

**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E  
AVALIADOR JUDICIAL**  
COMARCA DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ  
BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA  
DISTRIBUIDOR PÚBLICO  
AVENIDA TANCREDO NEVES, 2320 – EDIFÍCIO DO FÓRUM – CEP: 85.804-260  
FONE: (45)3326-4479 – CNPJ:00.322.048/0001-16

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Este avaliador judicial, em cumprimento ao contido na respeitável **CARTA PRECATÓRIA sob nº0024374-25.2025.8.16.0021**, em tramite junto a Primeira Vara Cível desta Cidade e Comarca, em que é requerente **AURACYR AZEVEDO DE MOURA CORDEIRO e SERGIO LUIS HESSEL LOPES** e requerida **FOX DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA**, que após pesquisar o mercado desta cidade, bem como consultar as bases de oferta e procura, compra e venda praticadas na região, passo a proceder a seguinte avaliação, aplicando o **método comparativo direto de dados de mercado (ABNT/NBR 14653-1:2019 - 7.2.1)** e conforme disposto nos Art.147, Art.148 e Art.150, do Código de Normas do Foro Judicial do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**IMÓVEL: Lote Rural nº106-B, da Gleba Central, 1º Parte.**

**LOCALIZAÇÃO:** Localizado no imóvel denominado **FAZENDA ANDRADA**, na BR-277, entre o km600/599 sentido Foz do Iguaçu para Cascavel, nesta cidade e Comarca de Cascavel, estado do Paraná.

**MATRÍCULA:** Com matrícula de **nº18.202**, do registro de imóveis local da **2ª Circunscrição**.

**ÁREA:** **16.675,00m<sup>2</sup>** de área total.

**CARACTERIZAÇÃO:** A constante na matrícula:

**SERVIÇOS:** Atualmente, o imóvel é servido por:  
Imóvel seco, plano e com benfeitorias;  
Com água trata e servida pela concessionária local;  
Com energia elétrica e iluminação pública;  
Com asfalto e meio fio;

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o bem ora avaliado, se levando em conta todos os fatores incidentes sobre o mesmo, chego ao:

**VALOR DO IMÓVEL: R\$5.900.000,00 (Cinco milhões e novecentos mil reais).**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS99 2LKDB VULZZ 4D3JR

**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E  
AVALIADOR JUDICIAL**  
**COMARCA DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ**  
 BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA  
 DISTRIBUIDOR PÚBLICO  
 AVENIDA TANCREDO NEVES, 2320 – EDIFÍCIO DO FÓRUM – CEP: 85.804-260  
 FONE: (45)3326-4479 – CNPJ:00.322.048/0001-16

**BENFEITORIAS CONSTANTES:**

**01 - 01(uma) Construção em alvenaria - Guarita (tijolos à vista),** com aproximadamente 20,00m<sup>2</sup> de área construída (cabine) e cobertura com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup>, contendo Sala com piso revestido em cerâmica e teto em laje; Bwc com piso e paredes revestidas em cerâmica e teto em laje; Aberturas em vidros temperados; Portas em ferro; Cobertura com telhas de fibrocimento tipo calhetão; Coberturas com piso revestido em cimento alisado; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$30.000,00;**

**02 - 01(uma) Construção em alvenaria - Recepção (tijolos à vista),** com aproximadamente 230,00m<sup>2</sup>, contendo Salão com várias salas subdividas em chapas de euxtatex, sendo 02 (duas) Salas com piso revesido em cerâmica e teto com forro em gesso; 02 (dois) Bwc's internos com piso e paredes revestidas em cerâmica e teto em laje; Cozinha externa com piso e paredes revestidas em cerâmica e teto em laje; Sala externa (almojarifado) com piso revestido em cerâmica e teto em laje; Bwc externo com piso e paredes revestidas em cerâmica e teto em laje; Aberturas em vidros temperadoas; Parte das portas em vidros temperados e parte em ferro; Cobertura com telhas de fibrocimento tipo calhetão; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$250.000,00;**

**03 - 01(uma) Construção em alvenaria - Caixa D'Água (tijolos à vista),** com aproximadamente 10,00m<sup>2</sup>, contendo 02(dois) pisos, com piso revestido em cimento alisado e coberta com telhas de fibrocimento de 6mm; Térreo com porta de acesso em ferro; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$5.000,00;**

**04 - 01(uma) Cobertura (sistema de incêndio),** com aproximadamente 14,00m<sup>2</sup>, contendo piso revestido em cimento bruto, sem forro, com esturuta metálica e coberta com telhas de fibrocimento tipo calhetão com partes quebradas; Imóvel com pontos de oxidação, em mau estado de conservação, **que avalio em.....R\$3.000,00;**

**OBSERVAÇÃO:** Deixo de Avaliar o "Sistema de Incêndio" citado no item acima (04), ora composto por bomba, tubulações, instalações elétricas/hidráulicas e tanque para acomodação de água, conforme informações ao final desta.

**05 - 01(uma) Cobertura (antigo posto),** com aproximadamente 98,00m<sup>2</sup>, com piso revestido em cimento bruto, sem forro, com

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS9 2LKDB VULZZ 4D3JR



**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL**  
**COMARCA DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ**  
 BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA  
 DISTRIBUIDOR PÚBLICO  
 AVENIDA TANCREDO NEVES, 2320 – EDIFÍCIO DO FÓRUM – CEP: 85.804-260  
 FONE: (45)3326-4479 – CNPJ:00.322.048/0001-16

estrutura metálica e coberta com telhas de fibrocimento de 6mm com partes quebradas; Parte da estrutura com pontos de oxidação, em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$35.000,00;**

**OBSERVAÇÃO:** Deixo de Avaliar "05(cinco) Bombas de Combustível", as quais se encontram sob a cobertura e sem funcionamento, conforme informações ao final desta.

