



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 17.000 - Um lote de terreno urbano, denominado lote nº 4, da quadra nº 7, situado na área de desenvolvimento econômico, ao lado par da Rua Rafael Drabik, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, Estado do Paraná, com a área de 3.596,00 m², 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 -26.423791110120447, -51.30100978113568).

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- LAUDO13);

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL CONSTATADAS NA VISTORIA:

4.1. O imóvel em análise, identificado pela **Matrícula nº 17.000**, constitui-se como um **imóvel de fundos**, cujo acesso se daria exclusivamente pela Rua Rafael Drabik.

Este acesso, conforme documentação, é feito através de um **corredor de servidão de 10m²**. Contudo, o croqui aponta este corredor como sendo o prolongamento da Rua Leonardo Smolhak, uma via que, de fato, **não foi aberta**. A Matrícula nº 17.000 está localizada nos fundos do imóvel registrado sob a **Matrícula nº 12.015**.

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
Anúncio	https://www.transpocred.coop.br/bens-a-venda/terreno-rural-centro-general-carneiro-pr?utm_source=chatgpt.com	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-carneiro-imovel-2280468	https://www.credifoz.coop.br/bens-a-venda/imovel-urbano-jangada-do-sul
Endereço	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,
Área do Terreno	5.145,46 m ²	234,350m ²	369 m ²
Valor Anunciado	R\$ 332.900,00	R\$ 55.239,64	R\$ 100.000,00

Valor do m ²	R\$ 64,70	R\$ 235,71	R\$ 271,00
-------------------------	-----------	------------	------------

Valor Médio do M² com base nos dados coletados

Valor do m ² - Imóvel 1	R\$ 64,70
Valor do m ² - Imóvel 2	R\$ 235,71
Valor do m ² - Imóvel 3	R\$ 271,00
TOTAL	R\$ 571,41
Dividido 3 = Média	R\$ 190,47

CÁLCULO DO VALOR DO terreno

Área do terreno do imóvel	3.596,00 m ²
Valor do m ² do terreno	R\$190,47 por m ²
Valor total do Imóvel: área x valor do m²	R\$ 684.930,12
-15% regateio	R\$ 582.190,60
-20% distância dos imóveis paradigmas para o imóvel avaliado	R\$ 465.752,48
-20% terreno fundos	R\$372.601,98
VALOR TOTAL com o arredondamento usual	R\$ 372.000,00

Ante as Informações Acima **AVALIO** o imóvel matrícula 17.000 da 1^a Circunscrição Imobiliária de União da Vitória, com área de 3.596,00 m², no valor de **R\$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois 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 **700019185966v1** e do código CRC **e5729324**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE Data e Hora: 1/12/2025, às 13:27:23

5001854-79.2012.4.04.7014

700019185966 .V1 GOA83© GOA83