



1ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
Autos: 04235-2008-669-09-00-4
Mandado: 1.284.768/2013
Autor: Rogério Nascimento
Réu: Recanto Londrinense
Valor da execução: R\$ 572.706,61 em 01/08/2013.

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia **08/08/2013**, às 17h20, penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

Descrição oficial - Lote de terras sob n. 1/6 (um/seis), com área de 192.209,11 m², situado na Gleba Grande, em Londrina.

Matrícula - 7.458 do 3º Ofício de Registro de Imóveis.

Benfeitorias - Típicas de um clube de lazer. Sede social, lanchonete, vestiários, ginásio de esportes, sala de ginástica, campos de futebol, quiosques, churrasqueiras, quadras, piscinas, playground, caminhos, jardins, etc.

Endereço atual – Rua Grafita, 1280.

Ocupação – Imóvel ocupado pela sede campestre do clube Recanto Londrinense.

Avaliação – **R\$ 31.782.187,00**, conforme demonstrativo em anexo.

José Carlos Batista Junior
Oficial de Justiça Avaliador



1ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
Autos: 04235-2008-669-09-00-4
Mandado: 1.284.768/2013

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Método de Avaliação - O imóvel sob avaliação é um empreendimento de lazer diferenciado, o que dificulta a coleta de dados de mercado imobiliário como paradigmas para a avaliação por simples comparação. Em razão disso, o método de avaliação mais indicado ao caso é o Método Evolutivo, conforme indicado na norma da ABNT-NBR14653-2, o qual identifica o valor do imóvel pelo somatório das parcelas componentes, no caso o terreno somado às benfeitorias.

Valor do terreno – Para apurar o valor do terreno foi utilizado o método comparativo de dados de mercado. Para tanto é preciso considerar amostras similares ao imóvel sob avaliação: uma área de grandes proporções inserida nos limites urbanos da cidade e cujo potencial de aproveitamento assemelha-a ao conceito de glebas urbanas. É comum na avaliação de glebas considerar-se os custos de aproveitamento, tais como a dedução das áreas destinadas a caminhos e infraestrutura de lazer, além dos custos da implantação de um novo empreendimento. Em razão disso, o custo unitário de uma área dessa natureza tem seu valor significativamente inferior ao dos terrenos singulares do tipo lotes urbanos unifamiliares. Para apurar o valor da terra nua, independentemente das benfeitorias, consideramos outros terrenos semelhantes em tamanho a fim de obter uma média do metro quadrado deste tipo de área na cidade de Londrina. O resulta encontra-se demonstrado na tabela a seguir:



	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	http://www.sub100.com.br/imoveis/94910000928/venda/terrenos-em-londrina-pr/pool-de-combustiveis/imobiliaria-natal	http://www.imobiliariaveneza.com.br/Venda/BuscarImoveis/tabid/2121/ctl/FichaImovel/mid/4220/pp/-1/ID/5ybxqx5513x4owzk4xtwsr55/qid/0/VL/V/RD/709/ItemID/819768/Default.aspx	http://www.sub100.com.br/imoveis/90910000349/venda/terrenos-em-londrina-pr/cj-vivi-xavier/rubens-de-paula-andrade
ENDEREÇO	R. Jacy Silva Pinheiro	R. Francisco Alves	Não informado
BAIRRO	Cilo 3	Hípica	Conj. Vivi Xavier
ÁREA	68.000 m ²	90.750 m ²	48.000 m ²
VALOR	R\$ 13.600.000,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 7.200.000,00
VALOR POR M²	R\$ 200,00	R\$ 110,00	R\$ 150,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 200,00
	R\$ 110,00
	R\$ 150,00
TOTAL	R\$ 460,00
÷ 3 = Média	R\$ 153,00
- 10% (regateio)	R\$ 138,00/m ²

CÁLCULO - VALOR DO TERRENO	
Área	192.209,11 m²
Valor do m²	R\$ 138,00
Valor do terreno	R\$ 26.524.857,00

Valor das Benfeitorias: Para determinar o valor das edificações em alvenaria utilizei o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de junho/2013. As construções sob análise, no entanto, não estão representadas inteiramente nas classificações disponíveis para o CUB em face de suas características mistas entre prédio comercial e estrutura de acabamento simples, uma vez que contamos quadras cobertas, ginásio de esportes, ao lado de construções como a sede social/salão de eventos.



