

**2ª Vara do Trabalho de Apucarana**

**CumprSe 0000782-82.2024.5.09.0133**

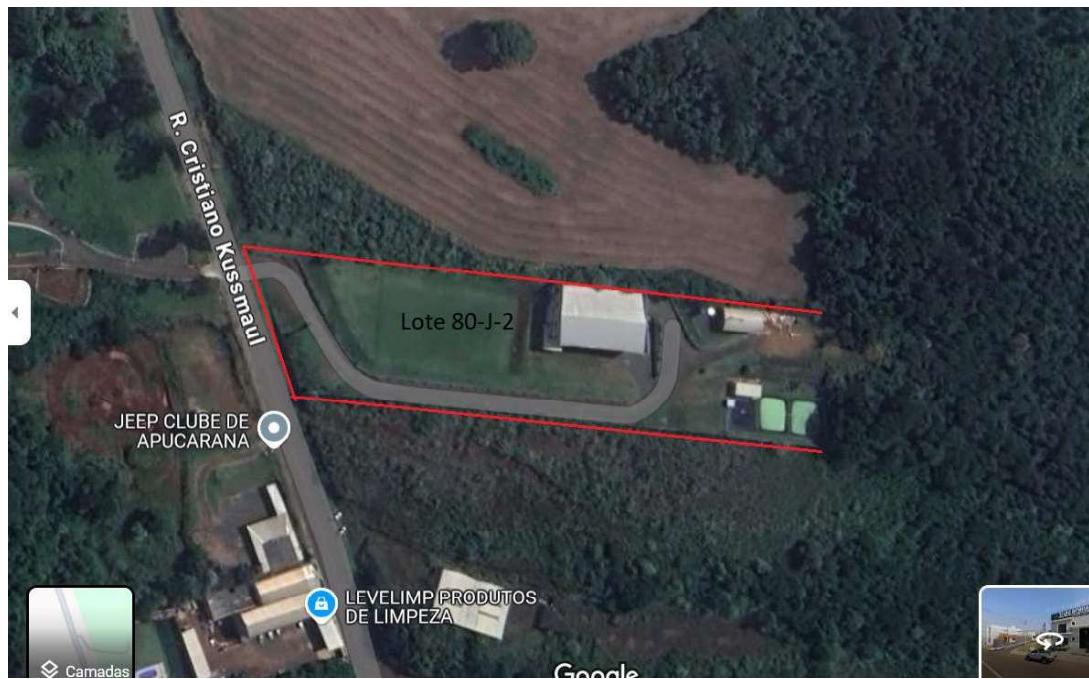
**Reclamante: Mirian Silva Novaes.**

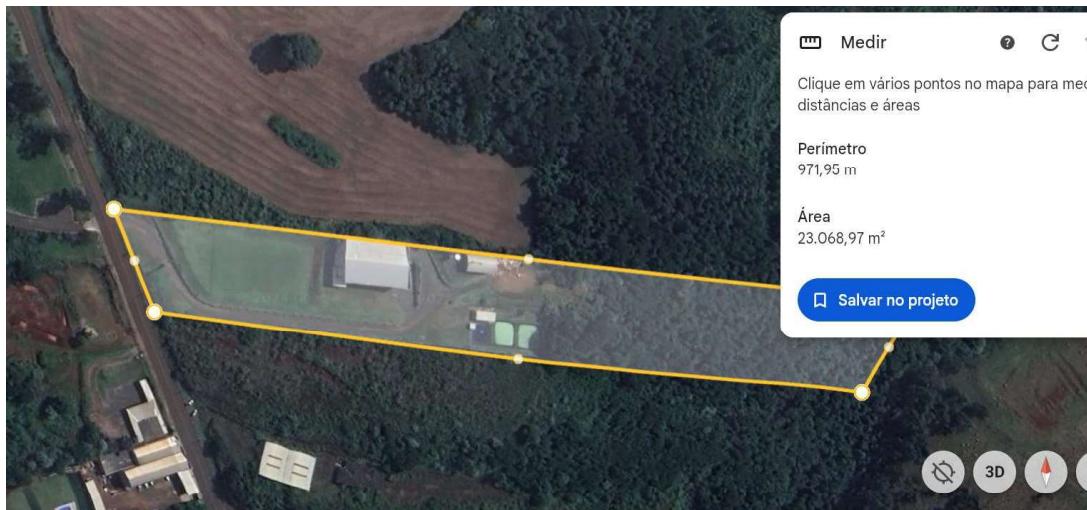
**Reclamado: Empério Jeans Eireli e outros (2)**

