

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

Laudo de Avaliação Judicial

O infra-assinado Avaliador Judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos **Autos de Cumprimento de Sentença nº 0006809-33.2016.8.16.0031**, onde figura como exequente **PROCÓPIO EMBALAGENS LTDA** e executados **CELSO NOBORU YABUKI e GENI TAKEMASA YABUKI**, que se processa perante o **Juízo da 1ª Vara Cível de Guarapuava - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o contido no **Título II, Capítulo II, Seção IX, Art. 112 a 118 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná**:

1. Descrição: Bem (ns) constante (s) no **Termo de Penhora do mov. 209.1.**

a) Um terreno foreiro (urbano) com área de **10.000,00m²**, situado no lugar denominado "**Alto Cascavel**", rocio desta cidade, com demais características e confrontações extraídas do Título de Domínio, como segue: 80,00m de frente para a PR-170 (antiga Avenida Manoel Antonio), por 184,50m na lateral esquerda, olhando-se o terreno de frente, dividindo com terrenos de Emilio Basilio e outros, por 161,80m na lateral direita, dividindo também com terrenos de Emilio Basilio e 44,00m nos fundos, dividindo com terrenos de Miguel Gelinski, Título de Dominio Registro nº 31.520, L 3V, fl. 45, imóvel registrado sob a **Matrícula nº 3.885**, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de três milhões de reais.....(R\$ 3.000.000,00).**

2. Características da região:

- | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| • Usos predominantes | (X) unifamiliar | () multifamiliar | (X) comercial | (X) industrial |
| • Padrão construção predominante | () alto | (X) médio | (X) baixo | () popular |
| • Acesso | (X) ótimo | () bom | () razoável | () difícil |
| • Facilidade estacionamento | () grande | (X) razoável | () pouca | () nenhuma |
| • Valorização imobiliária | () ótima | (X) boa | () razoável | () ruim |

"*Da justiça de cada um, nasce a paz para todos*".
(S. João Paulo II)

PROJUDI - Processo: 0006809-33.2016.8.16.0031 - Ref. mov. 419.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
10/09/2024: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

2.1 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

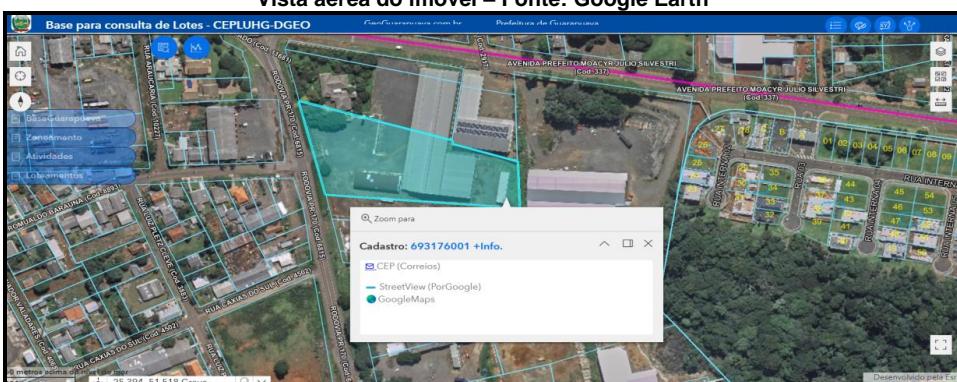
- | | | | |
|------------------------|-------------------------|--|--------------------|
| (X) água | (X) esgoto sanitário | (X) telefone | (X) pavimentação |
| (X) energia elétrica | (X) rede pluvial | (X) iluminação pública | (X) coleta de lixo |
| (X) comércio (vicinal) | (X) transporte coletivo | (X) ensino fundamental () ensino superior | |
| () bancos | (X) posto/saúde | () lazer / recreação | (X) supermercado |
| () segurança | () arborização | () outros | |

2.2 - Caracterização do terreno:

- Dados do terreno:** Terreno urbano, declive suave, boa localização, boa valorização imobiliária.
- Forma** () retangular () trapezoidal (X) irregular
- Topografia** () plano (X) acente / declive suave
() acente acentuado () declive acentuado
- Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- Zoneamento** () ZCE () ZD () ZPB (X) **ZEC¹**
- Urbano** (X) ZI² () ZI2 () ZEPBRP () Outro



Vista aérea do imóvel – Fonte: Google Earth



Localização na quadra e Cadastro Imobiliário – Fonte: www.geoquarapuava.com.br

¹ ZEC – Zona de Expansão Controlada.

