

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO



Ofício Distribuidor e Anexos de Ponta Grossa – PR

End.: Rua Leopoldo Guimarães da Cunha, 590 • Bairro Oficinas • CEP 84035-900 • FONE (42) 3224-1141
 e-mail: distribuidorpg@gmail.com
 Bel. ROSANA WAGNER - Titular

Laudo de Avaliação Judicial

Autos nº 0022406-34.2023.8.16.0019

Ponta Grossa, Paraná.

Exequente(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM DO SOL

Executado(s): FRANCIELE APARECIDA FERREIRA

Conforme r. Despacho, procedi a avaliação:

IMÓVEL: Residencial de alvenaria, 66, tipo B, bloco 4, com entrada pela Rua Siqueira Campos, nº1639, do CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM DO SOL, com área útil de 35,45m², área privativa de 40,50m², área real construída comum de 0,1932m², área real total ou correspondente de 40,69m². INDICAÇÃO CADASTRAL nº 09.5.49.56.3089.066. imóvel matriculado sob nº52.038 no 2 º RI desta Comarca, que avalio os direitos em...	R\$ 73.565,50
TOTAL	R\$ 73.565,50

Importa o presente laudo em SETENTA E TRES MIL QUINHENTOS E SESENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS.

Memória do cálculo: valor total do bem R\$ 150.803,90 – saldo devedor financiamento R\$ 77.238,40= 73.565,50

Metodologia e condições gerais

Nos limites reconhecidos pela Engenharia de Avaliações, consiste análise que busca reconhecer o Valor de Mercado de um determinado bem que, para fins práticos, é o preço fixado em determinado momento, e em determinada região.

A NBR 14.653/ABNT é a norma exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”. É esta parte da norma que define os conceitos, métodos e procedimentos gerais a serem adotados na realização das avaliações imobiliárias.

Neste trabalho, aplicou-se à avaliação realizada o **Método Comparativo direto de dados de Mercado** o critério que define o valor de um imóvel por meio da comparação direta deste imóvel com outros semelhantes, dos quais já se conhecem os valores por negociações realizadas, ou pelas expectativas de valor manifestadas nas ofertas anunciadas numa mesma região. Esse método se opera a partir de critérios estatísticos, em função de variáveis ligadas aos atributos significativos dos seus elementos.

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: PJX3D PLZLK 2YK9P HU7BY

Para fins de determinação do valor do imóvel, logrou constituir amostra do mercado imobiliário com 09 ofertas, tendo considerado todos da mesma região e Bairro, utilizando as seguintes imobiliárias como fonte de pesquisa:

FONTE	REFERÊNCIA	METRAGEM (m2)	VALOR (R\$)
CASTELLI	2022	41	175.000,00
CONCEITO	393973001	54	250.000,00
CCM	10411	56	240.000,00
MORON	4661684	40,00	160.000,00
JZA	5094	40	180.000,00
PD3	2739628750	67,00	249.000,00
BDG	2738690635	59	148.000,00
MADOL	S/REF	62,00	155.000,00
BASE REAL	2825741963	58	180.000,00

Por processo inferencial estatístico aplicado às amostras, chegou-se ao valor de: R\$150.803,90 (cento e cinquenta mil oitocentos e três reais e noventa centavos).

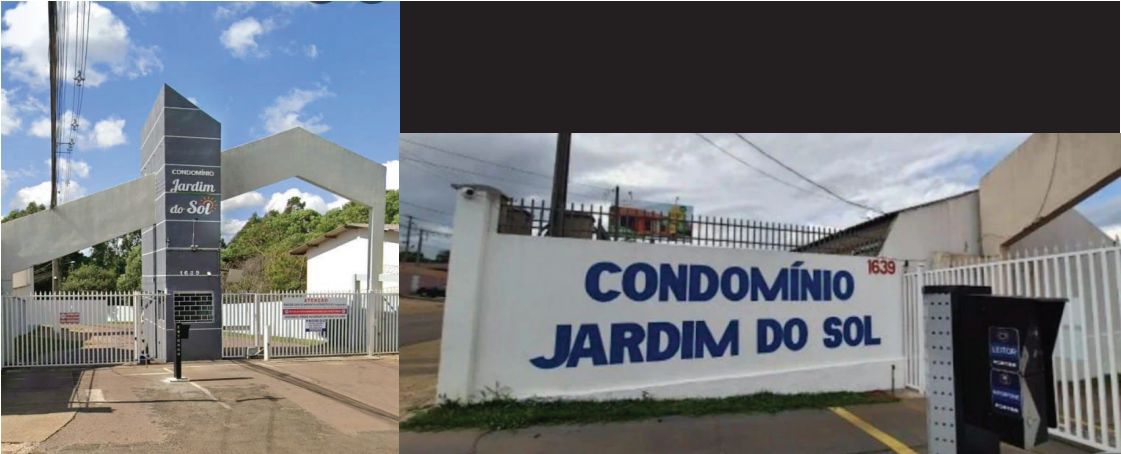
Matricula	Metragem	Valor / m²	Valor / R\$
52.038	40,50	3.723,55	150.803,90

