

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO DE IMÓVEL

Autos	5001359-09.2014.4.04.7000
Exequente	BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - BNDES
Executados	A.T. SILVA & CIA LTDA – ME, JOSÉ ARAÚJO NETO E OUTROS

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI o seguinte:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	5.802 do Registro de Imóveis da Comarca de Pinhais/PR		
Endereço	Rua Henrique Coelho Neto, 507, Vargem Grande, Pinhais/PR		
Proprietário(a)	A.T. Silva & Cia Ltda - ME	CNPJ	00.150.275/0001-01

Conforme consta na matrícula mencionada: "Lote de terreno nº 227-A-1 (duzentos e vinte e sete-a-um), oriundo da subdivisão do lote 227-A, resultante da unificação dos lotes nº 227 a 229, da PLANTA NÚCLEO COLONIAL DE PINHAIS, situado neste Município e Comarca, medindo 75,00m de frente para a rua Henrique Coelho Neto (antigo lote 227-A-2); por 78,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº 230/231; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 226; e na linha de fundos mede 75,00m, onde confronta com os lotes nº 185 à 187; perfazendo a área total de 5.850,00m²; sem benfeitorias. I.F. nº 25.070.0125.001."

2. BENFEITORIAS

Conforme vistoria no imóvel realizada em 18/10/2021, a partir das 16h00, e conforme mapa digital da Prefeitura de Pinhais, em anexo, encontrei no terreno as seguintes construções:

Um galpão medindo, aproximadamente, 3.023,30 m²; um conjunto de escritórios com refeitório e banheiro medindo, aproximadamente, 777,63 m²; uma portaria com, aproximadamente, 58,55 m²; uma área coberta entre o galpão e a área de refeitório medindo, aproximadamente, 261,58 m².

Total da área construída: 4.121 m².

3. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

Situado em zoneamento de Zona Mista Consolidada (ZMC), em rua plana, asfaltada, com acesso a completa infraestrutura urbana, próximo aos comércios da Avenida Iraí, e próximo ao Rio Iraí, estando localizado na bacia hidrográfica deste rio.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Durante a diligência de vistoria, não me foi permitido entrar na área de escritórios. O acesso só me foi permitido ao galpão e à área de refeitório nos fundos do terreno. Foi possível avistar e fotografar o interior da área de escritórios apenas através das janelas, conforme fotos em anexo, não sendo possível conferir por completo seu estado de conservação. Todavia as salas de escritório aparentavam regular estado de conservação. O restante das benfeitorias, que compreende o galpão, a área de refeitório e banheiros, nos fundos do terreno, estão em mau estado de conservação e desocupados, necessitando de reparos importantes. Há infiltração de água no teto do galpão e o teto do banheiro nos fundos desabou, sendo necessária sua reconstrução.

5. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto a imobiliárias e internet, características de localização, finalidade e mercado imobiliário e, ainda, o estado de conservação e tempo de uso das benfeitorias, **avalio o imóvel como descrito em:**

Terreno: R\$ 3.938.000,00 (três milhões e novecentos e trinta e oito reais mil reais);

Benfeitorias: R\$ 2.585.000,00 (dois milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.523.000,00 (seis milhões e quinhentos e vinte e três mil reais).

6. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

Vistoria no imóvel realizada em 18/10/2021, a partir das 16h00.

As medidas das edificações foram tomadas pelo uso do Mapa Digital de Pinhais (Geo Pinhais), constante na Prefeitura do Município, conforme anexos.

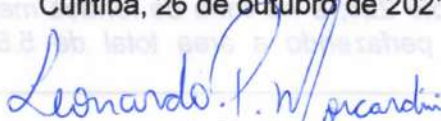
Foi utilizado o método de Comparativo Direto de Dados de Mercado na avaliação do terreno.

Foram colhidas 11 (onze) amostras de imóveis semelhantes na região do imóvel penhorado.

Com um coeficiente de variação 13,5%, as amostras se mostraram homogêneas.

