

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 Execução de Título Extrajudicial nº 0004964-38.2015.8.16.0031**, em que é exequente **DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS ANB FARMA LTDA** e executados **ONAIR RODRIGUES DE BAIROS** e **JOSEFINA BRUNONI DE BAIROS**, que se processa perante o **Juízo da 1ª Vara da Cível 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 (ns) constante (s) no Termo de Penhora mov. 138.1.

a) Um terreno urbano com área total de **276,51m²**, constituído pelo **Lote nº 21 da Quadra nº 03**, situado no Loteamento denominado **Guarapuava I – Parque Rodoviário Municipal – Bairro São Cristóvão**, nesta cidade, medindo: 13,00m de frente para a Rua Nossa Senhora do Rocio (nº 294), na lateral esquerda mede 21,27m e confronta com o lote nº 22, na lateral direita mede 21,27m e confronta com o lote nº 20 e nos fundos mede 13,00m e confronta com o lote nº 02, objeto da **Matrícula nº 20.989** do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se pela importância de cento e setenta mil reais.....(R\$ 170.000,00).**

2. Caracterização da região:

- | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| • Usos predominantes | (X) unifamiliar | () multifamiliar | () comercial | () industrial |
| • Padrão construção predominante | () alto | (X) médio | (X) baixo | () popular |
| • Acesso | () ótimo | (X) bom | () razoável | () difícil |
| • Facilidade estacionamento | () grande | (X) razoável | () pouca | () nenhuma |
| • Valorização imobiliária | () ótima | (X) boa | () razoável | () 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@tjpr.jus.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 do logradouro:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <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 checked="" type="checkbox"/> ensino médio |
| <input type="checkbox"/> bancos | <input checked="" type="checkbox"/> posto de saúde | <input type="checkbox"/> lazer / recreação | <input checked="" type="checkbox"/> supermercado |
| <input type="checkbox"/> segurança | <input type="checkbox"/> arborização | <input checked="" type="checkbox"/> casa lotérica | |

2.2 Caracterização do terreno avaliando:

- **Documento de origem:** Matrícula nº **20.989** – 3º Serviço de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:** Terreno urbano, acima do nível da rua, boa localização, boa valorização imobiliária.
- **Área total (m²):** 276,51m².
- **Dimensões (m):** frente: **13,00m** lateral direita: **21,27m** lateral esquerda: **21,27m** fundos: **13,00m**
- **Forma** retangular trapezoidal irregular
- **Topografia** plano aclone / declive declive suave
- **Drenagem** seco semi-alagado alagado
- **Zoneamento** ZCE ZD¹ ZPBC ZEC
- **Urbano** ZI1 ZI2 ZEPBRP

2.3 - Caracterização das benfeitorias:

- **Residência de alvenaria de médio/alto padrão construtivo.**
- **Área total das edificações (m²):** 181,11m² (aproximado).
- **Tipo:** residencial comercial outro
- **Padrão construtivo:** alto médio baixo
- **Estado de conservação:** novo bom regular
- Informações complementares: não averbada.
- **Descrição:**

2.3.1 – a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial, medindo aproximadamente **181,11m²**, com laje, esquadrias de alumínio com vidro temperado, piso de madeira e cerâmica, cozinha com revestimento de cerâmica e móveis planejados, edícula com banheiro, área de serviços e churrasqueira, garagem coberta para dois veículos, imóvel em bom estado geral de conservação. **Avaliam-se as benfeitorias pela importância de trezentos e cinquenta mil reais.....(R\$ 350.000,00).**

¹ ZD – Zona de Densificação – Lei Municipal nº 069/16 e nº 076/17.

"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

3. Critérios para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localiza-se o bem, 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 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, a facilidade de acesso, a topografia em relação à rua, a infraestrutura urbana existente, o zoneamento urbano e diretrizes municipais, o padrão de construção predominante e o estado de conservação e a valorização imobiliária ocorrido na região.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
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.

Importa a presente avaliação em **quinhentos e vinte mil reais**.....(R\$ 520.000,00).

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

Guarapuava, 23 de dezembro de 2022.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 420,66 ou 1.710,00 VRC (pago mov. 396).

"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@tjpr.jus.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE
GUARAPUAVA/PR

Processo nº 0004964-38.2015.8.16.0083

ONAIR RODRIGUES DE BAIRROS, por seu advogado, nos referidos autos de Execução que
lhe promove ANB FARMA LTDA, comparece perante Vossa Excelência, para manifestar nos
seguintes termos:

Com todo respeito ao avaliador, contudo, o Executado discorda totalmente da avaliação
realizada uma vez que a avaliação não levou em consideração o real valor do mercado.

Vejamos o imóvel avaliado é de um terreno urbano com área total de 276,51m², contendo
uma edificação (casa) medindo aproximadamente 181,11m², ao qual o terreno e a casa foi
avaliada em R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais).

Sendo avaliado por R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) construção de mais de
181,11m², e, R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) um terreno de 276,51m² em ótimo
bairro na cidade de Guarapuava/PR.

Excelência, com todo respeito ao avaliador, contudo, o Executado discorda totalmente com
avaliação apresentada, cujo valor não encontra-se em parâmetros com dos imóveis do mesmo
padrão em outras residências do mesmo bairro.

Vejamos, o valor avaliado no ano passado fora de R\$ 360.000,00, sendo que nesse ano fora
avaliado por R\$ 520.000,00.

Observamos as residências no mesmo tamanho e metragem próxima ao do Executado.

Links das demais residências com as mesmas características.

[https://www.imobiliariasolo.com.br/imovel/casa-de-124-m-sao-cristovao-guarapuava-a-venda-
por-350000/CA0409-GRK?from=sale](https://www.imobiliariasolo.com.br/imovel/casa-de-124-m-sao-cristovao-guarapuava-a-venda-por-350000/CA0409-GRK?from=sale)

**Casa com 2 dormitórios à venda, 123 m² por R\$ 350.000,00 - São
Cristóvão - Guarapuava/PR**


2 quartos


2 banheiros


5 vagas


124 m²
área construída


262 m²
área do terreno


11x24
dimensão do t...



<https://www.imobiliariasolo.com.br/imovel/casa-de-150-m-sao-cristovao-guarapuava-a-venda-por-450000/CA0455-GRK?from=sale>

Casa, 150 m², à venda por R\$ 450.000

São Cristóvão - Guarapuava/PR


150 m²
área construída


250 m²
área do terreno

<https://www.imobiliariasolo.com.br/imovel/casa-de-135-m-sao-cristovao-guarapuava-a-venda-por-450000/CA0315-GRK?from=sale>

Casa, 135 m², à venda por R\$ 450.000

São Cristóvão - Guarapuava/PR


135 m²
área construída


464 m²
área do terreno


10,75x43
dimensão do t...

Portanto, requer, a parte Executada a retificação do laudo pericial, **apontando o real valor de mercado, uma vez que comprovado por meio de diversos imóveis e avaliações na mesma região a média da venda dos imóveis é de cerca de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).**

Pede deferimento.

Guarapuava, 28 de fevereiro de 2023.

CLAUDIO EMANUEL AYRES LAROCA MACHADO OAB/PR

75.130

GABRIEL ELBERTO AYRES LAROCA MACHADO

OAB/PR 91.352





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARAPUAVA

1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

Autos nº. 0004964-38.2015.8.16.0083

Processo: 0004964-38.2015.8.16.0083

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Correção Monetária

Valor da Causa: R\$233.932,75

Exequente(s): • ANB FARMA LTDA

Executado(s): • JOSEFINA BRUNONI DE BAIRROS

• ONAIR RODRIGUES DE BAIRROS

Ante a concordância do exequente e avaliador judicial com a proposta de atualização do valor do imóvel em R\$430.000,00, apresentada pelos devedores ao mov. 407, cumpra-se o disposto nos itens 2 e seguintes da decisão de mov. 315.1.

Cumram-se os art. 108 e seguintes da Portaria nº 001/2020, e o art. 427 e seguintes do Provimento nº 316/2022 da CGJ - Código de Normas, no que for pertinente.

Oportunamente, conclusos.

Intimações e diligências necessárias.

Guarapuava, datado eletronicamente.

Heloísa Mesquita Favaro

Juíza de Direito Substituta