Considerando ainda a equivalência entre as áreas construídas com esses tipos de acabamento, aplicou-se um valor médio entre dois padrões construtivos, representados respectivamente, segundo a classificação do CUB, pelos projetos tipo comercial andares livres CSL-8 (R\$ 1.076,63/m²) e galpão industrial GI (R\$ 597,60/m²), para junho/2013. Valor médio apurado: R\$ 837,11/ m².

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de **42,6%** em função da idade aparente média de 30 anos das benfeitorias e do estado de conservação entre regular e reparos simples, conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Valor do CUB médio depreciado em 42,60% e utilizado como referencial para a avaliação: R\$ 480,50/m²

Para as demais benfeitorias foi considerando o custo de reprodução de estruturas similares em consulta a construtoras e empresas especializadas.

As benfeitorias consideradas são aquelas mais significativas para geração de valor e estão descritas abaixo:

a) Ginásio de Esportes. Obra em alvenaria e estrutura metálica, com área de 1.900m², abrigando duas quadras poliesportivas, arquibancadas, lanchonete e alojamentos.
Valor – **R\$ 912.950,00.**



b) Sala de ginástica/sauna. Prédio em alvenaria com área de 900m².
Valor – **R\$ 432.450,00.**





c) Salão de festas, almoxarifado e refeitório. Construção em alvenaria com área de 1.000m².

Valor – **R\$ 480.500,00.**



d) Sede social e salão de eventos. Prédio em alvenaria, com dois pavimentos e área total aproximada de 1.800m².

Valor – **R\$ 864.900,00.**



e) Portaria. Obra em alvenaria e área construída de 360m².

Valor – **R\$ 172.980,00.**



f) Vestiários das piscinas. Obra em alvenaria e área de 600m².

Valor – **R\$ 288.300,00.**





g) Administração. Prédio em alvenaria com área de 500m².

Valor – **R\$ 240.250,00.**



h) Parque aquático. Sete piscinas de alvenaria área total de 2.600 m², avaliado em **R\$ 800.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.



i) Duas quadras de tênis com cobertura metálica, piso de saibro, sistema de iluminação e alambrados, com área total de 1.500 m², avaliadas em **R\$ 150.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.



j) Área de camping gramada com 11 quiosques em alvenaria e 100 churrasqueiras, avaliada em **R\$ 80.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.





l) Lago artificial com área de 19.000 m², avaliado em **R\$ 120.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo, considerando a barragem, a adaptação do terreno, retificação das margens e impermeabilização.



m) Quatro quadras de tênis com piso de saibro, sistema de iluminação e alambrados, com área de 2.400m², avaliadas em **R\$ 120.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.



n) Cinco campos de futebol com área total de 12.500m², avaliados em **R\$ 185.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo, considerando o custo de preparo do terreno, colocação de grama, sistema de iluminação e alambrados.



o) Quadra coberta da prática de bocha, em alvenaria e área construída de 550 m², avaliada em **R\$ 100.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas especializadas.





p) Três quadras polivalentes com piso de cimento cru e área de 1.800 m², avaliadas em **R\$ 30.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.



q) Um haras com área coberta de estrebarias de 800 m², avaliado em **R\$ 280.000,00** com base em pesquisa de preços em construtoras e empresas do ramo.



