



ALDACIR ARAÚJO CHAVES
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 14.592

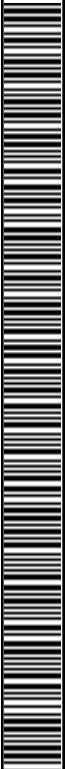
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

PLANTA DOS LOTES "A" – DESMEMBRADO DA DIVISÃO DOS LOTES DE TERRAS SOB Nº 5E
56 E DO LOTE "B-1" – DESMEMBRADO DO LOTE "B"
MUNICÍPIO DE PLANALTINA DO PARANÁ

MATRÍCULA 10.660
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL DO IVAÍ.

IMOBILIÁRIA ARAÚJO
CRECI J 4.357

Rua Otávio Borin, 100 – Jardim América - Paranavaí - Paraná
+55 (44) 3423-1809
www.imobiliariaaraujo.com.br





PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL URBANO

1 – INTRODUÇÃO:-

Visa o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, acolher a solicitação do Sr. **Hélio Luís Schuelter**. No que atende aos requisitos da NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

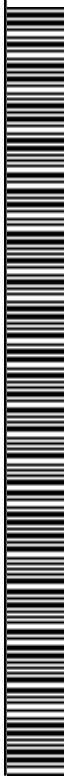
2 – OBJETIVO:-

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel rural e industrial para anexar ao processo de Recuperação Judicial, cujo procedimento fora deferido em data de 21/05/2015, pelo Juízo da Vara Única Cível da Comarca de Santa Isabel do Ivaí-PR, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e, nesta avaliação não esta sendo avaliado equipamentos industriais, móveis, utensílios e maquinários que fazem parte da referida empresa.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-

IMÓVEL RURAL, PLANTA DOS LOTES "A" – DESMEMBRADO DA DIVISÃO DOS LOTES DE TERRAS SOB Nº 5E 56 E DO LOTE "B-1" – DESMEMBRADO DO LOTE "B" – desmembrado da divisão dos lotes de terras sob nº 55 e 56, da gleba 9, colônia de Paranavaí, Município de Planaltina do Paraná, desta Comarca de Santa Isabel do Ivaí – PR, com área total de 10,4700 hectares, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se no marco denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SAD69, MC – 51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=301.749,237 m e N= 7.453.381,409 m; Daí segue confrontando com o LOTE "C" – REMANESCENTE, com o azimuth de 101°54'08" e a distância de 141,37 m até o marco '1'; Daí segue confrontando com PRÓPRIO IMÓVEL, com o azimuth 182°53'28" e a distância de 149,99 m até o marco '2'; daí segue confrontando o PRÓPRIO IMÓVEL, com o azimuth de 281°54'08" e a distância de 141,33 m até o marco '3'; Daí segue confrontando com os LOTES Nº 61, 60, 64, 59, 57 e 58 com o azimuth de 2°52'35" e a distância de 150,00 até o marco '0=PP'; início desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 2,0940 hectares" – Conforme Mapa e Memorial Descritivo, elaborado pelo Sr. Valdir José Pereira, Engenheiro Agrônomo – CREA 14.488-D. **Conforme Matrícula nº 10.660 do Cartório de Registro de imóveis da Santa Isabel do Ivaí, Estado do Paraná. E inscrito no NIRF sob o número 7.591.997-4, e os imóveis abaixo discriminados e avaliados não estão averbados na matrícula.**

www.imobiliariaaraujo.com.br
Rua Otávio Boris, 100 – Jd. Ibirapuera
Paranavaí – Estado do Paraná
(44) 3423-4347





4 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:-

LULEANA ALIMENTOS EIRELI - EPP – CNPJ-MF nº 09.409.625/0001-86

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-

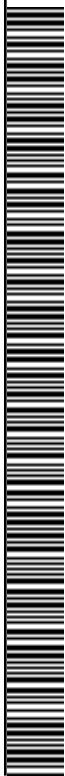
O imóvel ora vistoriado são compostos de diversas construções e benfeitorias conforme segue discriminados abaixo:

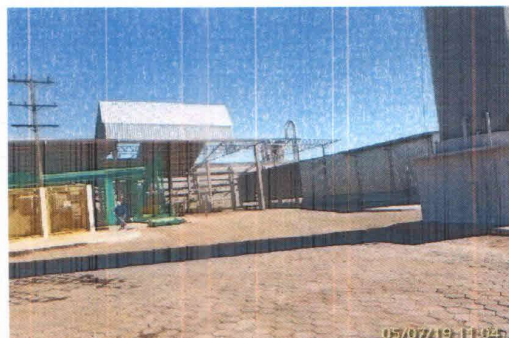
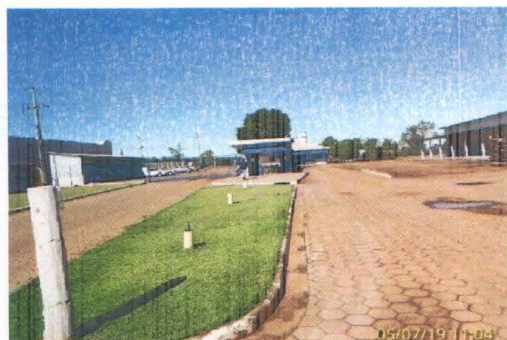
- A- Construção de alvenaria (escritório) de laje com 78,765m².
- B- Construção em chapas galvanizada (estacionamento motos) 60m²
- C- Construção de alvenaria (guarita) de laje com 9,00m²
- D- Construção em alvenaria(refeitório) de laje com 169,29m²
- E- Caixa para água, construída de ferro e em formato redondo com 50.0000 litros
- F- Pátio todo calçado de blocos de cimento com aproximadamente 900 m²
- G- Cercamento em tela aço galvanizado, gradil com portão pintado, com 125,00 M/L e 36,80 m² e alambrado com 525 M/L.
- H- 07 galpões em alvenaria, telhas em alumínio galvanizado e estrutura em aço; unificados, correspondendo a 5.366,58 m², conforme projeto.
- I- 01 galpão em estrutura pré-moldada, fechado e coberto por chapas de aço galvanizado com 399,59 m².
- J- 01 galpão em alvenaria pré-moldada, com cobertura de chapas em aço galvanizado e estrutura em aço, com 800,00 m²
- K- 01 galpão em alvenaria pré-moldada, com cobertura de chapas em aço galvanizado e estrutura em aço, com 560,00 m²
- L- 01 galpão em estrutura pré-moldada, fechado em 50% de sua área e coberto totalmente por chapas de aço galvanizado com 300,00 m²
- M- 01 cobertura para descarga em estrutura metálica e cobertura chapa de aço galvanizado com 494,00 m²
- N- 07 tanques/lagoas de tratamento
- O- 1.500,00 metros lineares de cerca de arame liso.

6 - IMAGENS DO IMÓVEL:-



www.imobiliariaaraujo.com.br
Rua Otávio Boris, 100 – Jd. Ibirapuera
Paranavaí – Estado do Paraná
(44) 3423-4347





www.imobiliariaaraujo.com.br
Rua Otávio Boris, 100 – Jd. Ibirapuera
Paranavai – Estado do Paraná
(44) 3423-4347





7 – VISTORIA:-

A vistoria foi realizada na data de 23 de julho de 2019 no turno da tarde.

www.imobiliariaaraujo.com.br
Rua Otávio Boris, 100 – Jd. Ibirapuera
Paranavai – Estado do Paraná
(44) 3423-4347





8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:-

Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, este método é aquele que define o valor através da comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, segundo a NBR 14653-2., incluso na avaliação o valor do lote.

09 – VALOR AVALIADO DO IMÓVEL:-

09.1 – TERRA NUA: R\$ 389.340,00


09.2 – BENFEITORIAS: R\$ 7.598.509,19

09.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 7.987.849,18

10 – ENCERRAMENTO:-

O presente Parecer de avaliação é composto de cinco páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Paranavaí, 26 de julho de 2019.


ALDACIR ARAÚJO CHAVES
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 14.592

www.imobiliariaaraujo.com.br
Rua Otávio Boris, 100 – Jd. Ibirapuera
Paranavaí – Estado do Paraná
(44) 3423-4347

