



Edegar Antonio Zilio Junior - OAB/PR 14.162
Eduardo Otton de Lara Filho - OAB/PR 24.551
Adriano Paulo Scherer - OAB/PR 47.952
Jaqueline Lustrani Carneiro - OAB/PR 48.597
Luana Alexandre - OAB/PR 49.502
Pietro Guilherme Zilio - OAB/PR 74.474
Roberto Gustavo Branco - OAB/PR 92.525

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DE CASCAVEL - ESTADO DO PARANÁ.

Autos n. 0039362-27.2020.8.16.0021

STOPETRÓLEO S.A. - COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO - Em Recuperação Judicial, devidamente qualificada, por meio dos advogados infra-assinados, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, nos autos em epígrafe que trata de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em razão da intimação constante no mov. 2844.1, dizer e requerer:

Trata de pedido de Recuperação Judicial formulado por STOPETRÓLEO S.A. – COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO, visando superar grave crise econômico-financeira.

Este Juízo determinou intimação da Recuperanda para que prestasse esclarecimentos solicitados ao mov. 2694, bem como se manifeste sobre as objeções ao pedido de venda das benfeitorias da filial na cidade de IBEMA/PR. (movs. 2587, 2682, 2693, 2695, 2733).

A Recuperanda apresentou esclarecimentos solicitados no mov. 2694, informando que não está mais na posse do imóvel onde se localizava filial, Posto Stop na cidade de IBEMA/PR, tendo cessado suas atividades operacionais naquele endereço.

Todavia, as benfeitorias que permanecem no local, foram objeto de locação à terceiro, empresa atualmente em ocupação regular do espaço.

Destacou que a locação das benfeitorias se deu com objetivo de preservar valor dos ativos enquanto se aguarda a apreciação judicial do pedido de autorização para venda dessas benfeitorias, já formalmente requerido nos autos.

No mov. 2694 dos autos a Administradora Judicial apresentou manifestação informando que necessário avaliação atualizada dos bens, “benfeitorias”, com descrição





Edegar Antonio Zilio Junior - OAB/PR	14.162
Eurico Otis de Lara Filho - OAB/PR	24.551
Adriano Paulo Scherer - OAB/PR	47.952
Jaqueline Lustrani Carneiro - OAB/PR	48.597
Luana Alexandre - OAB/PR	49.592
Piero Guilherme Zilio - OAB/PR	74.474
Roberto Gustavo Branco - OAB/PR	92.525

pormenorizada dos itens constantes no imóvel objeto da lide, para melhor análise do pedido de autorização para venda.

Neste sentido, objetivando cumprimento da solicitação pela Administradora Judicial, apresenta-se documento de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, elaborado pelo perito avaliador, Sr. RONALDO POHL, inscrito no CNAI 30542 e CRECI F-31263, com valor de mercado das instalações e equipamentos localizados na BR 277, Km 540, Ibema/PR.

O imóvel avaliado é a Chácara 26-A, com área total de 14.793 m², situada na BR-277, Km 540, em Ibema/PR. Trata-se de um terreno plano, sem declives ou acíves acentuados, o que possibilita uma ampla área de pátio destinada a manobras.

As instalações e benfeitorias apresentam bom estado de conservação, compatível com as características da região. A edificação principal é uma loja de conveniência de 250 m², construída em alvenaria, com laje em concreto armado e cobertura metálica, contando com banheiros, cozinha, área de mesas, espaço café, setor administrativo e depósito.

O perito avaliou as benfeitorias no montante de R\$ 3.668.000,00 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais), valor de mercado.

Desta forma, apresenta-se nesta oportunidade avaliação atualizada dos bens, "benfeitorias", PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, elaborado pelo perito avaliador, Sr. RONALDO POHL, inscrito no CNAI 30542 e CRECI F-31263, pelo montante de R\$ 3.668.000,00 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais), valor de mercado, **requerendo-se** intimação da Administradora Judicial para que se manifeste e posteriormente seja deferida autorização de venda das benfeitorias que compõe imóvel onde se localizava filial, Posto Stop na cidade de Ibema/PR.

Termos em que
Pede Deferimento.

Cascavel/PR., 19 de agosto de 2025.

Edegar Antônio Zilio Junior
Advogado - OAB-PR 14.162



AMPHLA

POHL & POHL
— IMOBILIÁRIA —

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: STOPETROLEO S.A. COM DERIV. DE PETROLEO EM RJ

CPF: 09.160.226/0001-24

FINALIDADE:

Constitui como finalidade do presente instrumento firmar parecer técnico sobre valor de mercado das Instalações e Equipamentos, abaixo discriminado, localizado na BR 277, KM 540, na cidade e Comarca de Ibema/PR.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOTE	IMÓVEL	1ª PARTE	ÁREA TOTAL	MATRÍCULA
RURAL	CHACARA 26-A, DO PLANO DE LOTEAMENTO IMÓVEL	GREGOL & GREGOL LTDA	14.793,0 m ²	2465

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

 Valide aqui este documento	 República Federativa do Brasil Estado do Paraná Comarca de Catanduvas	CNM: 086090.2.0002465-30 REGISTRO DE IMÓVEIS Sueli Giacomet Petry Oficial FICHA RÚBRICA
	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 2465
		01 Frente
		

