



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

Processo	0000056-19.1995.8.16.0121
Classe Processual	Execução Fiscal
Assunto Principal	Dívida Ativa
Valor da Causa	R\$98.345,81
Exequente	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (CPF/CNPJ: 00.394.460/0001-41)
Executado	TROIAN INDUSTRIA E COMERCIO DE CAFE E CEREAIS LTDA (CPF/CNPJ: 75.461.418/0002-86)

OFICIAL DE JUSTIÇA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos trinta e um dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um (31/08/2021), às 10h15min, nesta cidade e Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, dirigi-me à Avenida Londrina, tendo sido recepcionada pelo senhor Arlindo Adelino Troian, e aí sendo após proceder à avaliação *in loco*, dos imóveis objetos de penhora dos autos acima mencionados, bem como, de suas benfeitorias, realizei o relatório na forma abaixo descrito:

1. IMÓVEL

Lotes de terras urbana, sob nº. 01 a 18, da quadra nº. 23, da Planta Geral da Cidade e Comarca de Nova Londrina-PR, com a área de 10.800,00m², com os seguintes limites e confrontações: Confronta com a Avenida Londrina, numa extensão de 90,00metros; com a Avenida Paraná, numa extensão de 120,00metros; com a Avenida Prefeito João Fernandes de Almeida, numa extensão de 120,00 metros e com a Avenida Apucarana, numa extensão de 90,00 metros, perfazendo uma área de 10.800,00m² de terreno urbano. O imóvel encontra-se devidamente registrado no CRI desta Comarca sob a **matrícula nº. 3.696**.

Metodologia: Método Comparativo direto de dados e Mercado.

Fonte: Foi realizada pesquisa junto a corretores de imóveis da cidade de Nova Londrina e proprietários com imóvel próximo a região.

Laudo: Levou-se em consideração o preço praticado pelo mercado imobiliário no município, localização do terreno e situação de negociação e movimentação do comércio imobiliário local.

Terreno: Esquina e Meio do quarteirão. A área é cercada com alambrado, sustentado por pilares de concreto sobre alicerce de tijolos, numa extensão de 330,00 metros, com as avenidas Londrina, Avenida Prefeito João Fernandes de Almeida e Paraná. Custo do m² do terreno na região de acordo com a comercialização perfaz um valor médio de R\$ 200,00 (duzentos reais) o m².

Ficam os lotes avaliados em.....R\$ 2.160.000,00

2. BENFEITORIAS

2.1 EDIFICAÇÕES

a) 01 (uma) edificação em alvenaria, teto em laje de concreto, coberto com telhas de alumínio, com aproximadamente 307,00 m2, destinada a escritório, sendo que aproximadamente 110,00 m2 encontram-se revestido com piso cerâmico e forro com placas de isopor, composta de 03 (três) salas subdivididas com "compensado naval", contendo ainda 01 (um) banheiro revestido com cerâmica e o restante da edificação encontra-se revestido com piso Paviflex, subdividida em 10 (dez) salas com paredes de tijolos, 01 (uma) pequena cozinha, contendo ainda 02 (dois) banheiros.

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: PJS69 RZJDT EX5FD 23WE3

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: PJDGY KBFEQ 8EMRN CPM7K



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

OFICIAL DE JUSTIÇA

b) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto, medindo aproximadamente 675,00 m², coberta com telhas metálicas, sobre estrutura metálica, piso em cimento bruto.

c) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, medindo aproximadamente 810,00 m², coberto com telhas metálicas, sobre estrutura de madeira, piso em cimento bruto.

d) 01 (uma) edificação em alvenaria coberta com telhas de barro, medindo aproximadamente 45,00 m², anexo a edificação do item "c".

e) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto com 02 (dois) pavimentos, coberto com telhas de barro, medindo aproximadamente 60,00 m².

Fonte: Foi realizada pesquisa junto ao site SINDUSCONPR (<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>).

Laudo: Levou-se em consideração o preço do m² para construção de salas comerciais e galpões altos, índice de desvalorização de acordo com o estado de conservação do imóvel e situação de negociação e movimentação do comércio imobiliário local.

Edificações: Galpões em alvenaria com aproximadamente 1.897,00 m², construídos há aproximadamente 40 anos. O valor médio do metro quadrado da construção fica estipulado em R\$ 1.084,99 com um índice de desvalorização de 64,00% (F-58, de acordo com a Tabela Ross-Heidechke).

Infraestrutura urbana: Água potável, energia elétrica, telefone, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

Fica o item 'a' avaliado em	R\$ 119.857,83
Fica o item 'b' avaliado em	R\$ 263.531,07
Fica o item 'c' avaliado em	R\$ 316.237,28
Fica o item 'd' avaliado em	R\$ 17.568,73
Fica o item 'e' avaliado em	<u>R\$ 23.424,98</u>

Ficam as edificações avaliadas em:.....R\$ 740.619,89

2.2 POÇO SEMI-ARTESIANO

01 (um) poço semi-artesiano com bomba Scv, em funcionamento, com edificação em alvenaria, medindo aproximadamente 12,00 m², cobertura em telhas de barro que abriga uma bomba d'água, 01 (uma) caixa d'água, em concreto, com capacidade para 5.000 litros.

Fica o referido bem avaliado em:.....R\$ 20.000,00

2.3 LAVADOR PARA CARROS

01 (um) lavador para carros com ramos em concreto, e uma edificação em alvenaria com a área de aproximadamente 18,00 m².

Fica o referido bem avaliado em:.....R\$ 10.000,00

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS E SUAS BENFEITORIAS:.....R\$ 2.930.619,89

Informação

Há ainda no imóvel uma **balança para caminhão**, porém, esta Oficiala não possui conhecimento técnico especializado para identifica-la e avalia-la, por se tratar de uso industrial

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: PJS69 RZJDT EX5FD 23WE3

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: PJDGY KBFEQ 8EMRN CPM7K

PROJUDI - Processo: 0000057-04.1995.8.16.0121 - Ref. mov. 184.2 - Assinado digitalmente por Helcio Davi de Freitas:50904817920
05/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000056-19.1995.8.16.0121 - Ref. mov. 175.1 - Assinado digitalmente por Gabriela Neves Haddad
03/09/2021: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: AVALIAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

e necessitar de instalações específicas, fica prejudicada a pesquisa por meio de preço consultivo e comparativos, pois não se trata de bem comumente comercializado neste município.


Kelly Dourado Mathias China

Oficiala de Justiça
Técnica Judiciária – Serviço Externo

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: PJS59 RZJDT EX5FD 23WE3



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: PJDGY KBFEQ 8EMRN CPM7K

