



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE JACAREZINHO-PR

Processo PJe 0000719-61.2017.5.09.00017

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos seis dias do mês de dezembro de 2024, em Cambará-PR, nós, Oficiais de Justiça Avaliadores Federais, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado supra, passado a favor de MARCOS VINICIO PICIONI, exeqüente, contra MINERAL EQUIPAMENTOS PARA POÇOS ARTESIANOS LTDA E OUTROS (4), executados, para a garantia da execução devida nos autos, depois de cumpridas as formalidades legais, procedi à reavaliação do seguinte bem:

- Imóvel objeto da matrícula nº 1.334 do Serviço de Registro de Imóveis de Cambará-PR a seguir:

Descrição oficial: Matrícula 1.334. Uma área de terras destacada, situada no Bairro Alambari, nas imediações da cidade de Cambará, atual perímetro urbano, medindo vinte e dois metros e cinquenta centímetros (22,50) de frente para uma pequena praça por dez metros e noventa centímetros (10,90) nos fundos, do lado esquerdo da frente aos fundos mede-se trinta e nove metros e cinquenta centímetros (39,50), do lado direito também da frente aos fundos mede-se quarenta e um metros e dezessete centímetros (41,17), confrontando pela frente com a referida praça, do lado esquerdo com uma rua em abertura, sem denominação, do lado direito com a Estrada Oficial BR 369.

REAVALIAÇÃO:

1) TERRENO: Conforme imagem de satélite via plataforma Google Earth o imóvel em questão possui área ocupada aproximada de 2.800,00 metros quadrados, sendo esta a metragem considerada para fins de reavaliação do bem. A determinação do valor do terreno foi efetuada segundo o método comparativo de dados de mercado, apurando-se o valor médio de R\$ 350,00 o metro quadrado na região, assim fica avaliado o terreno em R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).

PJe 0000719-61.2017.5.09.0017 Auto de Reavaliação 1/3



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE JACAREZINHO-PR

2) BENFEITORIAS: sobre o terreno encontram-se edificadas as seguintes construções:

2.1 Escritório: uma construção em alvenaria para escritório, com sala de espera fechada em blindex, uma sala com duas paredes externas em blindex, outra sala ampla com porta de correr metálica, janelas de blindex e dois banheiros, com área total aproximada de 140,00 m².

2.2 Cobertura/Garagem: uma área coberta com estrutura e telhas metálicas, com parede externa nos fundos e numa lateral, destinada à guarda de veículos e equipamentos, com área aproximada de 420,00 m².

2.3 Lavador: uma pequena área coberta com estrutura simples e telhas galvanizadas, já furadas e reaproveitadas, com área aproximada de 36,00 m².

2.4 Casa: uma construção em alvenaria, coberta com telhas, contendo dois quartos, banheiro, sala e cozinha conjugadas, área de lazer com churrasqueira, forno e pia com tampo de granito, apresentando mau estado de conservação, com área de 100,00 m².

2.5 Canil: uma construção em alvenaria, tipo canil, com quatro baias, portões em metalon, em mau estado de conservação, com área de 27,00 m².

2.6 Muro e Cercamento de tela de arame: o terreno todo cercado sendo na maior parte cercado por muro e também com postes de concreto e tela de arame num perímetro aproximado de 210,00 metros.

2.7 Poço Artesiano.

Valor das Benfeitorias: a determinação do valor das benfeitorias foi efetuada utilizando-se como referência o valor do CUB (custo unitário básico) no Estado do Paraná para projetos padrão COMERCIAL SALAS E LOJAS (CSL) para a área de escritório e padrão GALPÃO INDUSTRIAL (GI) para as demais áreas, calculados pelo Sindicato da Construção Civil do Paraná – Sinduscon/PR e publicado mensalmente no site <http://www.sinduscon-pr.com.br>, conforme tabela anexa.

Deve-se considerar que tais valores referem-se a construções novas, sendo necessário aplicar a depreciação ocorrida. O imóvel sob análise é usado, apresenta uma idade aparente de 20 anos (R-5 Mat. 1334), seu estado de conservação é regular, necessitando de reparos, e considerou-se a vida útil das construções em 50 anos. Por essa razão foi aplicada uma depreciação linear de 40,0% (quarenta por cento) sobre o preço da obra nova obtido na pesquisa.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE JACAREZINHO-PR

Assim, o quadro abaixo demonstra os valores encontrados:

Descrição	Área	Valor	Depreciação	Total
Escritório	140,00	2207,89	40,0%	199.859,52
Cobertura/Garagem	420,00	1227,89	40,0%	333.537,12
Lavador	36,00	791,48	40,0%	14.294,45
Casa	100,00	791,48	40,0%	143.130,00
Canil	27,00	791,48	40,0%	21.441,67
Muro e Cercamento	420,00	120,00		50.400,00
Poço Artesiano				30.000,00
Total				792.662,76

Método de Avaliação: utilizei os métodos descritos na norma da ABNT-NBR14653-1/2001, quais sejam, o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” aliado ao “Método do Custo da Obra” que resulta no chamado “Método Evolutivo” o qual identifica o valor do imóvel pelo somatório das parcelas componentes, no caso o terreno somado às benfeitorias e aos equipamentos.

3) VALOR DA REAVALIAÇÃO: o valor final da reavaliação foi obtido através da soma do valor do terreno e das benfeitorias, resultando em **R\$ 1.772.662,76** (um milhão setecentos e setenta e dois mil e seiscentos e sessenta e dois reais).

Para constar, lavramos o presente.

Rogério Fiorillo

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Volney Geraldo Coimbra

Oficial de Justiça Avaliador Federal