Matrícula 2465 - Protocolo 2755 de 09.10.1991
Imóvel Rural - Uma área de terras rural constituída pela Chácara n° 26-A (vinte e seis-a), subdivisão da Chácara n° 26, medindo **14.793,00 m²** (quatorze mil setecentos e noventa e três metros quadrados), sem benfeitorias, situado no **Loteamento Rural de Ibema**, no Município de Ibema, Comarca de Catanduvas - PR, com as seguintes confrontações e limites: Ao Norte - por linhas secas, nas distâncias de 43,20 metros, 32,60 metros e 102,80 metros, respectivamente nos azimutes de 110°19'08", 116°31'38" e 118°47'05", confronta com a faixa de domínio da BR-277; Ao Este - por uma linha seca e reta, na distância de 79,60 metros e azimute de 210°05'00", confronta com a Chácara n° 27; Ao Sul - por uma linha reta e seca, na distância de 137,40 metros, e azimute de 288°58'17", confronta com a Chácara n° 26-Remanescente; Ao Oeste - por linhas secas e retas, nas distâncias de 28,50 metros, 49,00 metros e 27,00 metros, respectivamente nos azimutes de 353°40'02" 09°53'10" e 10°16'53", confronta com a Chácara n° 26-Remanescente e a Chácara n° 26-B, desta mesma subdivisão. Dados referente ao IPTR - n° do imóvel: 721 336 001 082-0, área total de 5,4; mód. 18,0; n° de mód. 0,16. F.M. parc. 2,0. **Proprietária - Gregol & Gregol Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF n° 75.909.291/0001-34, com sede em Ibema - PR. Imóvel havido por força da matrícula n° 2464 deste Ofício. Custas - isento. O referido é verdade e dou fé. Catanduvas, 09 de outubro de 1991. (assinatura na matrícula original). Roseli do Rocio Mosselin de Oliveira. Oficial Designada.

r.org.br/docs/DD6ZF-M2KS2-BUXCN-NMM4E





ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

O estado de conservação das instalações e das benfeitorias é bom, sendo que imóvel, leva-se em consideração as peculiaridades da região, assim como declive e alicive do imóvel. Nesse imóvel sendo considerado como plano, sem declives e alicives acentuados, contemplando uma área de pátio grande e amplo para manobras.

A presente avaliação foi realizada com os dados e características informados pelo solicitante, qual o avaliador considerou todas as questões atinentes da localidade, instalações e outros.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Utilizando sempre em nossos trabalhos o Método Comparativo de Dados do Mercado, no qual o avaliador fórmula e emite juízo sobre o valor do imóvel em estudo comparando-o com dados (valores de imóveis semelhantes) pesquisados no mercado (Base de pesquisa de imóveis similares à disposição da empresa), em ofertas ou transações recentes, comparativos do referido imóvel e também índices da construção, como o CUB (Custo Unitário Básico) e IGPM (Índices de inflação do Brasil).

DO VALOR DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:

LOJA DE CONVENIÊNCIA, com área de 250m², sendo que nesta área esta os banheiros, cozinha, loja, área de mesas, espaço café, área administrativa e depósito, equipada com móveis, mesas, refrigeradores, esfutas e equipamentos.

A construção é toda em alvenaria, com laje e estrutura de concreto armado, cobertura em estrutura metálica, tudo em perfeito estado de conservação. O acabamento deste imóvel tem piso em cerâmico, iluminação de led. Forro de PVC e aberturas em vidro temperado, uma cascata em pedra, os banheiros em azulejo, com cubas e vasos em perfeito estado, as divisórias em granito com portas de alumínio em ótimo estado.

Pista em concreto armado com uma área de 1200m². O piso se encontra em bom estado de conservação. Sendo que as fissuras e dilatações presentes são naturais do material empregado não comprometendo em nada a sua



AMPHLA

POHL & POHL
— IMOBILIÁRIA —

permeabilidade e utilização. Pátio com uma área de 900m² em asfalto, e 2000m² em calçamento. (pedras irregulares)

07 (sete) Bombas de abastecimento de Combustíveis, sendo 02 bombas eletrônicas Quadruplas, 03 bombas duplas eletrônicas, 03 bombas duplas mecânicas, 02 bombas simples mecânicas, 01 bomba dupla mecânica em bom estado.

Tubulação em sistema de PAD e sistema de tratamento e monitoramento totalmente funcionais.

03 (três) Tanques subterrâneo para Estoque de Combustíveis sendo de 02 tanques de 60.000 litros, 01 tanque bi-partido de 20.000 litros e de 40.000 litros



AMPHLA

POHL & POHL
— IMOBILIÁRIA —



AMPHLA

POHL & POHL
— IMOBILIÁRIA —



VALOR ESTIMADO.....R\$ 3.668.000,00

(Três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais)

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação foi realizada pelo Perito Avaliador **RONALDO POHL**, inscrito no CNAI 30542 e CRECI F-31263, junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná da 6ª região, com endereço profissional na Rua Castro Alves, nº 2250, centro, cidade de comarca de Cascavel/PR, tendo a imobiliária inscrita no CNPJ sob o nº 38.207.971/0001-80 e CRECI sob a matrícula J-0775.

Cascavel/PR, 15 de agosto de 2025.



AMPHLA

POHL & POHL
— IMOBILIÁRIA —



Documento assinado digitalmente

RONALDO POHL

Data: 18/08/2025 11:31:14-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RONALDO POHL
CNAI 30542 / CRECI F-31263
PERITO AVALIADOR

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: PJT48 8CQQM XKVVW N8SMU

