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: PJ8Q9 FY9AF 8KCPK RPUWK

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA
CENTRAL DE MANDADOS
Rua Mal. Floriano Peixoto, 314 - União da Vitória/PR - CEP: 84.600-000
Fone: (42) 2130-5100

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0006845-15.2008.8.16.0174
Autor: INSTITUTO ÁGUA E TERRA
Réu: LAMINADOS PRADO LTDA
Local da Diligência: Rodovia João Maria Bueno (PR-831), s/n, Jd Maria Anísia, Paula Freitas/PR
Valor da Ação: R$ 6.561,47 (valor constante do mandado)

Aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um (28.09.2021), desloquei-me até a Rodovia João Maria Bueno (PR-831), s/n, Jd Maria Anísia, Paula Freitas/PR – *coordenadas geográficas: -26.185695,-50.928729* – e após avaliação *in loco* no imóvel constatei o que segue.

Destaco, inicialmente, que a avaliação se deu sobre o seguinte bem imóvel:

"Um ***lote de terreno urbano****, situado no lugar denominado São João Batista dos Estácios, no quadro urbano da cidade de Paula Freitas/PR, com demais medidas, características e especificações constantes da* ***matrícula nº 18.755****, do 2ª CRI desta Comarca e de propriedade do executado* ***LAMINADOS PRADO LTDA****."*

Descrição Geral Bem:

Trata-se de um terreno com edificações, contando com 40 metros de frente, 402,20 metros nos lados direito e esquerdo e 40 metros na linha de fundo, totalizando o terreno **16.008,00m² (dezesseis mil e oito metros quadrados)**, conforme mapa anexo. O terreno se encontra no nível da rua e não necessita, aparentemente, de grande intervenção humana para construção.

Já quanto a localização do imóvel verifiquei que este se situa nas margens da rodovia de acesso a cidade de Paula Freitas, em área industrial, próximo a recente bairro residencial instalado (Loteamento Jardim Maria Anísia) e distante 2.500 metros do anel central da cidade. Fica a menos de 500 metros da BR-476 (Km 345) e de outras vias preferenciais. Perto deste há ainda mercado, posto de saúde, farmácia, padaria e escola pública. Com modificações, pode se destinar tanto para área residencial como para a área comercial, embora já funcione no local parque fabril. Conta ainda com passagens de água e energia elétrica na frente, bem como é servido – *nas imediações* – regularmente por linhas de transporte público.

Importante ressaltar que no local funcionava a empresa Laminados Prado Ltda (Executada), a qual paralisou suas atividades. Neste particular, pontuo, que a sede da empresa ocupa duas matrículas (18.755 e 18.732). O objeto da avaliação se prende apenas a área da matrícula 18.755 do 2º CRI. O galpão principal da empresa se espraia pela área das duas matrículas. Na avaliação realizada em 30.06.2020 fora levantado pela equipe multidisciplinar que o galpão teria um total de 3.845,00 m² e destes 1.945,00 m² estariam erguidos sob a área da matrícula avaliada. Já no anúncio de locação do imóvel consta que o barracão teria 3.260,00 m² de construção (medida mais confiável).

Descrição Individual Bem:

- Propriedade cercada e com portão de acesso;
- Pátio parcialmente coberto por pedra brita;
- Galpão industrial em bom estado de conservação;
- Estrutura metálica;
- Refeitório, banheiro, escritórios e guarita;
- Piso de concreto usinado;
- Luz trifásica;
- Casa de madeira de aproximadamente 80m²;

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA
CENTRAL DE MANDADOS
Rua Mal. Floriano Peixoto, 314 - União da Vitória/PR - CEP: 84.600-000
Fone: (42) 2130-5100

Pesquisa de Mercado:

O bem avaliado se encontra ofertado no mercado imobiliário local para aluguel (https://marciacorretoradeimoveis.com.br/imoveis/barracoes-para-locacao/). Pela integridade da empresa (área penhorada nestes autos e área remanescente da matrícula 18.732) pede-se o valor de 15.000,00 (quinze mil reais) mensais. Não há oferta de venda registrada na Internet. Por essa métrica, considerando-se que usualmente se estipula para locação o percentual de 0,5 sobre o valor do bem, chega-se ao montante de R$ 3.000.000,00 pela totalidade do imóvel (40.140 m²).

Isto posto, ante as condições atuais do bem, considerando a estagnação que atingiu o mercado imobiliário em nossa região, bem como a área de construção, valor do terreno médio na região, o qual se situa em área privilegiada e de fácil acesso, **AVALIO-O em R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**. O valor foi apurado com base no preço médio praticado pelo mercado imobiliário e na última avaliação realizada nos autos.

Destaco, finalmente, que sobre o valor apurado incide margem de negociação a depender das condições do mercado imobiliário (saturação, condições de pagamento, linhas de crédito disponíveis, oferta na região, dentre outros).

Jaison Renan Rucinski
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 51.023

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: PJ8Q9 FY9AF 8KCPK RPUWK

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 1.500.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJPR (média IGP/INPC) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2021 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1795 dias	1,197896
Percentual correspondente	1795 dias	19,789612 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R$ 1.796.844,17
Sub Total	(=)	R$ 1.796.844,17
Valor total	**(=)**	**R$ 1.796.844,17**

Retornar Imprimir



Saber ma