**06 - 01(uma) Construção em alvenaria (casa/sistema de espuma)**, semiaberta, com aproximadamente 10,00m<sup>2</sup>, contendo piso revestido em cimento bruto, sem forro, com estrutura metálica e coberta com telhas de fibrocimento de 6mm; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em...R\$3.000,00;**

**OBSERVAÇÃO:** Deixo de Avaliar o "Sistema de Espuma" citado no item acima (06), ora composto por, tubulações, instalações elétricas/hidráulicas e tanque, conforme informações ao final desta.

**07 - 01(uma) Construção em alvenaria - Casa de Bombas/Máquinas do Sistema de Abastecimento**, com aproximadamente 20,00m<sup>2</sup>, contendo paredes com tijolos a vista, piso revestido em cimento bruto, sem forro, teto com estrutura metálica e coberta com telhas de fibrocimento de 6mm; ANEXO LATERAL: Cobertura com aproximadamente 80,00m<sup>2</sup>, contendo estrutura metálica, coberta com telhas de fibrocimento de 6mm; sem forro, parte do piso rebaixado e revestido em cimento bruto; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$40.000,00;**

**OBSERVAÇÃO:** Deixo de Avaliar as "Bombas e Máquinas do Sistema de Abastecimento" citado no item acima (07), ora composto por várias bombas, tubulações, registros e instalações elétricas, conforme informações ao final desta.

**08 - 01(uma) Cobertura (Área de Abastecimento para Caminhão)**, com aproximadamente 300,00m<sup>2</sup>, contendo piso revestido em cimento bruto, sem forro, com estrutura metálica e coberta com telhas metálicas; Imóvel em regular estado de conservação, **que avalio em.....R\$150.000,00;**

**VALOR DAS BENFEITORIAS: R\$516.000,00 (Quinhentos e dezesseis mil reais).**

**VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS: R\$6.416.000,00 (Seis**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JSG9 2LKDB VULZZ 4D3JR

**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E  
AVALIADOR JUDICIAL**  
COMARCA DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ  
BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA  
DISTRIBUIDOR PÚBLICO  
AVENIDA TANCREDO NEVES, 2320 – EDIFÍCIO DO FÓRUM – CEP: 85.804-260  
FONE: (45)3326-4479 – CNPJ:00.322.048/0001-16

**milhões quatrocentos e dezesseis mil reais).**

### INFORMAÇÃO

Informo a Vossa Excelência que, **DEIXO DE AVALIAR** o "Sistema de Combate a Incêndio" constante no item 04, "05(cinco) Bombas de Combustível" constantes no item 05, "Sistema de Espuma" constante no item 06, "Bombas e Máquinas do Sistema de Abastecimento" constantes no item 07, "05(cinco) Tanques para Estoque de Combustível, 01(um) Tanque para Estoque de Água (sistema de combate a incêndio) e 01(um) Decantador", haja vista que, estes bens e sistemas se encontram unidos/interligados em outras partes (tanques, tubulações, bombas), não sendo possível precisar seu real estado de conservação e funcionamento.

Logo, este Serventuário Avaliador Judicial da Comarca, não dispõe de conhecimentos técnicos científicos e específicos, hábeis e suficientes para atribuir um possível valor comercial para os referidos bens/sistemas, assim como as demais partes que o compõem, bem como a atual situação física, de conservação e funcionamento os quais, demandam de conhecimentos mais aprofundados e técnicos de um profissional ou expert da área de automação industrial e/ou engenharia, justamente para auferir a eficiência dos sistemas assim como a sua possível utilização, funcionalidade e segurança, uma vez que se trata de produtos altamente inflamáveis (combustíveis).

Assim, o referido laudo avaliatório acima, foi elaborado dentro da limitada capacidade a qual este Serventuário Avaliador Judicial da Comarca possui, principalmente em relação as possíveis edificações, construções e benfeitorias constatadas na referida área de terras e que, embora junto a referida matrícula do imóvel, definir que o imóvel se trata de um "LOTE RURAL", mas que, atualmente, este não desempenha nenhuma atividade na esfera agrícola, sendo o mesmo comparado a imóvel com atividades industriais e comerciais, conforme sua localização e potencial econômico.

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$6.416.000,00 (Seis milhões quatrocentos e dezesseis mil reais).**

**OBS.: SEGUE EM ANEXO AS FOTOS DO IMÓVEL BEM COMO AS PESQUISAS**



**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E  
AVALIADOR JUDICIAL**  
COMARCA DE CASCAVEL – ESTADO DO PARANÁ  
BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA  
DISTRIBUIDOR PÚBLICO  
AVENIDA TANCREDO NEVES, 2320 – EDIFÍCIO DO FÓRUM – CEP: 85.804-260  
FONE: (45)3326-4479 – CNPJ:00.322.048/0001-16

**DE MERCADO ORA EFETUADAS.**

Nada mais havendo a ser avaliado, dou por encerrado o presente laudo avaliatório. Dada e passada nesta Cidade e Comarca de Cascavel-Pr, aos vinte e quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco.

**BEL. RODRIGO TIMÓTHEO TABORDA**  
Avaliador Judicial

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS99 2LKDB VULZZ 4D3JR

