

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos n.º: 3027-89.2008.8.16.0001

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos em epígrafe, proposto por INTERNATIONAL PAPER COMPANY e outros em face de KEOPS INDUSTRIA GRAFICA S/A e outros, em curso perante este respeitável Juízo, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

Preliminarmente, esclarece que a avaliação de bens tem por finalidade determinar o valor pecuniário de um bem móvel ou imóvel, seus frutos ou direitos, com necessidade de conhecimento técnico e a percepção do mercado.

A avaliação é seguida por diretrizes elencadas na ABNT NBR. 14653¹

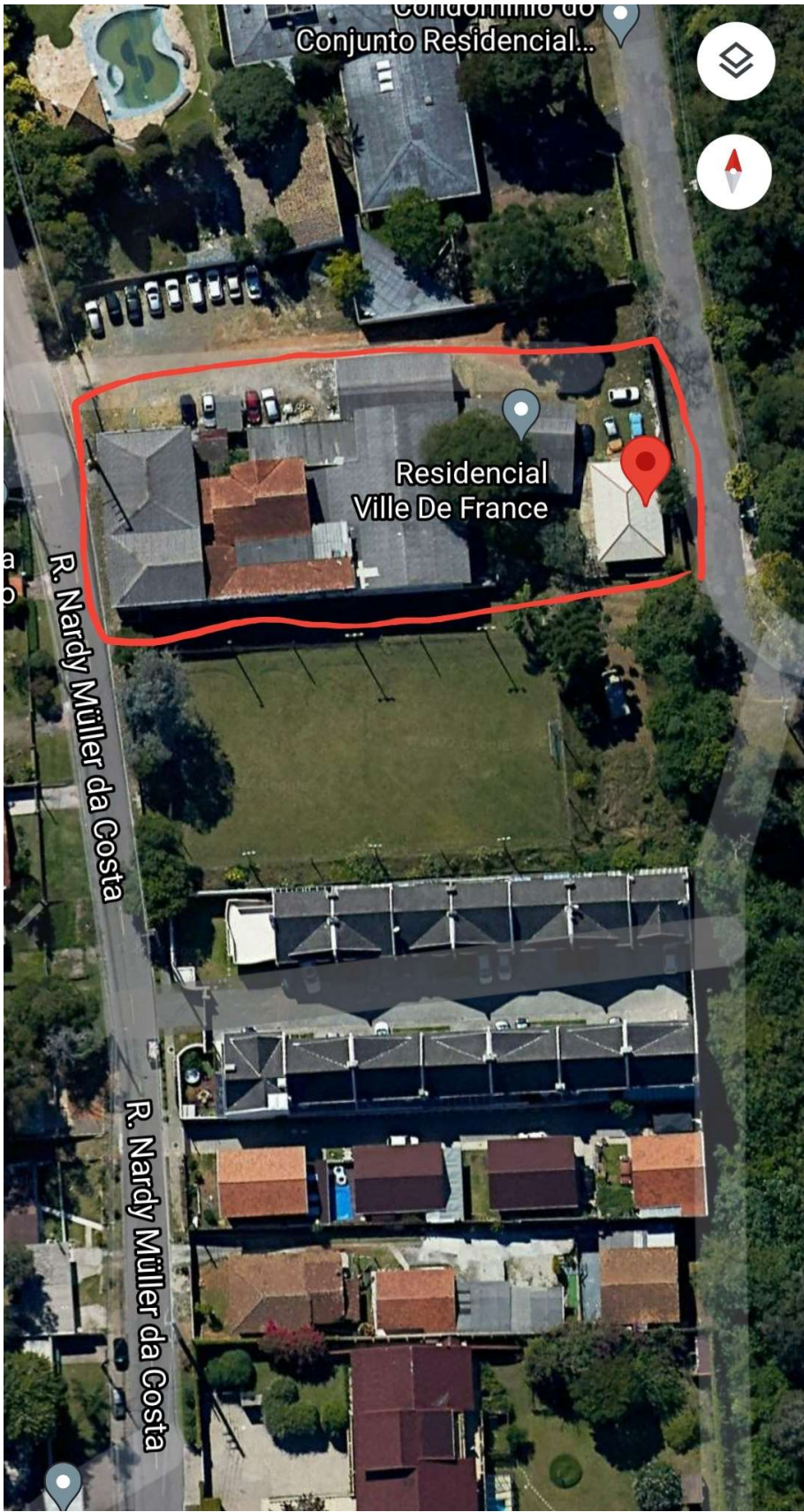
- Do objetivo da avaliação

O presente tem por objeto a avaliação do seguinte imóvel:

- LOTE A, com a área total de 2.160,79 metros quadrados, situado no Barigui do Seminário, Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, contendo uma casa residencial de alvenaria de tijolos, e mais um barracão também de alvenaria de tijolos, para indústria, medindo, dito lote 37,00 metros de frente para a Rua Lourenço Bizinelli, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 35,70 metros, onde confronta com o lote "E" de propriedade de Luiz Fernando De Araújo Costa, pelo lado esquerdo no mesmo sentindo mede 73,60 metros onde confronta com o imóvel de propriedade de Inplast Indústria de Plásticos Paranaense LTDA, na linha de fundos em três linhas quebradas, a primeira linha a partir da confluência do Lote "E", mede uma extensão de 12,40 metros, onde confronta com parte do lote A-3-A, quebra a direita numa extensão de 37.90 metros onde confronta com o lote A-3-A e finalmente a terceira linha mede 22,00 metros, onde faz frente para a Rua Nardy Mullher da Costa, constante da Matrícula 53072, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR."

¹ **ABNT NBR 14653** Esta Norma apresenta as diretrizes para avaliação de bens, quanto a: a) classificação da sua natureza; b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) especificação das avaliações; f) requisitos básicos de laudos de avaliação.











- Da Identificação e características do imóvel.

Este oficial de justiça diligenciou junto ao endereço no dia 11 de fevereiro de 2022, às 11h49min, não obtendo contato com nenhum morador ou funcionário no local.

Trata-se de um terreno murado, com acesso pelas vias Rua Lourenço Bizinelli e Nardy Muller da Costa, possuindo uma casa de alvenaria e um barracão.

Por não ter sido possível a verificação interna da situação predial, passo a considerar as características visuais externas apresentadas.

A casa de alvenaria se encontra em situação regular de conservação, fazendo-se necessária reforma, contudo, não foi possível constatar se tal reforma seria de cunho estrutural ou não.

De outro vértice, as instalações para indústria, barracão, encontra-se em estado de aparente abandono, havendo necessidade de reformas mais robustas.

Informo que não foram auferidas questões estruturais das construções pois, para correta análise, necessário se faz avaliação de perito da área, como por exemplo, um engenheiro civil.

O imóvel conta com acesso a rua asfaltada, serviço de coleta de lixo, água, luz e iluminação pública e rede de esgoto servindo o terreno.

Trata-se de vizinhança eminentemente residencial em área urbanizada, de fácil acesso à malha viária e transportes público.



- Da indicação e metodologia utilizada.

A presente avaliação se baseia no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ou seja, do sistema de comparar com valores de imóveis semelhantes, na mesma região, com as mesmas características, buscando o valor médio de mercado na data da avaliação. Para tanto, foram pesquisados imóveis com afinidades de características construtivas e de localização, seja através de site de compra e venda de imóveis como contato com imobiliárias locais.

Há de se considerar, para efeitos de cálculo, a metragem da testada do imóvel, as construções existentes no local e eventuais custos de reforma ou demolição das instalações.

Testada é a linha que separa o imóvel do logradouro público (rua, avenida etc), ou seja, é a medida da frente de um imóvel. O valor de um bem imóvel, notadamente de um terreno, tem uma relação direta com o tamanho da sua testada.

Buscando informações de imobiliárias, sites de pesquisa de imóveis e demais informações que contribuíram para realização da avaliação, chegou-se à média de R\$ 1.350,00 (mil trezentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

Da avaliação realizada não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel avaliando, presumindo-se assim que o mesmo esteja livre e desembaraçado.

Por todos os itens atrás exposto, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levada a efeito, na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de **R\$ 2.918.000,00 (dois milhões, novecentos e dezoito mil reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo ao final por mim assinado.

Ricardo Ramos

Oficial de Justiça Avaliador.



