

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao despacho expedido no movimento sequencial – evento 1.113, dos autos de nº 282-03.2001.8.160060 de ação de Execução Fiscal movido pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ em face de COOPERATIVA DE TRABALHADORES RURAIS E REFORMA AGRÁRIA DO CENTRO OESTE DO PARANÁ LTDA - COAGRI, dirigindo-se ao local indicado, procedeu-se à avaliação do seguinte bem abaixo descrito e caracterizado:

1 – Descrição do bem conforme mov.1.30 – Auto de Penhora e Depósito;

“Uma área de 3.745,70 em comum com outros, objeto parcial da matrícula 553 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cantagalo-Pr, incluindo todas as benfeitorias existentes nesta área.”

2 – Características, Localização e Particularidades do imóvel;

Trata-se de um terreno rural, nos termos da matrícula nº 553 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, medindo 3.745,70m² (três mil, setecentos e quarenta e cinco metros e setenta centímetros quadrados), subdivisão da área maior de 24.200,00 (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), localizado na Avenida Epaminondas Fritz saída para o Município de Goioxim.

Cumprir destacar que, apesar de na origem o registro da Matrícula imobiliária constar como sendo área rural – mov.1.59, o terreno está inserido dentro do perímetro urbano do Município de Cantagalo e atendido com o sistema de iluminação pública, abastecimento de água, meio-fio e calçamento para canalização de águas pluviais, supermercados, escola e farmácias nos arredores, de maneira que, para fins de cobrança de IPTU (imposto territorial urbano), o Código Tributário Nacional no artigo 32, considera a localização do imóvel na zona urbana, para a incidência do referido tributo.

2

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

Desta forma, necessário que a avaliação judicial considere os fatores e as circunstâncias que gravitam em torno do imóvel e não apenas o seu registro, para apurar um valor comercial que seja mais adequado e razoável as particularidades de cada caso específico, implicando a presente avaliação judicial pela **importância de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) os 3.745,70 m. ²**

2.1 - ACESSÕES INDUSTRIAIS

1. Construção em alvenaria contendo 02 (dois) pavimentos medindo cada um 15m x 18m, com pintura externa e interna, subdivididos por divisórias pré-moldadas, cobertura de telhas fibro amianto e uma garagem contendo uma balança para pesagem de caminhões, em bom estado de conservação e uso. Avaliado pela importância de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).
2. Construção em alvenaria com reboco bruto, sem acabamento nas laterais e piso em cimento, medindo aproximadamente 20m x 16m, com 02 (duas) portas de correr de ferro e janelas basculantes, coberto com telhas de fibro amianto, utilizado para armazém e depósito. Avaliado pela importância de R\$ 115.000,00 (cento e quinte mil reais).
3. Construção em alvenaria com reboco bruto, sem acabamento nas laterais e piso em cimento, medindo aproximadamente 22m x 24m, com 02 (duas) portas de correr de ferro e janelas basculantes, coberto com telhas de fibro amianto, utilizado para armazém e depósito. Avaliado pela importância de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Face a tais observações importa a presente avaliação na sua totalidade pela importância de R\$ 995.000,00 (novecentos e noventa e cinco mil reais).

OBS: - Não foi avaliado os equipamentos e demais instalações, abaixo especificadas, por falta de conhecimento técnico especializado do avaliador judicial abaixo subscrito.

- Silos
- Moegas
- Elevadores

3

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

- Secadores
- Balanças
- Depósito de carregamento
- Máquinas de beneficiamento e limpeza de grãos
-

OBS: Houve um acréscimo no valor apurado na última avaliação judicial datada de 14/01/2015 (R\$ 945.000,00), no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), tendo em vista o decurso do tempo e a valorização imobiliária de 10% incidente sobre o imóvel.

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo de preços, confrontando com outros estabelecimentos similares e transacionados na mesma região da cidade em conjunto com o método consultivo de preços diretamente nas imobiliárias AB Serviços Imobiliários – Sra. Beatriz Pontarolo, Prefeitura do Município de Cantagalo e engenheiro civil de Cantagalo – Sr. Clyserveton Marcolina.

Nada mais a ser avaliado, segue o presente laudo devidamente assinado.

Cantagalo, 19 de janeiro de 2.016.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial

OBS – Custas pela Avaliação = R\$ 1.692,52 nos termos do mov.1.101

4

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 1 – Vista parcial da construção medindo 15mx18m em alvenaria e da construção em



Foto 2 – Vista parcial da construção em reboco medindo aproximadamente 20x16m



FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 3 – Vista parcial da construção em alvenaria com reboco medindo 22x24m

