

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

Laudo de Avaliação

O infra-assinado avaliador judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº **0023143-21.2011.8.16.0031** em que é exequente **ITAÚ UNIBANCO S/A** e executado **AGRÍCOLA CANTELLI LTDA**, que se processa perante o **Juízo da 2ª Vara Cível de Guarapuava - Pr**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:

1. Descrição:- Bem (ns) constante (s) no Auto de Penhora.

a) Um terreno urbano localizado na **Rodovia BR-277** (faixa de domínio), parte do imóvel denominado Morro Alto com área total de **60.000,00m²**, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 19.114** do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca. Avalia-se pela importância de **dezesesseis milhões e oitocentos mil reais**.....(R\$ 16.800.000,00).

Caracterização das benfeitorias:- (Mat. 19.114).

- Tipo:- unidade completa de armazenagem de grãos escritório residencia/refeitório
- Padrão construtivo:- () alto () médio baixo industrial
- Estado de conservação:- () novo () bom regular () ruim
- Informações complementares:-
- Descrição:-

a) Uma edificação de alvenaria medindo aproximadamente 90,00m², tipo residência em regular estado de conservação geral. Avalia-se pela importância de **sessenta mil e duzentos reais**.....(R\$ 60.200,00).

b) Uma edificação de alvenaria tipo refeitório medindo aproximadamente 120,00m², em regular estado de conservação geral. Avalia-se pela importância de **cinquenta e oito mil e quatrocentos reais**.....(R\$ 58.400,00).

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



PODER JUDICIÁRIO

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

- c) Uma edificação de alvenaria tipo escritório medindo aproximadamente 280,00m², em regular estado geral de conservação geral. Avalia-se pela importância de **cento e quatorze mil e seiscentos reais**.....(R\$ 114.600,00).
- d) Uma balança rodoviária com capacidade para 100 (cem) toneladas. Avalia-se pela importância de **trinta e sete mil, oitocentos e cinquenta reais**.....(R\$ 37.850,00).
- e) Uma unidade completa de armazenagem de grãos composta por seis (06) silos com capacidade para 5.000 (cinco mil) toneladas cada um; dois (02) secadores marca Carlos Becker com capacidade para 80.000 (oitenta mil) toneladas/hora; nove (09) máquinas de pré-limpeza com capacidade para até 100 ton. (cem toneladas) e duas moegas. Avalia-se pela importância de **dez milhões, setecentos e vinte mil e trezentos reais**.....(R\$ 10.720.300,00).

Total das benfeitorias.....(R\$ 10.991.350,00).

2.1 Caracterização da região:-

- Usos predominantes () unifamiliar () multifamiliar () comercial (X) industrial
- Padrão construção predominante () alto (X) médio (X) baixo () popular
- Acesso () ótimo (X) bom () razoável () difícil
- Facilidade estacionamento () grande (X) razoável () pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária () ótima (X) boa () razoável () ruim
- Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:

(X) água () esgoto sanitário (X) telefone (X) pavimentação

(X) energia elétrica () rede pluvial (X) iluminação pública (X) coleta de lixo

() comércio (X) transporte coletivo () ensino fundamental () ensino superior

() bancos () posto de saúde () lazer / recreação () supermercado

() segurança () arborização () outros _____

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 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 / NBR:14.653-2:2004 (item 8.2.1)**, levando-se em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização, acesso, topografia, infraestrutura urbana, zoneamento urbano, padrão de construção predominante na região e valorização imobiliária na região.

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".

(São João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

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

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- Mercado Imobiliário de Guarapuava (imobiliárias e corretores de imóveis credenciados).
- www.guarapuavaimoveis.com.br.
- www.redeimoveisguarapuava.com.br.
- www.imovelweb.com.br.
- Banco de Dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário e avaliações realizadas sobre os mesmos imóveis).
- 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.

Importa a presente avaliação em **vinte e sete milhões, setecentos e noventa e um mil, trezentos e cinquenta reais**.....(R\$ 27.791.350,00).

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

Guarapuava, 09 de Julho de 2019.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO:- R\$ 395,53 (1.874,55 VRC) (pago mov. 204.1).

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

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br

