



## AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Vara do Trabalho de União da Vitória/PR.

Autos nº: 000943-93.2022.5.09.0026

Aos 02 de maio de 2024, aproximadamente às 14h00min, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal que este Auto assina, em cumprimento ao mandado registrado com o id. de nº 1897546, passado em favor de *Aucídio Daubermann e Outros*, em face de *Presendo e Cia Ltda.*, e, considerando o teor do despacho proferido pelo MM. Juízo desta Comarca, Dr. Daniel Correa Polak, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte bem:

**LOTE DE TERRENO URBANO, constante da Carta de Data nº 408 de União da Vitória /PR e,**

**LOTES DE TERRENO URBANO sob nº 05 (cinco), constante da Carta de Data nº 1.275;**

**LOTES DE TERRENOS URBANOS, sob nº 7 e 6, com a área total de 458,05 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e oito metros e cinco decímetros quadrados), sendo que a área global dos lotes 5,6 e 7 somam 5.528,05 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e vinte e oito metros e cinco decímetros quadrados), com as demais medidas e confrontações previstas na transcrição nº 38754, da 1ª Circunscrição Imobiliária de União da Vitória /PR, com área edificada de 3.251,81 m<sup>2</sup> (área construída em alvenaria, não totalmente fechada, coberta com telhas de fibrocimento e barro, em estrutura de madeira e pilaretes de concreto, com piso misto de cimento bruto e chão batido).**

**Proprietário: PRESENDO E CIA LTDA; AVALIAÇÃO: R\$ 4.698.842,50 (terreno) e R\$ 1.625.905,00 (área edificada), somando R\$ 6.324.747,50 (seis milhões, trezentos e vinte e**



**quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), em 21/07/2023.**

Localização e Propriedade:

Trata-se de múltiplos terrenos: i) constante da Carta de Data nº 408 de União da Vitória/PR; ii) da Carta de Data nº 1.275, sob o nº 05, assim como, iii) sob os nºs 06 e 07, os quais perfazem uma área total de 458,05m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e oito metros e cinco decímetros quadrados), sendo que a área global dos lotes 5,6 e 7 soma 5.528,05 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e vinte e oito metros e cinco decímetros quadrados), com medidas e confrontações descritas na transcrição de nº 38754, da 1ª Circunscrição Imobiliária de União da Vitória/PR, com área edificada de 3.251,81 m<sup>2</sup>, de propriedade de *Presendo e Cia Ltda*. Repise-se, neste particular, que mencionada pessoa jurídica ostenta, como sócio proprietário, a pessoa de Delvino João Furlan, portador do CPF/MF sob o nº 068.180.059-34, o qual, em que pese ainda ocupe a área de que ora se trata, encontra-se com as atividades, relativas àquela pessoa jurídica, suspensas.

Metodologia da Avaliação:

Pesquisa em classificados de jornais, sítios de internet, anúncios de venda, imobiliárias da região, avaliação da Prefeitura Municipal de União da Vitória/PR, considerando as características do bem e a sua localização.

Descrição:

Tal avaliação dar-se-á no tocante ao valor atribuído aos terrenos, em separado, sem prejuízo de se considerar eventuais valores atinentes às edificações ali constantes. Os valores expressos nessa avaliação estão calculados para a data-base de 02 de maio de 2024, período em que foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como, cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem objeto desta avaliação.

Fundamentação:



Conforme mencionado inicialmente, estar-se-á diante de área que soma um total de 5.528,05 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e vinte e oito metros e cinco décimos quadrados), contando com área edificada de 3.251,81m<sup>2</sup>, localizada na esquina entre a Rua Dom Pedro II e a Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto, Centro, União da Vitória/PR.

Tendo-se por base os quesitos externos, infere-se tratar-se de imóvel bem localizado, situado em superfície plana, rodeado por pavimentação asfáltica de boa qualidade, posicionado na esquina entre a Rua Dom Pedro II e a Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto, Centro de União da Vitória/PR, contando, no seu entorno, com comércios e escolas. Frise-se, acerca deste ponto, que mencionada localidade, em sua maioria, é ocupada por empresas, mormente em virtude da proporção dos imóveis, os quais permitem a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, especialmente os que necessitam de larga escala de trabalho, por versarem, por exemplo, sobre maquinários ou outros instrumentos/ações de grande proporção.

Especificamente no que alude à empresa *Presendo e Cia*, observa-se que os terrenos, somados, ocupam o equivalente a uma quadra, localizada, conforme mencionado, na esquina entre a Rua Dom Pedro II e a Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto.

Tais bens se constituem como áreas de ampla proporção, planas, aptas a ensejar a realização de atividades comerciais dos mais variados segmentos.

No que se refere, especificamente, às edificações, observa-se que estas se encontram deterioradas, seja pelo decurso do tempo, seja pela ação das chuvas. Em que pese a deterioração ocasione sua relativa desvalorização, não é razoável sua desconsideração integral, haja vista que, a depender da finalidade de eventual comprador, quando da alienação, poderiam referidas edificações ser reaproveitadas, não havendo que se falar na necessidade de vultosos investimentos.

Acerca desse ponto, colacionam-se ao auto em tela os seguintes anexos:

- a) Analisando-se a propriedade a partir da Rua Dom Pedro II:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 9ª REGIÃO





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 9ª REGIÃO**





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 9ª REGIÃO**





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 9ª REGIÃO





b) Tendo-se por base a parte interna do terreno central:





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 9ª REGIÃO

No que alude a possíveis interferências climáticas, observa-se que a área em comento consubstancia um dos perímetros atingidos pelas fortes chuvas, que assolaram a Municipalidade, sobretudo no mês de outubro do ano de 2023 e, devido ao ser caráter plano, ao que indica, houve a necessidade de suspensão das atividades, dados os alagamentos ali ocorridos, assim como em outras partes da Cidade. Deixa-se de conferir, ao presente auto, caráter enunciativo, neste particular, ante a necessidade de conhecimentos técnicos específicos.

Avaliação:

Diante do exposto:

- a) Ratificam-se os dados constantes da avaliação antecedente, no que alude ao valor atribuído à área total;
- b) Sugere-se a redução dos valores, alusivos às benfeitorias, em razão de sua deterioração, seja pelo decurso do tempo, seja pelos danos decorrentes das inundações ocorridas na Municipalidade.

Sendo assim, mantém-se a avaliação da área territorial em R\$ 4.698.842,50 (quatro milhões, seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), com o abatimento dos valores atribuídos, em relação às benfeitorias, os quais perfazem o montante de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem reais), totalizando, assim, R\$ 5.798.842,50 (cinco milhões, setecentos e noventa e oito mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

Realizada, portanto, a avaliação do presente auto, dispensando-se a intimação do executado, haja vista a ausência de determinação judicial nesse sentido.

Verônica Vianna Marchiori

Oficial de Justiça Avaliador Federal.