² ZONA INDUSTRIAL EIXOS INDUSTRIAIS – ZI_EIXOS.

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

2.3 - Caracterização das Benfeitorias:

- **Edificação de alvenaria (e alvenaria pré-fabricada) tipo depósito e barracão industrial e refeitório/vestíbulo de alvenaria.**
- Área total das edificações (m²): **4.100,00m²** (aproximado).
- Tipo: residencial comercial outro
- Padrão construtivo: alto médio baixo pré-fabricado
- Estado de conservação: novo bom regular reparos
- **Informações complementares: edificações não averbadas às margens da matrícula.**

2.3.1 - Descrição:

- a) Um barracão construído de estrutura de alvenaria pré-fabricada medindo aproximadamente **3.500,00m²**, com piso industrial de alta resistência para movimentação de cargas pesadas, cobertura em estrutura metálica, área coberta para carga e descarga de caminhões, com ótima ventilação e iluminação, contendo câmara fria para resfriamento de sementes, edificação em ótimo estado de conservação. **Avalia-se pela importância de três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais.....(R\$ 3.850.000,00).**



"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@uol.com.br (a)

3

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: PJLDX QCNF8B 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P J6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K

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: PJLDX QCNF8B 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P J6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K

PROJUDI - Processo: 0006809-33.2016.8.16.0031 - Ref. mov. 419.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
10/09/2024: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

- b) Um barracão de alvenaria medindo aproximadamente **450,00m²**, coberto com telhas galvanizadas, beiral de madeira em mau estado, esquadrias de ferro, paredes com trincas e rachaduras, pintura em péssimo estado de conservação, edificação em mau estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de duzentos mil reais.....(R\$ 200.000,00).**



- c) Uma edificação de alvenaria tipo refeitório, vestiário e salão de eventos, medindo aproximadamente **150,00m²**, coberto com telhas de fibrocimento, esquadrias de alumínio com vidro temperado, piso de cerâmica, paredes e pintura em bom estado de conservação, edificação em ótimo estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de cento e cinquenta mil reais.....(R\$ 150.000,00).**



"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@uol.com.br (a)

4

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: PJLDX QCNFBD 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K

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: PJLDX QCNFBD 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

Observações:

A edificação tipo barracão com 3.500,00m² está construído de modo que aparentemente atinge parcialmente as matrículas nº 3.885, nº 5.679 e nº 5.680 (vide imagens), para efeito deste laudo, procedemos a avaliação da totalidade da referida edificação.

Salientamos a necessidade de estudo técnico por profissional qualificado acerca da possibilidade de desmembramento da área do terreno onde se encontra a edificação ou ainda a possibilidade de divisão física do barracão que atinge a matrícula nº 3.885.

3. Critérios para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde localiza-se o imóvel, através de buscas realizadas em sites da rede mundial de computadores e contato com imobiliárias e corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis), aplicando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado contido na **Norma Técnica da ABNT** a saber **NBR:14.653-2:2004 (ítem 8.2.1)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: **a localização no contexto da região, o acesso ao imóvel, a topografia do terreno e a área de testada, infraestrutura urbana existente, zoneamento urbano e diretrizes do município, o padrão de construção predominante, o estado geral de conservação das benfeitorias (obsoletismo e decrepitude) e a valorização imobiliária dos imóveis no entorno.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava.
2. Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR.
3. www.quarapuavaimoveis.com.br.
4. www.redeimoveisquarapuava.com.br.
5. www.imovelweb.com.br.
6. Banco de Dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário).
7. Norma Técnica aplicada NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR-14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
 - NBR-14653-2:2004 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@uol.com.br (a)

PROJUDI - Processo: 0006809-33.2016.8.16.0031 - Ref. mov. 419.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
10/09/2024: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava – Estado do Paraná

Importa a presente avaliação em sete milhões e duzentos mil reais.....(R\$ 7.200.000,00).

Sendo o que havia a ser avaliado, dou por encerrado o presente.

Guarapuava, 10 de setembro de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 473,67 ou 1.874,80 VRC (custas pagas mov. 411).

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

Av. Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@uol.com.br (a)

6

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: PJLDX QCNF8B 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K

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: PJLDX QCNF8B 8QXTE EY37D
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6Z5 Y2FWL K7ELK AA86K