**Valor da Execução: não informado.**

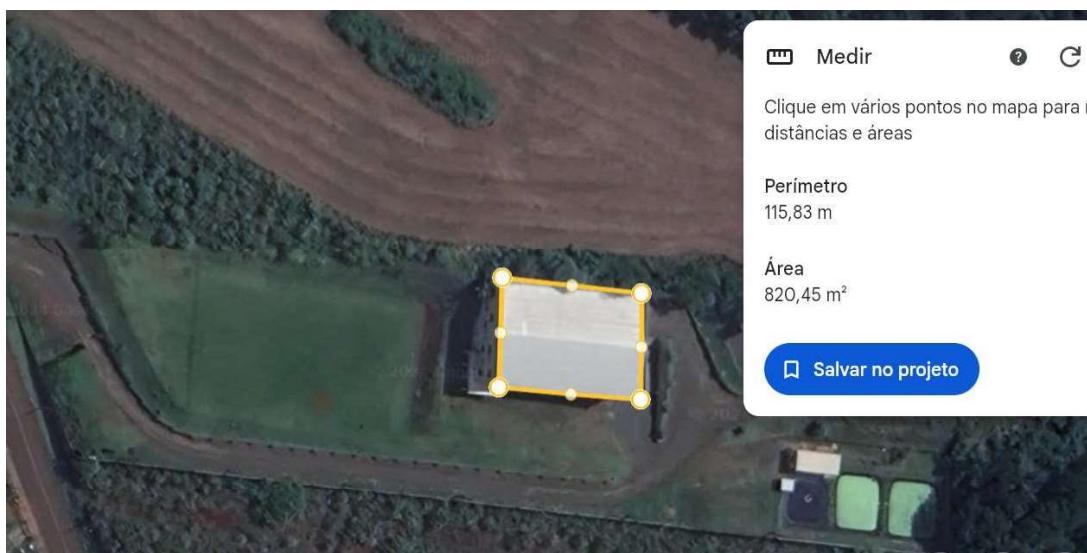
### **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

No dia **18 de Dezembro de 2024**, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo acima identificado, realizei a avaliação do seguinte imóvel:





**Obs: Medidas aproximadas.**



## 1. DESCRIÇÃO OFICIAL

Lote de Terras sob nº 80-J-2, com área de 24.200m<sup>2</sup>, da subdivisão do lote 80-J, sito na Gleba Nova Ukrانيا, Município e comarca de Apucarana, com as divisas e confrontações constantes da matrícula 19.082 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Apucarana - PR.

## 2. ENDEREÇO ATUALIZADO

Av. Cristiano Kussmaul, nº 2645, Jd. Menegazzo, Apucarana - PR

### **3. PROPRIETÁRIO ATUAL**

Osmar José Claudino (R.09/19.082 da matrícula).

### **4. OCUPAÇÃO ATUAL**

Ocupado pela pessoa jurídica Empório Jeans EIRELI.

### **5. BENFEITORIAS CONSTANTES NA MATRÍCULA**

Não existem benfeitorias averbadas.

### **5. VISTORIA IN LOCO**

O Imóvel é composto por um grande barracão industrial de dois andares, além de um mezanino interno com salas para escritório. A estrutura é toda em alvenaria, sem acabamento nas paredes externas. As janelas são todas em vidro e o forro aparenta ser de telha metálica.

