

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná**

**Laudo de Avaliação Judicial**

O infra-assinado Avaliador Judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos **Autos nº 0009132-89.2008.8.16.0031 de Execução de Título Extrajudicial**, onde figura como exequente **COOPERATIVA AGROPECUARIA MISTA DE GUARAPUAVA LTDA - COAMIG** e executado **TEÓFILO BURKO**, 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 ao Art. 118, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná**:

1. **Descrição:** Bem (ns) constante (s) nos autos.

a) Parte ideal correspondente à **16.472,30m<sup>2</sup>** (1,647 hectares) de terras agrícolas, localizadas dentro do **Quinhão nº 09**, oriundo da medição e divisão do imóvel denominado **“Cavernoso ou Fazenda São Pedro”**, **Município de Candói/PR**, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 8.474** do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de cento e quarenta mil reais.....(R\$ 140.000,00).**

2. **Características da região:**

- Usos predominantes na região ( ) unifamiliar ( ) multifamiliar (X) agricultura (X) pecuária
- Padrão construção predominante ( ) alto ( ) médio (X) baixo ( ) popular
- Acesso ( ) ótimo ( ) bom (X) razoável ( ) difícil
- Distância do asfalto: 10km estrada principal BR-373.
- Distância da cidade: (ou sede distrito) 10 Km da Cidade de Candói/Pr.

2.1 - **Infraestrutura, serviços e melhorias existentes:**

(X) água ( ) telefone (X) estrada (cascalhada)

*“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**

energia elétrica     cercas  
 comércio (vicinal)     transporte escolar     ensino \_\_\_\_\_

**2.2 - Caracterização do terreno avaliando:**

- **Dados do terreno:** Terreno agricultável (mecanizado), seco, com frente para a estrada principal, topografia em aclive suave.
- **Tipo**                                     área mecanizada                     mato                                     faxinal  
    pastagem                                     outro
- **Topografia**                             plano                                     aclive / declive suave  
    aclive acentuado                     declive acentuado
- **Drenagem**                             seco                                     semialagado                     alagado

**2.3 - Caracterização das benfeitorias:**

- Edificação tipo casa de alvenaria pré-fabricada, de baixo padrão construtivo.
- Área total das edificações (m<sup>2</sup>): 35,00m<sup>2</sup>.
- Tipo:                                     residencial     comercial     outro
- Padrão construtivo:                     alto                     médio                     baixo                     pré-moldado
- Estado de conservação:                     novo                     bom                     regular                     ruim
- Informações complementares:

**2.3.1 - Descrição: a)** Uma casa de pré-fabricado medindo aproximadamente 35,00m<sup>2</sup>, coberta com telhas de fibrocimento de 4mm, portas e janelas de ferro, em regular estado geral de conservação.  
**Avalia-se pela importância de quatro mil reais.....(R\$ 4.000,00).**

**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), aplicando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** contido na **Norma Técnica NBR:14.653 (ABNT)**, levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, o acesso e as condições de trafegabilidade das estradas, a distância em relação à cidade e escoamento de safra, a topografia em relação direta com a possibilidade de mecanização das terras, uso e ocupação do solo, percentual de aproveitamento agrícola, a infraestrutura rural e a valorização imobiliária na respectiva região.**

*"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:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Cândói.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI.
3. [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br).
4. [www.olx.com.br](http://www.olx.com.br).
5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
6. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
7. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
  - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
  - NBR-14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Importa a presente avaliação em cento e quarenta e quatro mil  
reais.....(R\$ 144.000,00).

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

Guarapuava, 07 de agosto de 2024.

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

**COTA AVALIAÇÃO:** R\$ 185,59 ou 670,00 VRC (pago mov. 449).

*"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](mailto:nrmacedo@uol.com.br)

3

