



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0000746-19.2021.5.09.0562

Reclamante: GERALDO ALVES BORGES

Reclamado: CLUBE RECREATIVO ALVORADA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 25/04/2023, procedi à penhora e avaliação do seguinte imóvel:

Descrição oficial – Um imóvel consistente de 11.795,472 metros quadrados, parte de uma área maior de 29.835 metros quadrados sito na Fazenda Alvorada, perímetro urbano de Alvorada do Sul.

Matrícula – 1.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso - PR.

Características do imóvel - O imóvel se situa na Rua Imperadores Alves, na área urbana da cidade de Alvorada do Sul-PR, próximo às principais ruas e avenidas.

Benfeitorias – No local existem as seguintes construções de médio a precário estado de conservação:

Um salão de festas, um restaurante, uma área com duas quadras de bocha, uma academia, uma casa com dois quartos, um campo gramado, uma quadra poliesportiva de concreto, uma área de churrasqueira, uma quadra de areia desativada, uma guarita, duas piscinas pequenas, uma piscina grande, dois vestiários.

Avaliação - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, levando-se em conta as características da propriedade e das benfeitorias, avalio o bem em **R\$ 4.218.479,38 (quatro milhões, duzentos e dezoito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e trinta e oito centavos).**

Alvorada do Sul, 25/04/2023

Mayara Lage
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PORECATU
Autos: 0000746-19.2021.5.09.0562
Reclamante: GERALDO ALVES BORGES
Reclamado: CLUBE RECREATIVO ALVORADA

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

A) Parâmetros utilizados para cálculo do valor do metro quadrado do terreno:

1 - Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 71.000 – R\$ 197,22 por m² - Alvorada do Sul-PR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-alvorada-do-sul-360m2-venda-RS71000-id-2619691119/>

2 – Lote/Terreno à Venda, 505 m² por R\$ 65.000 – R\$ 128,71 por m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-alvorada-do-sul-505m2-venda-RS65000-id-2542558843/>

3 – Lote/Terreno à Venda, 1276 m² por R\$ 175.000 - R\$ 137,15 por m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-alvorada-do-sul-1276m2-venda-RS175000-id-2521877279/>

4 - Lote/Terreno à Venda, 505 m² por R\$ 64.000 – R\$ 126,73 por m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvorada-do-sul-505m2-venda-RS64000-id-2589370176/>

5 – Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 127.000 – R\$ 127,00 por m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvorada-do-sul-1000m2-venda-RS127000-id-2617041899/>

Valor médio do metro quadrado: **R\$ 143,36.**

Área total do terreno: 11.795,47m².

Valor total do terreno = **R\$ 1.690.998,58**

B) Parâmetros utilizados para cálculo do valor das benfeitorias necessitando reparos simples a importantes:

Salão de festas – 900m²

Duas piscinas pequenas – 80m²

Uma piscina grande – 250m²

Uma quadra esportiva de concreto – 432m²

Um campo de futebol – 1.125m²

Vestiários – 70m²

Área total – 2.857m²



Custo por metro quadrado de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCONPR referente a março de 2023 para “Galpões Industriais”: R\$ 1.224,13.

Total = R\$ 3.497.339,41

Depreciação: aplicação do fator 33,2% em razão das condições físicas e idade da construção= **R\$ 2.336.222,73**

C) Parâmetros utilizados para cálculo do valor das benfeitorias necessitando reparos importantes a edificação sem valor:

Área do restaurante – 120m²

Área das quadras de bocha – 70m²

Academia – 70m²

Casa – 70m²

Churrasqueira – 50m²

Guarita – 70m²

Quadra de areia desativada – 180m²

Área total – 630m²

Custo por metro quadrado de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCONPR referente a março de 2023 para “Galpões Industriais”: R\$ 1.224,13

Total = R\$ 771.221,90

Depreciação: aplicação do fator 75,2% em razão das condições físicas e idade da construção= **R\$ 191.258,07**

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (em m ²)	VALOR MÉDIO OBTIDO ¹ (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO TERRENO	VALOR DAS BENFEITORIAS ²	VALOR FINAL ³
11.795,47	R\$ 143,36	R\$ 1.690.998,58	R\$ 2.527.480,80	R\$ 4.218.479,38

1 – Valor médio de terrenos sem construções obtido utilizando-se como parâmetro imóveis com características semelhantes e da mesma região.

2 – Área das benfeitorias aproximada, uma vez que as obras não foram averbadas.

3 – Valor final obtido tendo em vista as características da propriedade situada em região urbana centralizada em área bem estruturada, com caixa d’água e poço artesiano próprios.

Mayara Lage
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Mat. 102360















