Para a avaliação das construções foi utilizado o índice de Custos Unitários Básicos de Edificações (CUB/PR), sem desoneração, projeto GI (galpão industrial), do mês de setembro de 2021, publicado no endereço eletrônico do SINDUSCON/PR. Sobre o valor alcançado, foi aplicada a tabela de depreciação Ross-Heidecke, considerando que as construções possuem, aproximadamente 15 anos de idade e que necessitam reparos simples e importantes, acarretando uma depreciação de 42,2%.

Curitiba, 26 de outubro de 2021



Leonardo de Paula Moscardini
Oficial de Justiça Federal

21JF



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CENTRAL DE MANDADOS - CURITIBA

AV. ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, CABRAL, Tel. (41)3210-1430, CURITIBA/PR, 80540-400
Atendimento ao Público das 13h às 18h

CERTIDÃO

Autos: 5001359-09.2014.404.7000 - Vara: PRCTB03
Reqte: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SOCIAL
- BNDES
Reqdo: A.T. SILVA & CIA LTDA - ME

CERTIFICO que **REAVALIEI** o bem de:
A.T. SILVA & CIA LTDA - ME, CNPJ: 00.150.275/0001-01
Conforme auto em anexo.

CERTIFICO que **INTIMEI**
A.T. SILVA & CIA LTDA - ME (00.150.275/0001-01), na pessoa de seu representante legal, José Araújo Neto (341.771.249-15)
JOSE ARAUJO NETO, CPF: 341.771.249-15
Telefone: (24) 99880-0439.

Em 19/10/2021, às 17h14, por meio de aplicativo de mensagem Whatsapp (telefone supra mencionado), nos termos do Provimento nº 86/2019 da Corregedoria da Justiça Federal da 4ª Região.

Motivo: Da avaliação, bem como de todo o conteúdo do mandado 700009991838.

O destinatário declarou expressamente sua aceitação em ser intimado por Whatsapp. As mensagens e os documentos enviados foram recebidos e lidos, conforme comprovante em anexo.

OUTRAS DILIGÊNCIAS/INFORMAÇÕES

Realizei vistoria no imóvel avaliado, situado na Rua Henrique Coelho Neto, 507, Pinhais/PR, em 18/10/2021, a partir das 16h00, acompanhado da Sra. Jorgina Ferreira Ribas. Esta pessoa não permitiu a minha entrada em algumas partes do imóvel durante a vistoria, especificamente na parte dos escritórios, alegando não possuir as chaves. Todavia, foi possível observar e fotografar o interior dessas construções através das janelas, conforme fotos em anexo.

José Araújo Neto afirmou residir no Estado do Rio de Janeiro, no Beco do Tucunaré, lote 7, Bracuí, CEP 23943-015, Angra dos Reis/RJ, e que não estaria em Curitiba para ser intimado pessoalmente. Dessa forma, procedi à sua intimação por meio de Whatsapp, conforme anexos, mediante a expressa concordância dele.





JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CENTRAL DE MANDADOS - CURITIBA

AV. ANITA GARIBALDI, 888, 6º ANDAR, CABRAL, Tel. (41)3210-1430, CURITIBA/PR, 80540-400
Atendimento ao Público das 13h às 18h

O destinatário também possui o telefone (41) 99980-1010, porém não consegui contatá-lo através deste número, mas apenas pelo número do Rio de Janeiro, acima mencionado. O advogado dele, Sr. Eduardo Zilioto, atende pelo número (41) 98842-4763.

Curitiba, 26 de outubro de 2021



Documento eletrônico assinado por **LEONARDO DE PAULA MOSCARDINI (LPM85), Oficial de Justiça Avaliador Federal**, em 26/10/2021 18:44:46 na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <http://www.jfpr.jus.br/mandado/verifica>, mediante o preenchimento do código verificador **C2547974E5A1R49** e, se solicitado, do código CRC **8A228CDF**.



