PROJUDI - Processo: 0004500-29.2022.8.16.0031 - Ref. mov. 174.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
30/09/2024: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

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 Execução de Título Extrajudicial nº 0004500-29.2022.8.16.0031**, onde figura como Exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO IGUAÇU INTEGRADO – SICOOB INTEGRADO** e Executado: **LORENI MARIA BALTOKOSKI e VALDECIR SALVIO BALTOKOSKI,** que se processa perante o **Juízo da 1ª Vara Cível 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) nos autos.

a) Apartamento 01 Condomínio Baltokoski – Av. Newton Marcondes de Oliveira nº 2488:

Identificação do Imóvel:- Consta da Unidade 1, composta pelo **APARTAMENTO 01,** do **"CONDOMÍNIO BALTOKOSKI"**, na Avenida Newton Marcondes de Oliveira, 2488, Município de Candói, desta Comarca de Guarapuava-PR, localizada no subsolo, unidade autônoma residencial, medindo 78,60m² de área privativa e 12,97m² de área comum entre corredores e área de lazer, totalizando 91,57m², com as seguintes medidas e confrontações:- AO LESTE medindo 12,00m. confronta-se com o Lote 14 da quadra 03 do Loteamento Pioneiros; AO NORTE medindo 8,00m. confronta-se com o Lote 14A da quadra 03 do Loteamento Pioneiros; AO OESTE medindo 3,06m. e medindo 8,94m. confronta-se com área de lazer; AO SUL medindo 2,00m. confronta-se com área de lazer e 6,00m. confronta-se com o Lote 15 da quadra 03 do Loteamento Pioneiros; contendo: 01 sala, 01 cozinha, 03 quartos, 01 lavanderia e 01 banheiro social, com coeficiente de proporcionalidade 0,1343. Cujo apartamento acha-se construído no terreno urbano com a área de 227,55m², objeto da Mat.31.631-Lº.02. ***Título de Domínio:-*** **Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº.2-Mat.31.631-Lº.02.** ***Proprietários:-*** **VALDECIR SALVIO BALTOKOSKI**

Avalia-se pela importância de duzentos e cinquenta mil reais.....(R$ 250.000,00).

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

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (042) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3

2. Caracterização da região:

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

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

(**X**) água	(**X**) esgoto sanitário	(**X**) telefone	(**X**) pavimentação
(**X**) energia elétrica	(**X**) rede pluvial	(**X**) iluminação pública	(**X**) coleta de lixo
(**X**) comércio	( ) transporte coletivo	(**X**) ensino fundamental	(**X**) ensino médio
(**X**) bancos	(**X**) hospital	( ) lazer / recreação	(**X**) supermercado
( ) segurança	( ) arborização	( ) outros_____	

2.2 - Caracterização da edificação:

- Edificação de alvenaria tipo apartamento residencial de baixo padrão construtivo.
- Localização no edifício: **subsolo.**
- Área privativa (m²): **78,60m².**
- Área comum (m²): **12,97m².**
- Área total (m²): **91,57m².**
- Uso: (**X**) residencial ( ) comercial ( ) outro
- Padrão construtivo: ( ) alto ( ) médio (**X**) baixo ( ) pré-moldado
- Estado de conservação: ( ) novo (**X**) bom ( ) regular ( ) ruim
- Informações complementares: algumas paredes internas de madeira, esquadrias de ferro, piso de cerâmica de baixo padrão, paredes e pintura em regular estado de conservação, apresentando alguns sinais de infiltração de umidade e mofo.

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 da rede mundial de computadores, em contato como imobiliárias e corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) de Guarapuava e Candói, aplicando o método comparativo direto de dados de mercado contido na **Norma Técnica NBR-14.653** (ABNT), levando em consideração

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3

todos os fatos incidentes sobre os mesmos, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a infraestrutura urbana existente, o uso/ocupação e vocação do imóvel, o padrão de construção predominante, 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 Candói (compra/venda de imóveis na região).**
2. **Imobiliárias e Corretor de Imóveis do Município de Candói.**
3. **Banco de Dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário).**
4. **Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):**

- **NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.**
- **NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.**

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

Guarapuava, 30 de setembro de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R$ 542,13 ou 1.957,15 VRC (custas totais).
R$ 324,72 ou 1.172,27 VRC (custas pagas mov. 162).
R$ 217,41 ou 784,87 VRC (custas a receber).

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

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (042) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3

Levantamento fotográfico/imagens:





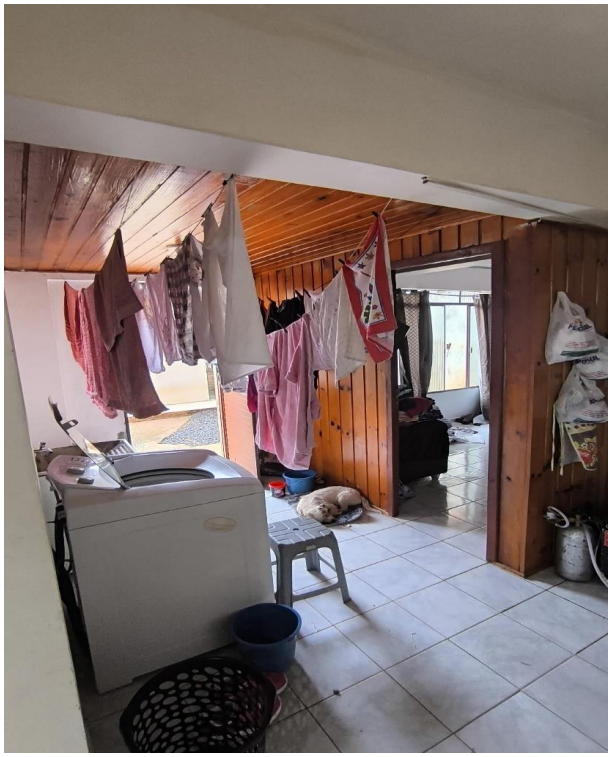
"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (042) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3





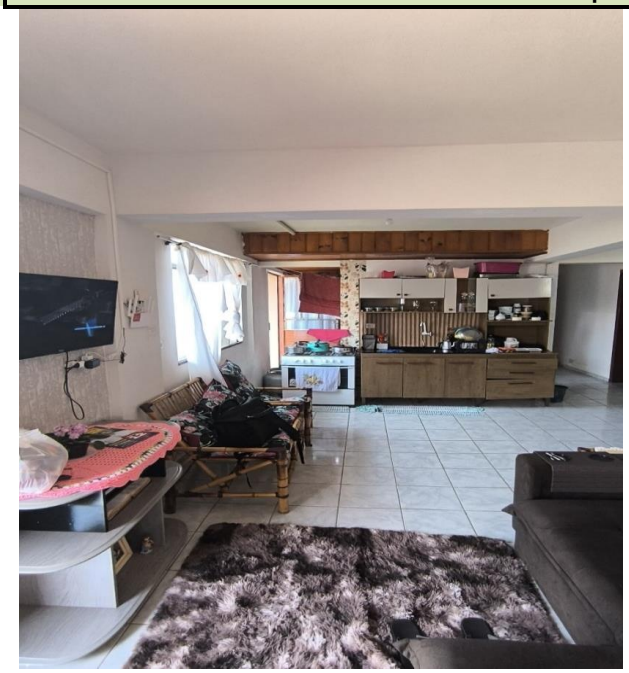


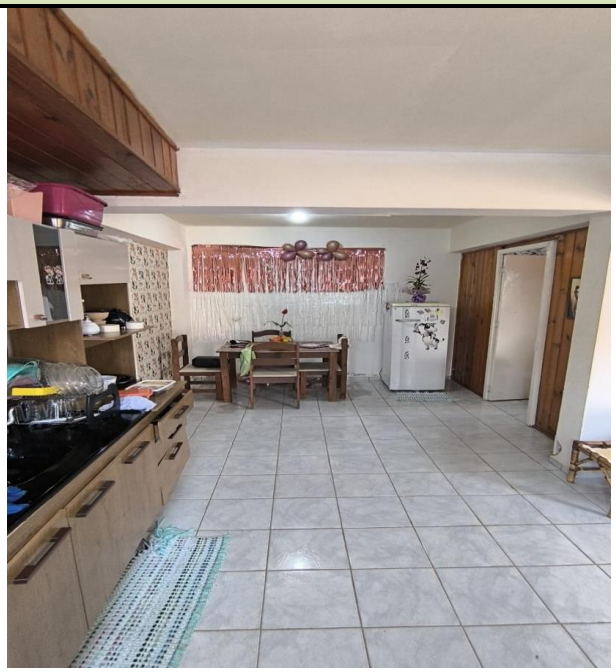


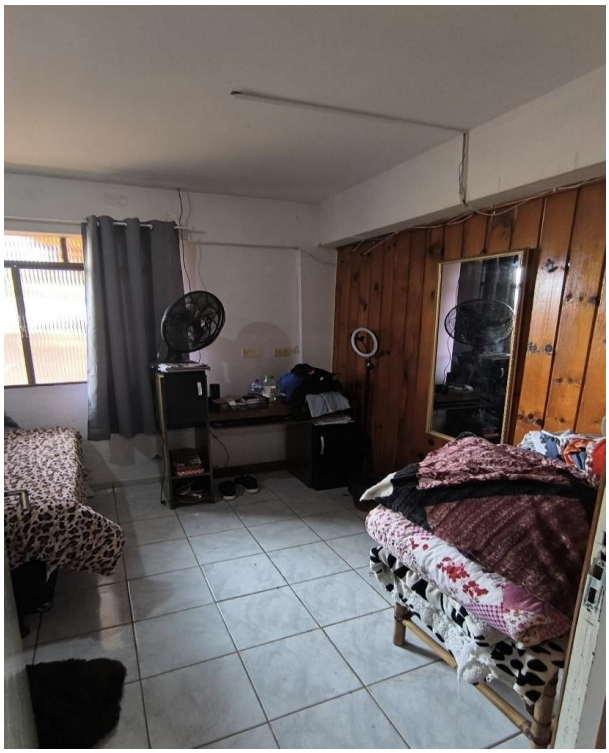
"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (042) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYNP FBZY5 66H4L KEQF3









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

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum -CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (042) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br**