PROJUDI - Processo: 0033813-76.2019.8.16.0019 - Ref. mov. 443.1 - Assinado digitalmente por Leticia Pereira de Oliveira
25/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Certidão

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 0033813-76.2019.8.16.0019

Ponta Grossa, Paraná.

Exequente(s): **CONDOMINIO REDICENCIAL POENA**
Executado(s): **DEBORA CRISTINA ALVES**

Conforme r. Despacho, procedi a avaliação:

Parte ideal referente aos direitos adquiridos sobre a Unidade de alvenaria 11, tipo 2A, com entrada pela Rua **Coronel Francisco** Ribas, n° 3.060, do Condomínio Residencial Fechado Apoema, com a área útil de 54,51metros quadrados, área real privativa de 68,58 metros quadrados, área real comum de 1,59metros quadrados, **área real total ou correspondente de** 70,17 **metros quadrados, com** área de terreno ocupada pela unidade de 68,58 metros quadrados, área de terreno de uso exclusivo de 28,92 metros quadrados (destinada a jardim e quintal), área de terreno de uso comum de 92,50 metros quadrados, área de terreno total de 190,00 metros quadrados. Conforme boletim imobiliário de Ponta Grossa/ PR, EM ANEXO Imóvel matriculado sob nº 16.913 no 3º RI desta Comarca, que avalio os direitos adquiridos em R$ 146.509,83 (cento e quarenta e seis mil quinhentos e nove reais e oitenta e três centavos).	**R$ 146.509,83**
TOTAL	**R$ 146.509,83**

Importa o presente laudo em **CENTO E QUARENTA E SEIS MIL QUINHENTOS E NOVE REAIS E OITENTA E TRES CENTAVOS**

Memória do cálculo: valor total do bem **R$ 250.000,00** – saldo devedor financiamento **R$ 103.490,17 = 146.509,83**

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.

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: PJY5V 76N7Q WNZM3 7SY5D

PROJUDI - Processo: 0033813-76.2019.8.16.0019 - Ref. mov. 443.1 - Assinado digitalmente por Leticia Pereira de Oliveira
25/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Certidão

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 assemelhados, 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.

Para fins de determinação do valor do imóvel, logrou constituir amostra do mercado imobiliário com 07 ofertas, tendo considerado todos da mesma região e Bairro, utilizando as seguintes imobiliárias como fonte de pesquisa: Dat Imóveis, Adquira Imóveis, Conceito Imóveis, Apollar Imóveis, DAT Imóveis, Moron Imóveis e Casa Top

Por processo inferencial estatístico aplicado às amostras, chegou-se ao valor de: R$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

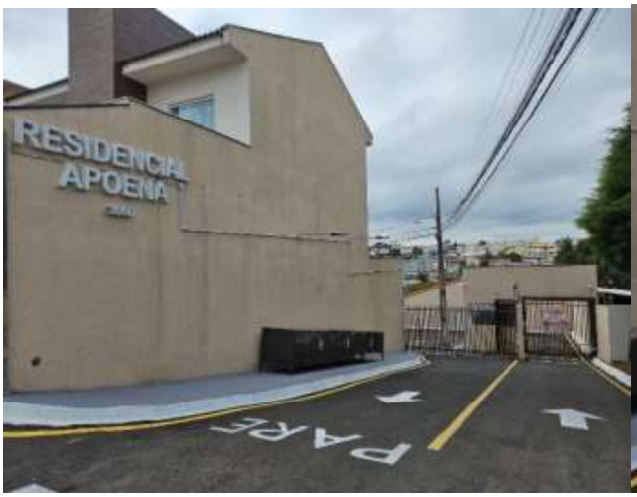
Matricula	Área (m2)	R$/m2	Valor R$
16.913	70,17m2	3.562,77	250.000,00