50013590920144047000
Região: ZU



2547974
Pag: 2 / 2



Secretaria Municipal de Urbanismo Consulta Prévia para Fins de Construção

Data de emissão: 19/10/2021 (Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 25.070.0125

Lote: 227A1

Quadra: -

Loteamento: NUCLEO COLONIAL DE PINHAIS

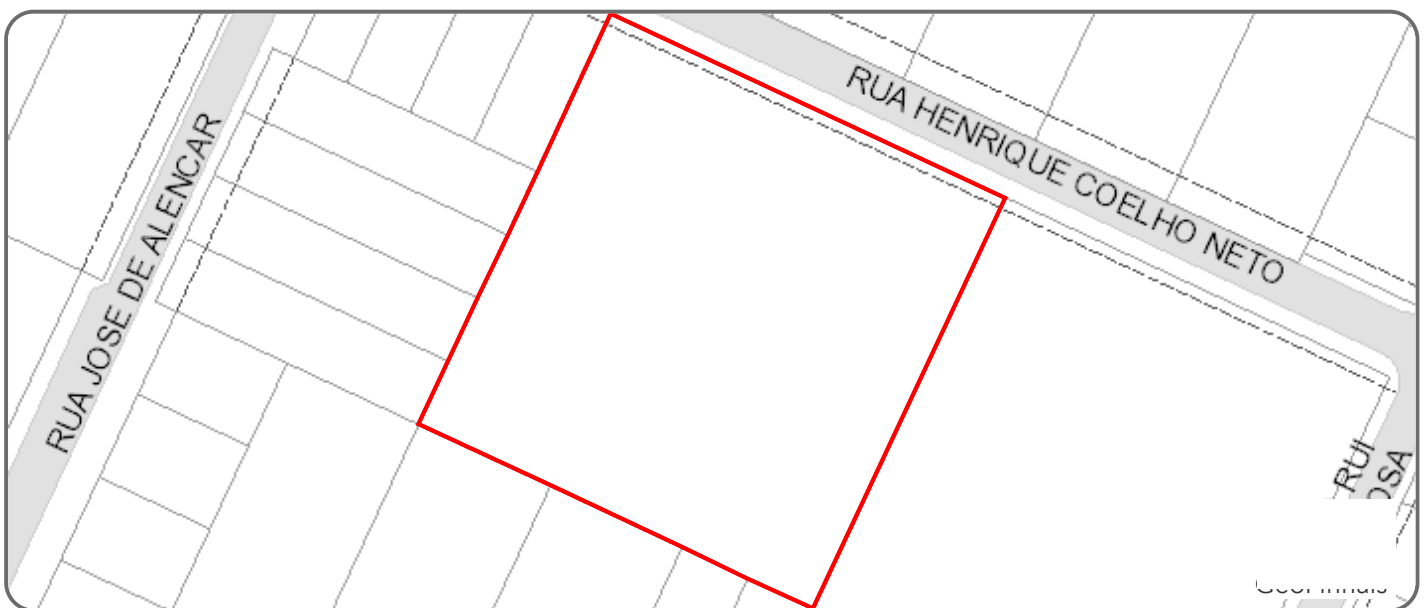
Endereço: HENRIQUE COELHO NETO, 507 - VARGEM GRANDE

Sistema Viário: VIA COLETORA

Bacia Hidrográfica: RIO IRAI

Diretriz de Arruamento: SIM (Observar o alinhamento predial antes do início das obras)

Cotas de Atingimento: Rua Henrique Coelho Neto (Direito = 2,00 Esquerdo = 2,00)
*Observando da rua para o lote



Informações Urbanísticas

Zoneamento: ZMC - ZONA MISTA CONSOLIDADA

Classificação dos Usos

PERMITIDOS:

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
CONDOMÍNIO
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO
USO DE INTERESSE PÚBLICO

PERMISSÍVEIS:

COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (1) (5)
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL (5)
INDÚSTRIA DO TIPO A (1) (5)
INDÚSTRIA DO TIPO B (6)

PROIBIDOS:*

TODOS OS DEMAIS USOS

Para os usos permissíveis, obras ou atividades geradoras de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, elencados no artigo 13 da Lei 1.233/2011, deverá o requerente solicitar consulta prévia ao Conselho Municipal competente.

* Os usos PROIBIDOS de pequeno e médio porte, serão classificados como PERMISSÍVEIS na forma da Lei nº 1.928/2017.

