



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Paraná**  
**CENTRAL DE MANDADOS - UNIÃO DA VITÓRIA**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5001854-79.2012.4.04.7014/PR**

**EXEQUENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

**EXECUTADO:** CAVACOS E TRANSPORTES GENERAL LTDA E OUTRO

**LAUDO**

**LAUDO DE VISTORIA E REAVALIAÇÃO**

Aos **13 de NOVEMBRO de 2025**, onde me encontrava, eu Oficiala de Justiça abaixo assinada, em cumprimento ao **mandado 700019181661**, expedido nos autos em epigrafe, após as formalidades legais, **PROCEDI A REAVALIAÇÃO** do bem imóvel que segue:

**1. DESCRIÇÃO/LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** --  
Matrícula 15.198 - CRI 1º OFÍCIO - Um lote de terreno urbano sob nº 06, da quadra nº 05, com frente para a Rua Rafael Drabik, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, Estado do Paraná, com **área de 6.653,78 m<sup>2</sup>** (seis mil seiscentos e cinquenta e três metros e setenta e oito decímetros quadrados), com as demais medidas e confrontações constantes na referida matrícula.

**2. LOCALIZAÇÃO do IMÓVEL:** o imóvel está localizado Rua Rafael Drabik, s/n, Área industrial, General Carneiro/PR - coordenadas geográficas: -26.424011658659445, -51.30178106916138

**3. MEIOS UTILIZADOS PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

- 3.1. Dados e informações contidas na matrícula;
- 3.2. Croqui fornecidos pela Prefeitura Municipal de General Carneiro;
- 3.3. Laudo de avaliação (evento 261- LAUDO14);

**4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL CONSTATADAS NA VISTORIA:**

- 4.1. O imóvel fica localizado próximo a BR 153 - (Rodovia Presidente João Goulart, também conhecida como Transbrasiliana) facilitando a acessibilidades a outras

idades da região.

4.2. O imóvel tem boa localização, mas é de difícil comercialização pois fica situado na área predominantemente industrial, ou seja, fica situada na área de desenvolvimento urbano da cidade de General Carneiro;

4.3. Terreno fica próximo à entrada da cidade de General Carneiro em uma parte alta da cidade e sem perigo de enchente. Não há delimitação por cercas ou muro. A rua Rafael Drabik tem calçamento de pedra, mas não tem calçada para pedestres.

4.4. Dispõe de boa infraestrutura pública ao redor, com rede de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e rede de telefonia, coleta de lixo, bem como de equipamentos para escoamento de águas pluviais e iluminação pública; acessível por via pública não pavimentada; próximo a postos de gasolina, mercados, pontos de ônibus, padarias, etc;

**5. BENFEITORIAS:** Não constam benfeitorias na matrícula, nem foram visualizadas na vistoria.

**6. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO: MÉTODO COMPARATIVO de DADOS DO MERCADO,** considerando os dados constantes na matrícula e as condições do imóvel constatadas no momento da vistoria.

**Terreno:** Foi obtido o **VALOR MÉDIO** do metro quadrado do imóvel, com base em 3 (três) lotes de terreno urbano com características semelhantes localizados na **mesma cidade**.

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.transpocred.coop.br/bens-a-venda/terreno-rural-centro-general-carneiro-pr?utm_source=chatgpt.com">https://www.transpocred.coop.br/bens-a-venda/terreno-rural-centro-general-carneiro-pr?utm_source=chatgpt.com</a>	<a href="https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/pr/general-carneiro/terreno-imovel-234-350-m-localizado-na-rua-alexandre-lobas-s-n-bairro-centro-na-cidade-de-general-carne-imovel-2280468">https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/pr/general-carneiro/terreno-imovel-234-350-m-localizado-na-rua-alexandre-lobas-s-n-bairro-centro-na-cidade-de-general-carne-imovel-2280468</a>	<a href="https://www.credifoz.coop.br/bens-a-venda/imovel-urbano-jangada-do-sul">https://www.credifoz.coop.br/bens-a-venda/imovel-urbano-jangada-do-sul</a>
<b>Endereço</b>	Rua José Selio Kukul, s/nº, Lote 2B da Quadra 40, Bairro Centro em General Carneiro/PR	Rua Alexandre Lobas, S/N, Bairro Centro, na cidade de General Carneiro – PR,	Av Getulio Vargas, centro de General Carneiro-PR,
<b>Área do Terreno</b>	5.145,46 m <sup>2</sup>	234,350m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 332.900,00	R\$ 55.239,64	R\$ 100.000,00
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	R\$ 64,70	R\$ 235,71	R\$ 271,00

### Valor Médio do M<sup>2</sup> com base nos dados coletados

<b>Valor do m<sup>2</sup>- Imóvel 1</b>	R\$ 64,70
<b>Valor do m<sup>2</sup>- Imóvel 2</b>	R\$ 235,71

Valor do m <sup>2</sup> - Imóvel 3	R\$ 271,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 571,41</b>
Dividido 3 = Média	R\$ 190,47

### CÁLCULO DO VALOR DO terreno

Área do terreno do imóvel	6.653,78 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> do terreno	R\$190,47 por m <sup>2</sup>
<b>Valor total do Imóvel: área x valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 1.267.345,47</b>
<b>-15% regateio</b>	<b>R\$ 1.077.243,65</b>
<b>-20% distância dos imóveis paradigmas para o imóvel avaliado</b>	<b>R\$ 861.794,92</b>
<b>VALOR TOTAL com o arredondamento usual</b>	<b>R\$ 861.000,00</b>

Ante as Informações Acima **AVALIO** o imóvel matrícula 15.198 da 1<sup>a</sup> Circunscrição Imobiliária de União da Vitória, com área de 6.653,78 m<sup>2</sup> (seis mil seiscentos e cinquenta e três metros e setenta e oito decímetros quadrados), no valor de **R\$ 861.000,00 (oitocentos e sessenta e um mil reais)**.

E, para constar, vai o presente laudo assinado digitalmente por mim, Oficiala da diligência.

### OBSERVAÇÕES:

1-Esta Avaliação foi realizada de acordo com os padrões e orientações fornecidos no Curso oferecido pelo TRF4 no ano de 2023, denominado "Curso de Penhora e Avaliação Patrimonial para os Oficiais de Justiça Avaliadores" ministrado pelos OJAFs José Carlos Batista e Marcelo Araújo de Freitas;

2- Conforme ministrado no curso supracitado, o auto de avaliação lavrado pelo Oficial não é uma perícia técnica nem se reveste das características dos laudos de engenharia com demonstrativos longos e complicados e pode ser apresentado de forma simplificada com informações sucintas e necessárias ao entendimento, conferindo à avaliação um maior grau de precisão;

3- Nesse sentido a orientação que foi ministrada no curso citado é que os OJAFs devem realizar o laudo de avaliação de imóveis conforme dois métodos a saber: Método Comparativo de Dados do Mercado ou Método Evolutivo. Foi orientado no curso que quando nenhum dos dois métodos for adequado, talvez não seja possível ao OJAF realizar a avaliação e a ressalva técnica do parágrafo único do artigo 870 do CPC possa ser invocada.

---

Documento eletrônico assinado por **GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **700019185963v1** e do código CRC **7f33ba4e**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE Data e Hora: 1/12/2025, às 13:27:13

---

**5001854-79.2012.4.04.7014**

**700019185963 .V1 GOA83© GOA83**