



PODERJUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 0000003-91.1985.8.16.0055	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL	
CREDOR:	BANCO J P MORGAN S/A	
DEVEDORES:	MÁRIO CONSELVAN E OUTRO	

Aos vinte e sete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro(27/02/2024), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa retro, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** dos seguintes imóveis:

I – Matrículas n. 551, 552 553, 555 e 556

todas do CRI local:

Descrição:

Uma área identificada como a união física dos imóveis objeto das matrículas n. 551, 552, 553, 555 e 556, todas do Cartório de Registro de Imóveis local, as quais somam a área de 137.606,43 m².

Características

Referido imóvel possui topografia acidentada, regularmente plana no perímetro das benfeitorias edificadas, adiante avaliadas em apartado, salientando que a sua maior parte está delimitada por cercas de mourão de concreto e madeira bem como está localizado entre o Conjunto Habitacional São José, Cemitério Público Municipal, e lotes de prática rural, possuindo benfeitorias diversas, tais como muros de arrimo, poço semi-artesiano, sistema de iluminação externa, rede de drenagem.

A já comentada área, divide-se em dois perímetros distintos, ou seja:

- a) – área com infra-estrutura completa(15.490,80 m²), a qual deflete a Av. Tsuneto Matsubara.
- b) - -área de implantação industrial e sem infra estrutura(122.115,63 m²).

Considerando-se a média de valores dos lotes que circundam o perímetro alvo da avaliação, encontramos o valor do metro quadrado oscilando entre R\$ 300,00 e 200,00, de onde se extrai um valor médio de R\$ 250,00.

Considerando-se ainda, que o processo de loteamento do perímetro em foco, resultaria em perda de espaço aproximado de



PODERJUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

35%(trinta e cinco por cento) da área total, quando da construção de ruas, praças, linhas de energia e ainda, considerando os custos com todo o processo de urbanização, tais como galerias de esgoto, terraplanagem, pavimentação de vias públicas, abastecimento de água, etc, referidas operações consumiriam facilmente 27,50%(vinte e sete vírgula cinquenta por cento).

Vencidas tais operações, atingimos o valor do metro quadrado ao imóvel(reunião de todas as matrículas) em R\$ 117,81(cento e dezessete reais e oitenta e um centavos).

Fica portanto, o imóvel em foco avaliado em R\$ 10.537.417,66(dez milhões, quinhentos e trinta e sete mil, quatrocentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos).

II - BENFEITORIAS:

01 – Uma edificação em alvenaria, adequada para armazenagem/atividades coletivas, com área total construída aproximada de 3.000,00 m², com pé-direito de aproximados 6,00 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica, com exaustores eólicos, integralmente calçado em concreto, possuindo duas portas de acesso(com abertura lateral de correr), além de outra porta que liga esta benfeitoria à casa do secador, anotando a existência de uma moega, com profundidade aproximada de 3,00 m, e capacidade para 3.000 sacas, cuja plataforma se apresenta com madeira de lei, com instalações elétricas, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 1.041.750,00(um milhão, quarenta e um mil, setecentos e cinquenta reais).

02 – Uma edificação em alvenaria, adequada para casa de fornalha, com área total construída aproximada de 56,10 m², com pé-direito de 4,00 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura de madeira, com piso constituído de tijolos e cimento/areia, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 16 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 10.197,29(dez mil, cento e noventa e sete reais e vinte e nove centavos).

03 – Uma edificação em alvenaria, adequada para casado secador, com área total construída aproximada de 93,36 m², com pé-direito de 5,00, coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, com piso em tijolos rejuntado por cimento/areia, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 18.113,70(dezoito mil, cento e treze reais e setenta centavos).

04 - Uma edificação em alvenaria, adequada para armazenagem/atividades coletivas, com área total construída aproximada de 1.875,00, com pé-direito de aproximados 6,00 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

estrutura metálica, integralmente calçado em concreto, possuindo quatro portas de acesso (com abertura lateral de correr), existentes nos fundos e laterais, além de outra porta que liga esta benfeitoria à casa do secador, anotando a existência de duas moegas duplas, com profundidade aproximada de 6,90 m, e capacidade total para 6.000 sacas, cuja plataforma se apresenta com madeira de lei, com instalações elétricas aparentemente intactas, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 363.785,50 (trezentos e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos).

05 - Uma edificação em alvenaria, adequada para casa de fornalha, com área total construída aproximada de 50,00 m², com pé-direito de 4,00 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica, com piso constituído de tijolos e cimento/areia, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 15 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 9.701,00 (nove mil, setecentos e um reais).

06 - Uma edificação em alvenaria, adequada para recebimento de grãos, com área total construída aproximada de 131,80, com pé-direito de aproximados 4,50 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica, integralmente calçado em concreto, possuindo duas portas de acesso, na frente e nos fundos, anotando a existência de uma moega, com profundidade aproximada de 3,00 m, cuja plataforma se apresenta com madeira de lei com instalações elétricas aparentemente intactas, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 25.571,83 (vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos).

07 - Uma edificação em alvenaria, adequada para lavador, com área total construída aproximada de 120,78 m², calçada em concreto, e sem cobertura (destruída/ausente), em precário estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 11.716,86 (onze mil, setecentos e dezesseis reais e oitenta e seis centavos).

08 - Uma edificação em alvenaria, adequada para casa de força, com área total construída aproximada de 16,00 m², com pé-direito de 6,00 m, coberta com laje, com piso em concreto, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 3.104,32 (três mil, cento e quatro reais e trinta e dois centavos).

09 - Uma edificação em alvenaria, adequada para cabine da balança, com área total construída aproximada de 8,41 m², e pé-direito aproximado de 3,00 m, coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

madeira, com piso cimentado, instalações elétricas aparentemente intactas, possuindo porta de acesso lateral em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 1.631,70(um mil, seiscentos e trinta e um reais e setenta centavos).

