

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 à respeitável decisão de mov. 170.1 nos **Autos de Execução Fiscal nº 0019291-47.2015.8.16.0031**, onde figura como exequente **MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR** e executado **HOSPITAL SANTA TEREZA DE GUARAPUAVA LTDA**, que se processa perante o **Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública 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 constante no Termo de Penhora mov. 46.1.

a) Imóvel Urbano: Rua Quintino Bocaiuva nº 2273 – Centro / Matrícula nº 14.637.

Livro n.º 2 Registro Geral	2.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.	
MATRÍCULA	FOLHA	
14.637	01:-	
	<i>Mauro Oseias M. Vieira</i> Oficial	<i>Helton Luiz L. Machado</i> Aux. Juramentado
<u>Data:- 26.04.1.994-</u>		
<u>Identificação do Imóvel:-</u> Consta do terreno urbano, com a área de 462,00m ² , caracterizado e confrontado via do Croquis Oficial nº. 8322, expedido pela S.M.H.U. da Prefeitura desta cidade, aos 08 . 03.1.994 (aqui arquivado), conforme se descreve:- MEDINDO, 16,50mts. de frente para a rua Quintino Bocaiúva; 28,00mts. na lateral direita de quem do terreno olha para a rua, e confronta com terrenos de propriedade do Sr. Acácio Stadler; 28,00mts. na lateral esquerda, e confronta com terrenos de propriedade de Luiz Gonzaga e Heroan Gabriel Pereira; e finalmente 16,50mts. na linha dos fundos, e confronta com terrenos de propriedade do Hospital Santa Tereza de Guarapuava Ltda.; distando 44,00mts. da esquina com a rua Pedro Alves, na quadra formada pelas citadas ruas, e as de nomes: <u>Tiradentes e Arlindo Ribeiro, nesta cidade;</u>		

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

(São João Paulo II)

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

1

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

2. Características da região:

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

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:

- água esgoto sanitário telefone pavimentação
- energia elétrica rede pluvial iluminação pública coleta de lixo
- comércio (vicinal) transporte coletivo ensino fundamental ensino superior
- () bancos hospital () lazer / recreação supermercado
- segurança () arborização () outros _____

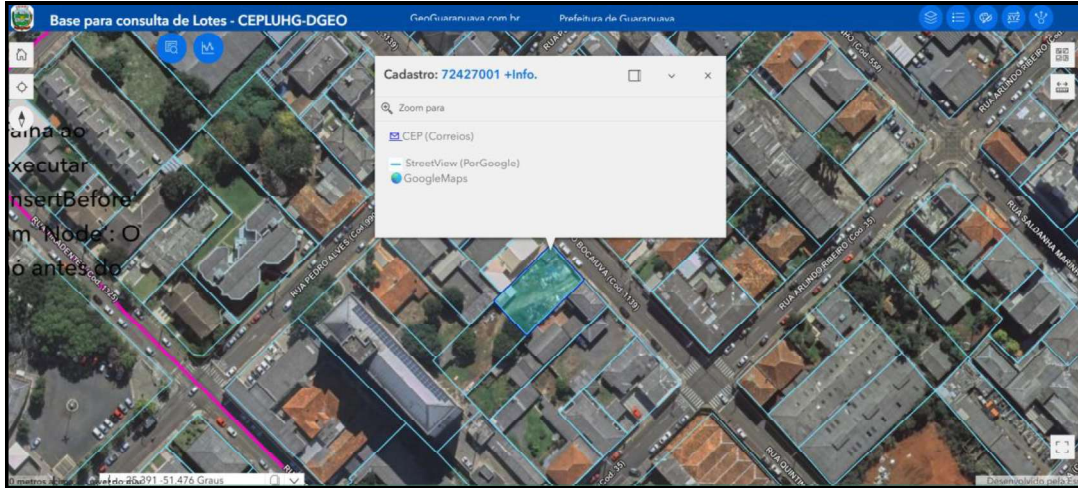
2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- Documento de origem: Matrícula nº 14.637 (2º Serviço de Registro de Imóveis).
- Dados do terreno: Terreno urbano; ao nível da rua; meio de quadra; boa localização; boa valorização imobiliária, vocação residencial/multifamiliar e comercial.
- Área total (m²): 462,00m².
- Dimensões (m): frente: 16,50m lateral direita: 28,00m lateral esquerda: 28,00m fundos: 16,50m
- **Forma** retangular () trapezoidal () irregular
- **Topografia** plano () aclave / declive suave
() aclave acentuado () declive acentuado
- **Drenagem** seco () semialagado () alagado
- **Zoneamento Urbano** ZCE¹ () ZD () ZPBC () ZEC
() ZI1 () ZI2 () ZEPBRP () ZI_EIXOS

¹ ZCE – Zona Central Estendida.

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(São João Paulo II)

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



Localização na quadra e Cadastro imobiliário – Fonte: www.geoquarapuava.com.br



2.2 – Caracterização das benfeitorias:

- **Consta construída sobre o terreno uma pequena edificação de alvenaria pré-fabricada e utilizada como guarita para controle de estacionamento. A edificação, em razão do seu tamanho e padrão de construção, não altera significativamente o valor de mercado atribuído ao imóvel visto como um todo, razão pela qual não figura no presente laudo de avaliação.**

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(São 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 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)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização do imóvel no contexto da região, as condições de acesso e estacionamento, a topografia do terreno, área de testada e aproveitamento do terreno, o uso e ocupação do solo, a infraestrutura urbana existente, a vocação do imóvel (residencial/comercial), o padrão de construção predominante na região e a valorização do imóvel em consonância com o mercado imobiliário.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR².
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. www.imovelweb.com.br.
5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
6. Comparativo de evolução do mercado imobiliário.
7. 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.

Avalia-se a totalidade do imóvel pela importância de novecentos e vinte e quatro mil reais.
(R\$ 924.000,00)

² Kaneko Imóveis; Zupo Empreendimentos Imobiliários; Zuconelli Imóveis; Habitare Imóveis.

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
 (São João Paulo II)

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

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

Guarapuava, 29 de julho de 2025.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (a receber).

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(São João Paulo II)

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

5

