



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 0006713-34.2019.8.16.0024 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 Martins e Biernaski e CIA LTDA; assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade a Seção IX, artigo 147º único e 148 do CNFJ/TJPR

CONSIDERAÇÕES:

Para a avaliação do imóvel (terreno e benfeitoria), 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.

**PESQUISAS E CRITÉRIOS PARA DETERMINAR O VALOR DO TERRENO E
BENFEITORIA:**

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIA:

I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O terreno, identificado como **lote 007 da quadra 007**, está localizado no **Loteamento Jardim Viviane**, situado na **Rua Faustino Kudlawiec, nº 72, no município de Campo Magro/PR**. Está posicionado em



meio de quadra, possuindo **uma única frente** e apresentando **formato retangular**. Suas dimensões totais correspondem a **362,60m²**.

A **topografia é plana** e o imóvel encontra-se **acima do greide da rua**. Quanto à **drenagem**, trata-se de um **terreno seco**, sem risco de alagamento. O terreno **possui fechamento** e seu estado atual é **limpo, sem presença de lixo**.

Benfeitorias:

Existe uma **casa de madeira** edificada sobre o terreno, com área construída de **170,00m²**, destinada ao **uso residencial**. O estado de conservação da edificação é **bom**.

AVALIAÇÃO:

I)	Terreno	R\$ 110.000,00
II)	Benfeitoria	R\$ 230.000,00

Assim sendo, **AVALIO** o terreno em **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**.

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré, aos vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco. (27.03.2025).

Sérgio Ricardo Takasaki Motta
Avaliador Judicial Juramentado

