- Banco de Dados do Avaliador Judicial.
- Comparativo de evolução do mercado imobiliário em Guarapuava.
- 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 da quota parte pertencente ao executado em **trezentos e cinquenta mil reais.....(R\$ 350.000,00).**

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

Guarapuava, 12 de agosto de 2022.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 461,20 ou 1.874,80 VRC (pago mov. 310.1).

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

(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