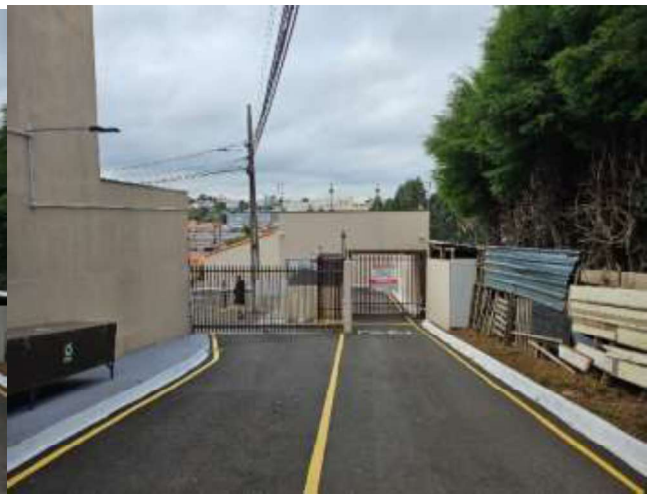
Ponta Grossa, 27 de Maio de 2024.

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 e boletim imobiliário :





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: PJY5V 76N7Q WNZM3 7SY5D

PROJUDI - Processo: 0033813-76.2019.8.16.0019 - Ref. mov. 443.1 - Assinado digitalmente por Leticia Pereira de Oliveira
25/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Certidão

PREFEITURA DE PONTA GROSSA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição (Nº Cad.)	08.4.60.68.0583.018 (168883) (+42)
Logradouro	418 - Rua Coronel Francisco Ribas, 3060
Complemento	Tipo-2a- Unid.11- Cond. Res.fechado Apoena
Bairro	8018 - Orfas
CEP	84015-000
Condomínio	RESIDENCIAL FECHADO APOENA
Quadra/Lote	0583 / 58



DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome	Debora Cristina Alves	CPF/CNPJ	779.040.959-04
Endereço	Coronel Francisco Ribas, 3060	Complemento	Unid.11- Cond. Res.fechado Apoena
Bairro	Orfas	Telefone	
Cidade/UF	Ponta Grossa - PR	CEP	84015-000

DADOS ENDEREÇO DE ENTREGA

Endereço	Francisco Ribas, 3060		
Complemento	Tipo-2a- Unid.11- Cond. Res.fechado Apoena	Bairro	Orfas
CEP	84015-000	Cidade/UF	Ponta Grossa - Pr - PR

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Área do Terreno	9.321,22	Uso/Ocupação	Residencial (321)
Patrimônio	Particular (471)	Situação do Lote	Em Uso (602)
Muro	Com Muro (31)	Passeio	Com Passeio (41)
Guias	Com Meio Fio (611)	Código Isenção	Normal (0)
Matrícula	16913	Tipo Imóvel	Predial (P)
Valor Venal do Terreno	492,09	Valor Venal Construção	46.653,09
Valor Venal Imóvel	47.145,18	Referência Anterior	G/1- - 016 - NE G/1-G/3-

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Área Total Economias	3.020,77
Urbanização	Urbanizado (21)
Posição	Meio de Quadra (51)
Topografia	Aclive (64)
Pedologia	Alagado (73)
Pavimentação	Pavimentada (81)
Tipo Pavimentação	
Número de Testadas	Uma Frente (1)
CAR	

	Testada	Código/Seção	Logradouro
Testada 1	7,80	418	Rua Coronel Francisco Ribas



INFORMAÇÕES - UNIDADE DE AVALIAÇÃO 1

Condição	Ocupada (91)
Tipo Construção	Casa (101)
Localiz. Unl Lote	Casa Recuada (122)
Nº do Andar	Casa (0)
Nº de Pavimentos	
Estrutura	Alvenaria Simples (174)
Cobertura	Telha (182)
Esquadrias	Alumínio (195)
Revestimento Externo	Massa (203)
Revestimento Interno	Massa Corrida (213)
Acabamento Externo	Pintura Lavável (224)
Acabamento Interno	Pintura Lavável (234)
Piso	Mat.Cerâmico (245)
Forro	Madeira ou Chapas (252)
Instalação Elétrica	Embutida (264)
Instalação Sanitária	Interna Simples (273)
Elevador	Sem (281)
Conservação	Boa (312)
Utilização	Domínio Próprio (331)
Área Edificada	70.17



OBSERVAÇÕES

1 Averbacao - ALTERAÇÃO CONF.MATR.Nº16.913 R-1 - 3º REGISTRO EM 19/10/2015 - CTM 20/11/2015 - RFB

Emissão: 27/05/2024, 10:41 (507) *Pag.1/1*

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: PJY5V 76N7Q WNZM3 7SY5D