Parâmetros da Construção

⁽ⁿ⁾ observações

Coefficiente de Aproveitamento Permitido:	2 ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	Não Informado
Taxa de Ocupação Máxima (%):	50 ⁽⁴⁾
Taxa de Permeabilidade Mínima (%):	40 ⁽⁴⁾
Altura Permitida (pavimentos):	4
Altura Máxima (metros):	Não Informado
Recuo Mínimo do Alinhamento Predial (m):	5 ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾
Afastamento Mínimo das Divisas Laterais (m):	H/4 Mín. 2,00 ⁽⁷⁾
Afastamento Mínimo das Divisas dos Fundos (m):	H/4 Mín. 2,00 ⁽⁷⁾
Densidade Máxima da Zona (und/ha):	Não Informado

Estacionamento:	Obedecer o contido no Capítulo V, seção VIII e tabela I, da Lei 1.236/2.011
Recreação:	Obedecer o contido no Capítulo V, seção IX, da Lei 1.236/2.011

Parâmetros para Parcelamento ou Remembramento do Solo⁽ⁿ⁾ observações

Lote Mínimo (m ²):	400 ⁽²⁾
Testada Mínima (m):	12 ⁽²⁾

Observações

- (1) Será considerado permitido para as vias: arterial, coletora e coletora secundária.
- (2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
- (3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:
- área dos pavimentos situados em subsolo, destinados a estacionamento e uso comum exclusivos em habitações coletivas, desde que seja adotado a nível do projeto de microdrenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída.
 - até 100% (cem por cento) da área mínima exigida para áreas de garagem/estacionamento de veículos situadas no nível térreo e 1º pavimento, desde que sejam adotadas, e demonstradas em projeto, medidas de controle de drenagem, que garantam a vazão original de saída.
 - ático com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento. No ático serão permitidos como áreas não computáveis:
 - todos os compartimentos necessários a instalação de casa de máquinas.
 - caixa d'água.
 - dependências destinadas ao zelador.
 - área comum de recreação, para edifícios destinados à habitação coletiva e habitação transitória 1.
 - porão, em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior.
 - sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
 - até 100% (cem por cento) da área mínima exigida em regulamento específico para áreas de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, em edificações habitacionais, desde que de uso comum.
 - a superfície ocupada por escada enclausurada, a prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários, para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT, em todos os pavimentos.
- (4) Os lotes atingidos pelo alargamento de vias, desde que a área atingida seja transferida ao Município, sem ônus para este, poderão:
- ter o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros), contados a partir do novo alinhamento predial.
 - ter a metragem da área atingida considerada para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento na área remanescente.
 - ter a taxa de ocupação de até 55% (cinquenta e cinco) pontos percentuais sobre a área remanescente.
 - ter a taxa de permeabilidade computada em 35% sobre a área remanescente.
- (5) O recuo frontal poderá ser utilizado como parte do estacionamento e paisagismo do empreendimento desde que sua profundidade mínima seja 15,00m (quinze metros).
- (6) Com área construída máxima de 200,00m².
- (7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:
- sem aberturas – não há necessidade de afastamento.
 - com aberturas – atender o mínimo estabelecido

Observações:

- o afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00 m (três metros)
- para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

Para implantação de condomínio com número de unidades autônomas superior a 10 (dez), o proprietário do imóvel cederá ao Município, sem ônus para este, a área destinada ao uso institucional na proporção de 10,00m² (dez metros quadrados) para cada unidade autônoma - (artigo 124 da lei 1.236/2.011), verificar as exceções no artigo 125.

Informações de Fiscalização

Informação indisponível no momento

Documentos do Urbanismo**Alvarás de Construção**

Nº do Alvará	Ano do Alvará	Área da Obra	CVCO
860	1990	675,96	59/2001

Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO Faixa Não Edificável: NÃO Fundo de Vale: NÃO Sujeito a Inundação: NÃO Rede de Esgoto: SIM*

*Fonte: Sanepar / 2018

Informações Ambientais

INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

Observações Gerais

- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 144/2.005.
- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a instalação de caixa de gordura antes da referida rede.
- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Arruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área remanescente.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção é somente informativo para elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR.**
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 1.236/2.011.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE.**