

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ DO ESTADO DO PARANÁ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos sob nº 0011670-75.2014.8.16.0017 – Cumprimento de Sentença.

Em cumprimento ao respeitável mandado do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Maringá, extraído dos Autos sob nº 0011670-75.2014.8.16.0017, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que é exequente LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA e executado MARCOS LUIZ DOS SANTOS, dirigi-me até a Rua Ataulfo Alves, nº 2155, Residencial Tarumã, nesta Cidade e Comarca, e, ali sendo, após as formalidades legais, realizei a AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

I - DA IDENTIFICAÇÃO DO BEM

“Data de terras sob nº 13, da Quadra nº 94, com área total de 2.072,16 m², situada na Rua Ataulfo Alves, nº 2155, Residencial Tarumã, nesta Cidade e Comarca, com demais medidas, divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 55.860, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca. O imóvel possui a seguinte benfeitoria: uma residência em alvenaria, medindo 136,54 m² de área total construída, conforme Relatório de Alvará e Habite-se incluso, havendo também um pavimento superior sem divisões, coberto com telhas metálicas. Construção de Médio Padrão e em regular estado de conservação. ”

II-DAS MEDIDAS PRELIMINARES À AVALIAÇÃO

II-1. DA VISTORIA DO IMÓVEL

O referido lote localiza-se em rua com pavimentação asfáltica e com calçada no passeio público, anexo à área rural e relativamente distante de supermercado, farmácia, posto de saúde, escola, posto de combustível e outros comércios em geral, caracterizando sua desfavorável posição geográfica. Trata-se de terreno bem irregular (declive muito acentuado), com testada de 30m para a Rua Ataulfo Alves, murado parcialmente em alvenaria e parcialmente em alambrado, com portão de metalão, possuindo a seguinte benfeitoria: uma residência em alvenaria, medindo 136,54 m² de área total construída, conforme Relatório de Alvará e Habite-se incluso, com cobertura



de laje, piso de cerâmica e janelas de blindex, possuindo uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro todo azulejado e uma varanda, havendo também um pavimento superior. sem divisões, coberto com telhas metálicas. Construção de Médio Padrão e em regular estado de conservação. É relevante ressaltar que, após obter o Relatório de Ficha Técnica do imóvel, efetuei consulta junto ao Departamento de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Maringá e obtive o esclarecimento de que o imóvel ora avaliado se encontra na Zona de Proteção Ambiental – ZP01, tratando-se de área de fundo de vale, havendo ali um córrego (fundos), estando, assim, a construção outrora edificada em situação irregular, podendo, entretanto, ser regularizada com base nas diretrizes da Lei Complementar nº 1350/2022, a qual cria e regulamenta a zona passível de edificação em fundo de vale.

II-2. DA PESQUISA MERCADOLÓGICA

Efetuei pesquisa de mercado junto a imobiliárias desta Cidade, assim como junto à internet (www.sub100.com.br), obtendo, assim, a média de mercado.

Adotando, portanto, o Método Comparativo de Avaliação.

Concluídas as medidas acima relatadas, passo à Avaliação.

III- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando a sua elevada metragem, a sua topografia (lote bem irregular – declive muito acentuado), assim como o fato de se localizar anexo à área rural e estar totalmente em Zona de Preservação Ambiental - ZP01 - áreas de fundo de vale (fatores estes muito desfavoráveis e que trazem desvalorização significativa de mercado), arbitro em R\$ 160,00 o m² do terreno. **Assim sendo, AVALIO, nesta data, o imóvel pela importância de R\$ 331.000,00 (trezentos e trinta e um mil reais). Veja: R\$ 160,00/m² x 2.072,16m² totais = R\$ 331.000,00 (valor este arredondado - pratica habitual no mercado imobiliário).**

IV- DA CONCLUSÃO

Baseado no acima exposto, **AVALIO, nesta data, o imóvel pela importância de R\$ 331.000,00 (trezentos e trinta e um mil reais).**

Maringá, 09 de abril de 2024.

Lucilene de Paula Pereira
Oficiala de Justiça Avaliadora
(Assinado Digitalmente)



Em anexo:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Mapa do imóvel;
- Relatório de Alvará e Habite-se;
- Relatório de Ficha Técnica;
- Fotografias do imóvel.