Ponta Grossa, 24 de Setembro de 2025.

ROSANA WAGNER
Avaliadora Judicial

Custas avaliações R\$ 420,66 = 1.710,00 vrc, conforme Tabela XVII da Lei Estadual.
Custas de Diligência R\$ 40,54 = 164,80 vrc conforme IN/CGJ

Registro fotográfico:





MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição (Nº Cad.)	09.549.56.3089.066 (152040) (+77)	
Logradouro	1032 - Rua Siqueira Campos, 1639	
Complemento	Unid 66 - Tipo B - Bt-04 - Condomínio Res jardim Do Sol	
Bairro	8003 - Cara-cara	
CEP	84033-000	
Condomínio	-	
Quadrante/Lote	3089 / 56	

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome	Franciele Aparecida Ferreira	CPF/CNPJ	071.800.239-84
Endereço	Siqueira Campos, 1639	Complemento	Jd Do Sol - Casa 66
Bairro	Uvaranas	Telefone	
Cidade/UF	Ponta Grossa - PR	CEP	84033-000

DADOS ENDEREÇO DE ENTREGA

Endereço	Siqueira Campos, 1.639	Bairro	Uvaranas
Complemento	Rua 66 Cond.res.jd Do Sol	Cidade/UF	Ponta Grossa - Pr - PR
CEP	84031-030		

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Área do Terreno	10.620,08	Uso/Ocupação	Residencial (321)
Patrimônio	Particular (471)	Situação do Lote	Em Uso (602)
Muro	Com Muro (31)	Passaio	Com Passaio (41)
Gras	Com Meio Fio (611)	Código Isuação	Normal (0)
Matricula	52.038	Tipo Imóvel	Prédial (P)

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Área Total Economias	3.212,04	
Urbanização	Urbanizado (21)	
Posição	Meio de Quadra (31)	
Topografia	Plana (61)	
Pedologia	Firme (72)	
Pavimentação	Pavimentada (81)	
Tipo Pavimentação	Outro (674)	
Numero de Testadas	Uma Frente (1)	

CAR

Testada	Código/Sigla	Logradouro
Testada 1	12,00 1032	Rua Siqueira Campos

INFORMAÇÕES - UNIDADE DE AVALIAÇÃO I

Condição	Ocupada (91)	
Tipo Construção	Casa (101)	
Localiz. Unid Lote	Casa Recuada (122)	
Nº do Andar	Casa (0)	
Nº de Pavimentos		
Estrutura	Alvenaria Simples (174)	
Cobertura	Telha (182)	
Esquadrias	Ferro (193)	
Revestimento Externo	Raboco (202)	
Revestimento Interno	Raboco (212)	
Acabamento Externo	Plastura Simples (223)	
Acabamento Interno	Plastura Simples (233)	
Piso	Taco (244)	
Ferro	Madeira ou Chapas (252)	
Instalação Elétrica	Embutida (264)	
Instalação Sanitária	Interna Simples (273)	
Elevador	Sem (281)	
Conservação	Bom (312)	
Utilização	Domínio Proprio (331)	
Área Edificada	40,50	

OBSERVAÇÕES

- ALTERAÇÃO CONF.MATR. Nº 12.038 R-4 - 2º REGISTRO EM 14/01/2021 - CTM 29/04/2021 - RFB
- Nº Processo = R1 - Departamento = Divisão de Rendas - Observação = MATR. 12038 2 REG

Elaborado por ROSANCA WAGNER em 06/09/2025, 10:34 Pag. 1/1