10 - Uma edificação em alvenaria, adequada para casa de força, aparentemente desativada antes da última paralisação do complexo industrial, ocorrida com a crise da empresa Sementes ConselvanLtda,com área total construída aproximada de 18,06 m², com pé-direito de 7,00 m, coberta com laje, com piso em concreto, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 3.504,00(três mil, quinhentos e quatro reais).

11 – Uma edificação em alvenaria, adequada para sanitários/varanda, com área total construída aproximada de 26,33 m², coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, com piso cimentado, anotando que o sistema hidráulico não possui condições de uso.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 5.108,54(cinco mil, cento e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

12 – Uma cisterna em alvenaria, com área total construída aproximada de 116,80 m², com profundidade de 2,10 m, e capacidade útil de 210 m³,coberta com laje que serve de piso para o almoxarifado, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 22.661,53(vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos).

13 – Uma edificação em alvenaria, adequada para almoxarifado, com área total construída aproximada de 116,80 m², coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 22.661,53(vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos).

14 – Uma edificação em alvenaria adequada para casa das bombas, com área total construída aproximada de 6,84 m², e profundidade de 4,00(bombas afogadas), em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 1.327,09(um mil, trezentos e vinte e sete reais e nove centavos).

15 – Uma edificação em alvenaria, adequada para almoxarifado e outras atividades, com área total construída aproximada de 114,21 m²,





PODERJUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, com piso cimentado, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 22.159,02(vinte e dois mil, cento e cinquenta e nove reais e dois centavos).

16 – Uma edificação em alvenaria, adequada para escritórios, com varanda, possuindo área total construída aproximada de 259,70 m², coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, com divisórias internas, que propiciam a divisão em 11 ambientes/salas, com janelas e portas em regulares condições de uso, e 03 sanitários, também em condições de uso regular, diante da paralisação das atividades no complexo, que já data 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 50.386,99(cinquenta mil, trezentos e oitenta e seis reais e noventa e nove centavos).

17 – Uma edificação em alvenaria, adequada para abrigo de condicionador de ar, com área total construída aproximada de 6,10 m².

Avalio esta benfeitoria em R\$ 1.183,52(um mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e dois centavos).

18 – Uma edificação em alvenaria, adequada para escritórios, com área total construída aproximada de 374,85 m², dividida em três pisos, sendo 249,90 m² já concluídos, e 124,95 m² a terminar, coberta com telhas cerâmicas, sustentadas por estrutura de madeira, com piso granilite na área concluída, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 72.728,39(setenta e dois mil, setecentos e vinte e oito reais e trinta e nove centavos).

19 – Uma edificação em alvenaria, adequada para oficina, com área total construída aproximada de 209,12 m², coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica(coberta/aberta), e piso cimentado.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 40.573,46(quarenta mil, quinhentos e setenta e três reais e quarenta e seis centavos).

20 – Uma edificação em alvenaria(anexada à oficina), com área total construída aproximada de 182,58 m², coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica, com piso cimentado.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 35.424,17(trinta e cinco mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos).

21 – Uma edificação em alvenaria(parede lateral esquerda metálica), adequada para armazenagem/atividades coletivas, com área total





PODERJUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)

CARTÓRIO AVALIADOR JUDICIAL

Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jardim Morada do Sol

PAULO BALIEIRO COUTINHO

TITULAR

construída aproximada de 1132,00 m², com pé direito de aproximados 6,0 m, coberta com telhas metálicas, sustentadas por estrutura metálica, integralmente calçado em concreto, possuindo portas de acesso(com abertura lateral de correr), existentes na frente e laterais, além de outra porta que liga esta benfeitoria à casa do secador, anotando a existência de duas moegas, com profundidade aproximada de 6,00 m, e capacidade total para 6.000 sacas, cuja plataforma se apresenta com madeira de lei, em regular estado de conservação e comprometido uso, diante da paralisação de 18 anos.

Avalio esta benfeitoria em **R\$ 219.630,64(duzentos e dezenove mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e quatro centavos).**

Portanto, as benfeitorias edificadas ficam avaliadas em **R\$ 1.982.921,08(um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, novecentos e vinte e um reais e oito centavos).** Somadas ao valor do imóvel, importa o total de **R\$ 12.520.338,74(doze milhões, quinhentos e vinte mil, trezentos e trinta e oito reais e setenta e quatro centavos).**

Metodologia: Método comparativo, considerando-se a depreciação temporal, bem como o estado de conservação.

Fontes de pesquisa utilizadas: Ofertas imobiliárias locais; Laudo de avaliação pericial constante dos autos de carta precatória n. 103/2004(foro deprecante: 10ª V. Cível do Foro Central da Capital – Região Metropolitana de Curitiba/PR – processo n. 1208/2003); Cartório Distribuidor(foro extrajudicial); Tabela Ross-Heidecke (para cálculo do valor das benfeitorias edificadas, em depreciação diante da idade/estado de conservação).

Observações: A alteração dos valores desta avaliação comparada à anteriormente juntada aos autos, corresponde ao lapso temporal decorrido(aproximados 4 anos), período em que o mercado imobiliário local experimentou valorização(valor do metro quadrado), ressaltando ainda o ajuste na multiplicação do valor encontrado usando como fator a área remanescente ao hipotético processo de loteamento.

A entrega deste laudo fora do prazo legal, reflete o fato deste serventuário responder ao mesmo tempo, desde setembro/2018 por duas serventias em comarcas distintas(Cambará e Jacarezinho/PR).

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

Cota: R\$ 4.541,35(16394,79 VRC)

A receber . . .