Valor total das benfeitorias – **R\$ 5.257.330,00**

Valor total imóvel: O valor do imóvel sob avaliação foi obtido pela soma aritmética simples do valor do terreno e do valor das benfeitorias, refletindo o valor real atualizado de mercado:

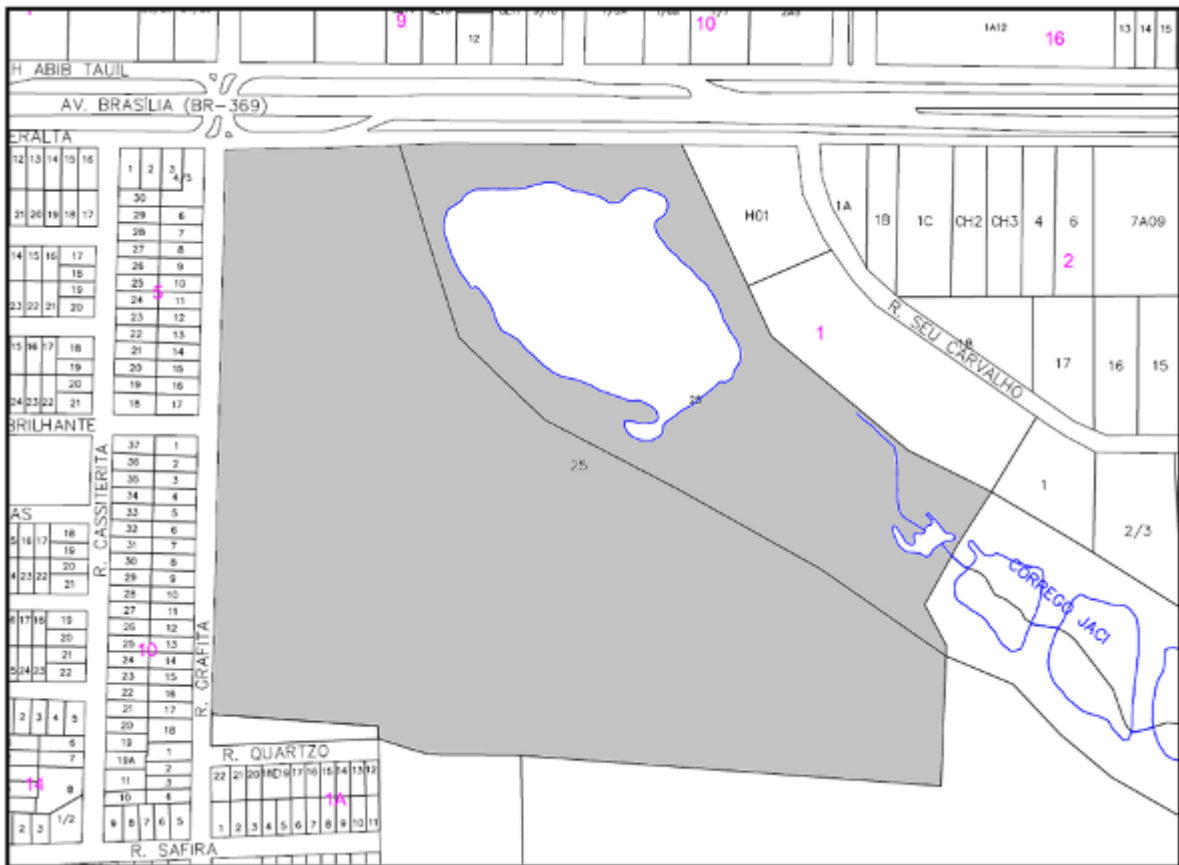
Valor do terreno	26.524.857,00
Valor das benfeitorias	5.257.330,00
Valor do imóvel	R\$ 31.782.187,00

José Carlos Batista Junior
Oficial de Justiça Avaliador



1ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
Autos: 04235-2008-669-09-00-4
Mandado: 1.284.768/2013

Planta da Área



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

José Carlos Batista Junior
Oficial de Justiça Avaliador



1ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
Autos: 04235-2008-669-09-00-4
Mandado: 1.284.768/2013

Foto aérea



Fonte Google Earth – 2008

José Carlos Batista Junior
Oficial de Justiça Avaliador