



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO - PARANÁ

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

04ª VARA DO TRABALHO DE CASCAVEL
CartPrecCiv 0000439-77.2019.5.09.0128
AUTOR: SILMAR APARECIDO DE LIMA
RÉU: MANICA COMERCIO DE ELETROMOVEIS – EIRELI

Valor da execução: R\$ 86.733,31, atualizado até 21/07/2023

No dia **25 de agosto de 2023**, às 14h00min., para garantia da execução, **procedi à REAVALIAÇÃO** do Imóvel rural de matrícula nº 2.919, gleba nº 2, lote nº 86-B da Colônia "A" Cascavel, área de 12.100 m2, com benfeitorias, de propriedade da parte Executada MANICA COMÉRCIO DE ELETROMÓVEIS - EIRELI (CNPJ: 05.019.424/0001-11) e inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Corbélia-PR.

Localização: Rua Santa Catarina, 71, Corbélia – PR;

Ocupação: pela executada, que utiliza as dependências como depósito de mercadorias;

Benfeitorias: área total aproximada de 4.000,00m2 (3.769,42m2, conforme Espelho juntado com o Auto de Penhora – Id 9165f07, pág. 5), sendo dois barracões em estrutura pré-moldada, fechamento em alvenaria, piso bruto em concreto, portas grandes de ferro para carga e descarga de móveis do depósito, cobertura de zinco, sem forro; há mais uma construção em alvenaria, utilizada como vestuário e sanitários. Entrada do terreno com calçamento poliédrico e área de estacionamento com pedras; um módulo de abastecimento em funcionamento, segundo informações dos empregados; aos fundos do barracão há um campo de futebol gramado, com tela e postes de iluminação, os quais precisam de reparos; o terreno é todo murado e há dois portões eletrônicos, mas apenas um funciona; há interfone e câmeras. Terreno em forma retangular, praticamente plano, com pequenos aclives.

Infraestrutura urbana: via pública pavimentada, rede de água tratada, galeria de águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e esgoto;

Idade do imóvel: pela matrícula não foi possível apurar a idade real das benfeitorias, mas por observação estima-se que a idade aparente seja de cerca de vinte anos, sendo o estado entre reparos regulares e simples.

Considerações: O imóvel se situa muito próximo à BR 369, que foi recentemente duplicada entre os Km 497 e 502; houve a construção de vias laterais e dois viadutos. Um destes viadutos serve de acesso à Av. Santa Catarina, onde se localiza o lote penhorado – cerca de 50 metros. As obras de duplicação da BR 369, bem como a construção das vias laterais e dos viadutos, valorizaram os imóveis da região. Saliente-se, ainda, o decurso de mais de 4 (quatro) anos entre a avaliação do imóvel e a ora reavaliação realizada.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO - PARANÁ

Metodologia utilizada para reavaliação: método comparativo, por pesquisa junto a imobiliária e corretores de imóveis na cidade de Corbélia – PR, para obtenção do valor médio do metro quadrado do lote:

- 1) Imobiliária Avaliar/Thomaz Gouveia Fº (45) 99986-9977
- 2) Corretor Sergio Giacomelli (45) 99812-3136
- 3) Corretor Marcos Paulo (45) 98407-3233

Atribuo o valor médio de R\$ 600,00 para o metro quadrado do lote.

Atribuo o valor médio de R\$ 750,00 o metro quadrado das benfeitorias (pelo CUB, já com depreciação).

Assim: lote - 12.100,00m² x R\$ 600,00 = R\$ 7.260.000,00

benfeitorias - 3.769,42m² x R\$ 750,00 = R\$ 2.827.065,00

Soma: R\$10.087.065,00

Reavaliação: R\$ 10.087.065,00 (Dez milhões, oitenta e sete mil e sessenta e cinco reais)

Para constar, lavrei o presente.


MARLE DELALLO RABELO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal







