

**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 de Inventário e Partilha nº 0009945-28.2022.8.16.0031**, onde figura como Requerente: **ZELOIR KASTECHEM VAZ** e Requerido: **ESPÓLIO DE TECLA KASTECHEM VAZ**, que se processa perante o **Juízo da Vara de Família e Sucessões de Guarapuava - PR**, procede a seguinte Avaliação Judicial, 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) no mov. 16.3.

a) **Apartamento nº 101 – Bloco “E” (Pavimento Térreo) – Edifício Residencial Conradinho**:

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 101 do “RESIDENCIAL CONRADINHO”** localizado no Pavimento Térreo do Bloco “E”, na parte da frente do edifício e a esquerda do observador postado na Rua Interna nº. 02, com acesso pelo hall de entrada do edifício, confrontando: a sul com a parede externa do edifício voltada para a Rua Interna nº. 02, a oeste com a parede externa do edifício voltada para o bloco “D”, a norte com o apartamento nº. 104, a leste com o apartamento nº. 102, possuindo área privativa de 42,78m<sup>2</sup>, área comum de 5,99m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 48,77m<sup>2</sup>, e a correspondente fração ideal de 0,00518 ou 56,5291m<sup>2</sup> do terreno e das coisas comuns

### 2. **Caracterização da região**:

- |                                  |                 |                   |               |                |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| • Usos predominantes             | (X) unifamiliar | (X) multifamiliar | ( ) comercial | ( ) industrial |
| • 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       | ( ) boa           | ( ) razoável  | (X) baixa      |

*“Da justiça de cada um, nasce a paz para todos”.*

(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 – Estado do Paraná**

**2.1 – Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:**

<input checked="" type="checkbox"/> água	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> telefone	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo
<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> ensino médio/superior
<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> hospital	<input checked="" type="checkbox"/> lazer / recreação	<input checked="" type="checkbox"/> supermercado
<input type="checkbox"/> segurança	<input type="checkbox"/> arborização	<input type="checkbox"/> outros _____	

**2.2 - Caracterização das benfeitorias:**

- Edificação de alvenaria tipo apartamento residencial de baixo padrão construtivo.
- Localização: **Rua Antonio Kais, 460 - Conradinho.**
- Andar/Pavimento no edifício: **Pavimento Térreo.**
- Área Privativa (m<sup>2</sup>): **42,78m<sup>2</sup>.**
- Área Total (m<sup>2</sup>): **48,77m<sup>2</sup>.**
- Uso:  residencial  comercial  outro
- Padrão construtivo:  alto  médio  baixo  pré-moldado
- Estado de conservação:  novo  bom  regular  ruim
- Informações complementares: apartamento possui sala de estar, cozinha, dois quartos, banheiro e lavanderia em ambiente conjugado, esquadrias de ferro, piso de cerâmica de baixo padrão, apresentando alguns sinais de infiltração de umidade no teto, não possui vaga de garagem coberta, em regular estado geral de conservação.



Vista da entrada do Condomínio Residencial Conradinho



Vista do Bloco "E" e acesso ao apartamento

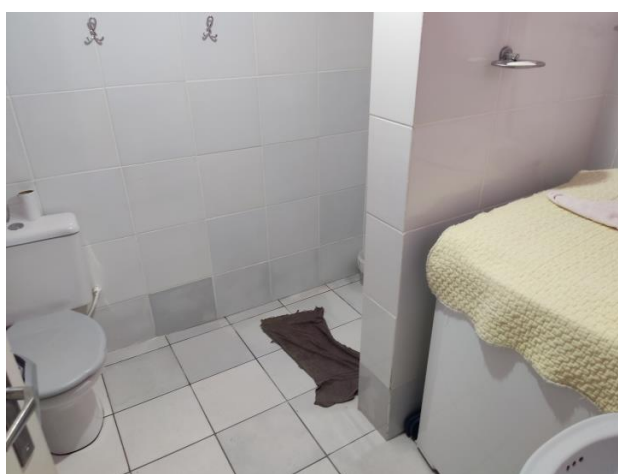
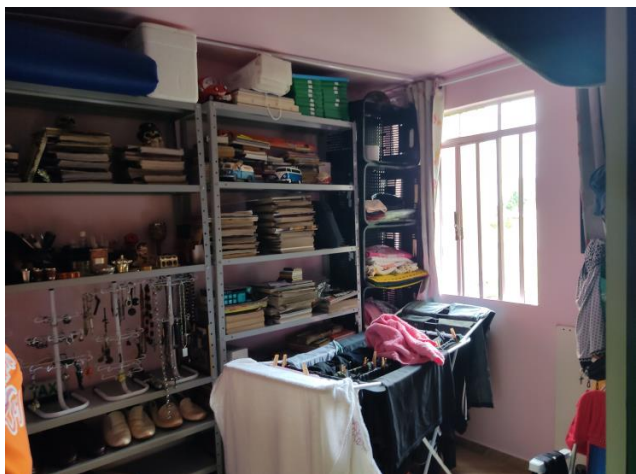
*"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".*

(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 – 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 imobiliários da rede mundial de computadores, em contato com imobiliárias e corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) de Guarapuava com os quais este avaliador mantém contato frequente, 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

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

(João Paulo II)



**PODER JUDICIÁRIO**

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

**localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a infraestrutura urbana existente, o uso/ocupação e vocação do imóvel, a distância de escolas, bancos, hospital e comércio em geral, o padrão de construção predominante no imóvel, o estado geral de conservação e a valorização imobiliária dos imóveis no entorno.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava (compra/venda de imóveis na região).
2. Imobiliárias e Corretor de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
4. Comparativo de evolução do mercado imobiliário na região.
5. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
  - NBR-14653-1:2004 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
  - NBR-14653-2:2004 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

**Avalia-se o apartamento pela importância de cento e cinquenta mil reais.....(R\$ 150.000,00).**

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

Guarapuava, 22 de abril de 2024.

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

**COTA AVALIAÇÃO:** R\$ 447,30 ou 1.614,80 VRC (custas a receber)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Justiça gratuita provisória deferida no mov. 8.1.

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

(João Paulo II)

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

