

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 Carta Precatória nº 0017437-03.2024.8.16.0031**, oriunda da **Vara da Fazenda Pública de Laranjeiras do Sul - PR**, extraída dos **Autos de Cumprimento de Sentença nº 0000341-19.2002.8.16.0104**, onde figura como requerente: **ESTADO DO PARANÁ** e requerido: **SULBRAM BEBIDAS LTDA**, que se processa perante o **Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública 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) nos autos.

a) Um terreno urbano com área total de **4.994,76m²**, ou seja, pela frente em duas linhas medindo 20,00m em linha reta para a Rua Marginal à Faixa de Domínio da Rodovia BR-277 sentido Guarapuava - Foz do Iguaçu, e 64,00m em linha curvada (dividida em duas tomadas de 55,50m e 8,50m), confrontando com área remanescente deste e pertencente ao outorgante, do lado direito de quem da Rodovia BR-277 olha o terreno mede 79,97m e confronta com terreno de Ernestina Kluber, do lado esquerdo mede 33,00m e confronta com terreno de David Kluber e finalmente na linha de fundos mede 72,00m e confronta com terreno de Ernestina Kluber, objeto da **Matrícula nº 16.537** do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Avalia-se o terreno pela importância de quatro milhões e trezentos mil reais.....(R\$ 4.300.000,00).**

2. - Características gerais da região:

- | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
| • Usos predominantes | () unifamiliar | () multifamiliar | (X) comercial | (X) industrial |
| • Padrão construção predominante | () alto | (X) médio | () baixo | () popular |
| • Acesso | () ótimo | (X) bom | () razoável | () difícil |

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

(João Paulo II)

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

PODER JUDICIÁRIO

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

- Facilidade estacionamento () grande (X) razoável () pouca () nenhuma
- Valorização imobiliária () ótima (X) boa () razoável () ruim

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 (X) ensino superior
- () bancos (X) U.B.S.¹ () lazer / recreação (X) supermercado
- (X) segurança () arborização () outros _____

2.2 - Caracterização do terreno avaliando:

- Documento de origem:** Matrícula nº 16.537 (3º Serviço de Registro de Imóveis).
- Dados do terreno:** Terreno urbano; frente para BR-277; uso comercial; boa localização; boa valorização.
- Área total (m²):** 4.994,76m².
- Dimensões (m):** frente: 84,00m lateral direita: 79,97m lateral esquerda: 33,00m fundos: 72,00m
- Forma** () retangular () trapezoidal (X) irregular
- Topografia** (X) plano () aclave / declive suave () aclave acentuado () declive acentuado
- Drenagem** (X) seco () semialagado () alagado
- Zoneamento Urbano** () ZCE () ZD1 () ZD2 () ZPBC () ZEC
(X) ZI1² () ZI2 () ZEPBRP

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA

ZONA INDUSTRIAL EIXOS INDUSTRIAIS – ZI_EIXOS
(Detalhamento Vide Lei 66/2016, Lei 69/2016, Lei 76/2017 e Lei 116/2019)

ANEXO II
Quadro I - Parâmetros de Ocupação

ZONFAMENTO	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA BÁSICA	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA COMPLETA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
Zona Industrial e (ZI) e Eixos Industriais	1.000,00m² 20,00m	1.000,00m² 20,00m	50%	75% (2)	2,0	(1)	12,5% (5)

(1)

Poderá ser permitido aumento de coeficiente de aproveitamento mediante consulta e através de concessão onerosa.

(2) Poderá ser permitido aumento de taxa de ocupação mediante consulta e através de concessão onerosa.

* salvo o especificado nesta lei.

(5) Poderá ser diminuída, mediante consulta prévia, a taxa de permeabilidade, mediante instalação de caixa de contenção, conforme Laudo técnico a ser apresentado ou Resolução Normativa Específica.

Zoneamento Urbano

¹ U.B.S. – Unidade Básica de Saúde.

² ZI_EIXOS – ZONA_INDU_EIXOS INDUSTRIAIS.

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

(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 tipo barracão comercial de alvenaria de médio/baixo padrão construtivo.
- Área das edificações (m²): **2.951,18m²**.
- Tipo: () residencial (X) comercial () outro
- Padrão construtivo: () alto (X) médio (X) baixo (X) pré-moldado
- Estado de conservação: () novo () bom (X) regular () ruim
- Informações complementares:

2.3.1 – Descrição geral:

a) Uma edificação construída em estrutura de alvenaria pré-fabricada, tipo barracão comercial e industrial, medindo aproximadamente **2.951,18m²**, área interna com diversas divisões, cobertura em estrutura metálica, piso de cimento tipo concreto armado, paredes de tijolo aparente, edificação em regular estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de dois milhões e setecentos mil reais.....(R\$ 2.700.000,00).**



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

Av. Manoel Ribas, 500 - Fórum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br

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

3. Critérios para a avaliação:

De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza 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) com os quais este avaliador mantém contato frequente, 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: **a localização do imóvel no contexto da região, as condições de acesso e estacionamento, a distância do centro comercial, a topografia do terreno, área de testada e aproveitamento do terreno, o uso e ocupação do solo, vocação do imóvel (comercial), a infraestrutura urbana existente na região, o padrão de construção predominante no imóvel, decrepitude e obsolescência e a valorização do terreno e edificações em consonância com o mercado imobiliário.**

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.guarapuavaimoveis.com.br.
4. www.redeimoveisguarapuava.com.br.
5. Banco de Dados do Avaliador Judicial.
6. 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.

Importa a presente avaliação em sete milhões de reais.
(R\$ 7.000.000,00)

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

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

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

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

Guarapuava, 17 de dezembro de 2024.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R\$ 519,32 ou 1.874,80 VRC (a receber).



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

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

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: PJX9Z 8R9YR 2ZHBA 8CD8R