A estrutura conta com seis banheiros, uma cozinha e seis salas menores.

De acordo com medição extraída de ferramenta do Google Earth, o barracão possui cerca de 820m<sup>2</sup>. Considerando que são dois andares, a área construída fica em torno de 1.600 m<sup>2</sup>.

Nos fundos do imóvel existe um barracão sem paredes, que abriga uma grande máquina, uma edificação em alvenaria, que também abriga maquinário, e dois reservatórios/tanques de água cavados no solo.

De acordo com medidas extraídas de ferramenta de medição do Google Earth, a área útil do lote é cerca de 12.100 m<sup>2</sup> (50% do terreno), mais uma área de mata (cerca de 7.260 m<sup>2</sup>), sem aproveitamento, e 20% (4.840m<sup>2</sup>) de a área de reserva, conforme averbação 02/19.082 da referida matrícula.

### **6. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

Através de pesquisa em sites de venda na Internet, encontrei os seguintes imóveis com características similares ao do avaliado:

	<b>IMÓVEL 1</b>	<b>IMÓVEL 2</b>	<b>IMÓVEL 3</b>

FOTO			
ANÚNCIO	<a href="https://www.cassionavasimoveis.com.br/imovel/galpao-barracao-a-venda-saida-p-maringa-parque-industrial-zona-oeste-ii-apucarana-pr/BA0003_CANAIM">https://www.cassionavasimoveis.com.br/imovel/galpao-barracao-a-venda-saida-p-maringa-parque-industrial-zona-oeste-ii-apucarana-pr/BA0003_CANAIM</a>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-zona-norte-apucarana-pr-10m2-id-2710686815/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-zona-norte-apucarana-pr-10m2-id-2710686815/</a>	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-comercial-a-venda-vila-sao-francisco-apucarana-te0009-1321767010?lis=listing_1100">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-comercial-a-venda-vila-sao-francisco-apucarana-te0009-1321767010?lis=listing_1100</a>
ENDEREÇO	Rua Doutor Antônio Maria Rodrigues, 988 - Parque Industrial Zona Oeste II - Apucarana/PR	Pq. Industrial Zona Norte - Apucarana	Vila São Francisco (Contorno Sul) - Apucarana
ÁREA	3.845,31 de terreno e 2.143,05m <sup>2</sup> de edificação	622,74m <sup>2</sup>	14.000,00m <sup>2</sup>
VALOR ANUNCIADO	R\$ 4.000.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 3.000.000,00

Considerei, ainda, o valor do CUB-PR (Custo Unitário Básico) de novembro/2024 para imóveis dessa categoria (G1), que é de R\$ 1.323,56 para galpão industrial.

Diante disso, foram encontrados os seguintes valores:

#### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área útil	19.360,00m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 250,00
Área de reserva	4.840,00 m <sup>2</sup>
Valor do alqueire área de reserva	R\$ 20.000,00
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 4.844.000,00</b>

#### CÁLCULO DO VALOR DO M<sup>2</sup> CONSTRUÍDO

Área construída	1.600,00 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> construído	R\$ 1.323,56
<b>VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>R\$ 2.118.000,00</b>

## 7. AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

Com base nos parâmetros de finalidade do imóvel, área construída, disponibilidade dos serviços públicos, localização geográfica, infraestrutura disponível na região, topografia do terreno, condições de tráfego, segurança, e conjuntura econômica, AVALIO o imóvel no seguinte importe:

Valor do terreno	<b>R\$ 4.844.000,00</b>
Valor da área construída	R\$ 2.118.000,00
Demais edificações (cerca de 200m2)	R\$ 250.000,00
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 6.962.000,00</b>

Nada mais. Tudo para garantia da dívida referida no mandado. Para constar, lavrei o presente.

**Lara Daher do Valle Kaissi**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

## ANEXO DE IMAGENS







