



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ.

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Rua Cel. João Baptista de Siqueira, 282 CEP 83.501-610 - Fone 3657-2129

SAMUEL TAKASAKI MARTINS

Titular

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 0002549-26.2019.8.16.0024 de Execução Fiscal, oriunda da 2ª Vara da Fazenda Pública de Almirante Tamandaré, em que figura como Exequente Município de Campo Magro e como Executado Jose de Carvalho; Assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade com o Capítulo 3 Seção 15 do CNECJ/PR

CONSIDERAÇÕES:

Para a avaliação do imóvel, será usado o método comparativo direto de dados de mercado o qual se define através do confronto de dados assemelhados quanto às características intrínsecas, extrínsecas e os atributos dos dados pesquisados que exercem influenciam na formação de preços. No que tange à avaliação da benfeitoria, será empregada a Tabela Ross-Heidecke como coeficiente de depreciação, juntamente com os padrões de vida úteis estipulados pelo Bureau of Internal Revenue.

GENERALIDADES:

Tem o presente laudo à finalidade e fundamentação técnica de encontrar o valor do imóvel descrito nos autos supramencionado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIA:

- I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – LOTE DE TERRENO



Situação: () esquina (x) meio de quadra () encravado - nº de frentes: 1 (uma)	Formato: (x) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): - lateral direita: - lateral esquerda: - fundos: -Área total de:250,00m² (Fração da unidade no terreno)	Topografia: () plano () acente > 10% () declive < 10% () acidentado	() abaixo do greide da rua (x) acima do greide da rua	Drenagem: (x) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: (x) sim () não					
Fechamento do terreno: (x) sem fechamento () alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....					
Estado: () limpo (x) matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (x) não					
Ocupação: (x) desocupado () ocupado pelo proprietário/possuidor () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido					
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio					
Informações complementares:					

II) CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA – casa 01 - branca

Área construída (m²):.100,00 (aproximados).....		Nº. de pavimentos:.1.....			
Orientação solar da frente:		() poente	() nascente	(X) norte	() sul
Divisão interna: (qtde.) NÃO OBSERVADO	() sala (s) () copa (s) () cozinha (s) () dispensa (s) () área de serviço coberta () escritório (s) () home teacher	() suite (s) () quarto (s) simples () quarto empregada () varanda /sacada(s) () terraço (s) () jardim (ns) interno (() área de serviço descoberta () banheiro (s) isolado (s) () banheiro (s) empregada () varanda /sacada(s) () lavabo (s) () closet (s) () garagem(s) coberta(s) () outros - especificar		
Demais espaços: NÃO OBSERVADO	() play-ground () piscina () sauna () quadra poliesportiva () sala de ginástica () sala de festas () ecoeficiência – especificar:	() guarita () casa de caseiro – área (m2):..... () estacionamento para visitantes () sala de jogos () espaço gourmet () churrasqueira () paisagismo			
Entrada de serviço: () sim (X) não					
Acabamentos: simples					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Teto/forro	Portas	Janelas
NÃO OBSERVADO	NÃO OBSERVADO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA	FERRO
Instalações e Serviços: NÃO OBSERVADO	() portão eletrônico () porteiro eletrônico () CFTV () controle aut. de iluminação () sistema de alarme () cerca elétrica () gerador () estrutura para tv a cabo () reservatório elevado	() poço artesiano () central de gás () aquecimento solar () aquecimento a gás/outros () fossa séptica () ar condicionado – especificar:..... () calefação () lareira () reservatório enterrado			
Proteção contra incêndio:	(x) não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor				
Fachadas:	() pintura () cerâmica (x) sem pintura	() granito/mármore	() lâmina de vidro () textura		
Tipo de construção:	() concreto () alvenaria () madeira () metálica (X) madeira () painéis () outro(s) – especificar:				
Cobertura:	() cerâmica (X) fibrocimento () madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especificar:				
Fundações:	() sapata isolada () sapata corrida () radier (x) não observado – especifique:				
Fechamento do terreno: (x) sem fechamento () alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....					
Iluminação natural: (x) ruim (x) regular () boa					
Concepção arquitetônica: (x) ruim () normal () inovador					

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: P:XPJA 5JFCT DEJN6 DZUAU

Padrão de acabamento:	<input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular	<input type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)				
Estado de conservação:	<input checked="" type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Informações complementares: A casa encontra-se em condições precárias de habitabilidade, com a estrutura corroída pela ação do tempo, umidade e ausência de manutenção adequada. Os materiais utilizados, originalmente de qualidade inferior, encontram-se em estágio avançado de desgaste e, considerando as características e o atual estado físico do imóvel, não há valor comercial atribuível ao bem. Mesmo com reparos extensivos, o custo-benefício para qualquer tentativa de requalificação seria completamente inviável, reforçando a ausência de valor econômico ou utilitário do imóvel para fins residenciais ou comerciais.				
Escala de localização: 4				
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.				
Informações complementares: NÃO OBSERVADO				

III) CARACTERISTICA DA REGIÃO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular	<input type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> grande	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta		
Valorização imobiliária:	<input checked="" type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa	<input checked="" type="checkbox"/> ótima	
Escala de localização: 4					
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.					
Melhoramentos públicos aplicáveis a região:					
<input type="checkbox"/> rede de água potável	<input type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de gás		
<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> iluminação pública	<input type="checkbox"/> coleta de lixo		
<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input type="checkbox"/> guias e sarjetas	<input type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública		
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:					
<input type="checkbox"/> ônibus	<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> igrejas		
<input type="checkbox"/> trem	<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> parques		
<input type="checkbox"/> metrô	<input type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> arborização		
<input type="checkbox"/> praias	<input type="checkbox"/> shopping	<input type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> lazer e recreação		
Informações complementares:					

CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?
<input checked="" type="checkbox"/> não
<input type="checkbox"/> sim (justifique)
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia?
<input type="checkbox"/> sim
<input checked="" type="checkbox"/> não (justifique) – Condições do imóvel, localização, falta de infraestrutura e loteamento irregular.

PESQUISAS E CRITÉRIOS PARA DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL:

Para avaliarmos o terreno foi utilizado o método comparativo de dados de mercado onde procedi pesquisas nas principais imobiliárias da região, administradoras de imóveis, corretores autônomos, Prefeitura Municipal, imóveis



transacionados na região, arquivos do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização acesso, topografia, infraestrutura urbana e valorização imobiliária da região, assim definindo o valor do imóvel considerando suas características e atributos que exercem influência na formação do preço.

AVALIAÇÃO:

I) Terreno	R\$ 130.000,00
II) Casa	R\$ SEM VALOR COMERCIAL

Assim sendo, **AVALIO** o terreno e a benfeitoria em **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**.

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré, aos dezenove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro. (19.11.2024).

Sérgio Ricardo Takasaki Motta
Avaliador Judicial Juramentado

