



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA

Av. Presidente Getúlio Vargas, 2270, 2º andar, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
Telefone: (43) 3311-3228 – e-mail: vdt02rla@trt9.jus.br

Autos : **0000549-34.2021.5.09.0669**
Mandado Id : 42ed6e2
Reclamante : MARCOS ROGERIO CASAROTTO
Reclamado : IDELBERTO NICOLINO JUNIOR
Valor da Execução : R\$ 118.518,75 – atualizado até 30/09/2023
Endereço do imóvel : Sítio Pitanga, com acesso pela Estrada Rural Rolândia-Cambé, via Estrada Ribeirão Vermelho, Gleba Roland, Zona Rural, Rolândia-PR
(Coordenadas *Google Maps*: -23.226965413307497, -51.35126046826698)

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia **16 de fevereiro de 2024**, para garantia da execução supracitada, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** da **PARTE IDEAL** correspondente a **1/3** (um terço) ou **33,33%** do **IMÓVEL PENHORADO** abaixo descrito:

Descrição – Matrícula nº 6.322 do *Serviço Registral de Imóveis de Rolândia-PR*: “**IMÓVEL**: Lote de terras sob **nº213-A (REMANESCENTE)**, com a área de **5,00 alqueires paulistas**, ou sejam (*sic*) **121.000 metros quadrados**, ou **12,10 hectares**, situado na Gleba Roland, deste Município e Comarca, distante 8 km da sede desta Comarca, Estrada Rolândia-Cambé, via Estrada Ribeirão Vermelho, contendo uma casa residencial de madeira e terreno em preparação para lavoura branca, um pouco inclinado ou quebrado, denominado ‘SÍTIO PITANGA’, com as seguintes divisas e confrontações (...)”.

Endereço atual – Sítio Pitanga, com acesso pela Estrada Rural Rolândia-Cambé, via Estrada Ribeirão Vermelho, Gleba Roland, Zona Rural, Rolândia-PR (Coordenadas *Google Maps*: -23.226965413307497, -51.35126046826698) – link do *Google Maps* com sugestões de itinerários partindo do Fórum Trabalhista de Rolândia: <https://maps.app.goo.gl/4brW9jQt8Uex2VwaA>

Benfeitorias –Área mecanizada e cultivável em praticamente sua integralidade, contendo ainda mata e margem de rio.

Ônus – Hipotecas gravadas conforme Cédulas Rurais Pignoratórias e Hipotecárias registradas na matrícula: **C.R.P.H. (R.19/6.322)** e **C.R.P.H. (R.31/6.322)**, sem averbações de cancelamento. **Penhora** (AV.32/6.322) – Autos nº 0050997-65.2016.8.16.0014 em trâmite no MM. Juízo da 4ª Vara Cível



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA

Av. Presidente Getúlio Vargas, 2270, 2º andar, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
Telefone: (43) 3311-3228 – e-mail: vdt02rla@trt9.jus.br

da Comarca de Londrina-PR. Referidos ônus constam da cópia da matrícula juntada nos Autos (emitida em 7/8/2023 – Documento Id 96d3dba).

Critério de Avaliação – A avaliação foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseada na formação de uma amostra de imóveis com características semelhantes ao imóvel objeto desta Avaliação e anunciados para a venda na *Internet*, em *sites* de imobiliárias da região e/ou especializados nesse ramo de negócio. Seguem anexos: Demonstrativo de Avaliação e imagem ilustrativa da área aproximada do imóvel (*Google Earth*).

AVALIAÇÃO

Considerando as características do bem, sua localização e seu valor de mercado atual, **AVALIO** a **PARTE IDEAL** correspondente a **1/3** (um terço) ou **33,33%** do **IMÓVEL PENHORADO** em **R\$ 625.000,00** (seiscentos e vinte e cinco mil reais).

ANDRÉ BACCARIN BATISTELA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA

Av. Presidente Getúlio Vargas, 2270, 2º andar, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027

Telefone: (43) 3311-3228 – e-mail: vdt02rla@trt9.jus.br

Autos : **0000549-34.2021.5.09.0669**
Mandado Id : 42ed6e2
Reclamante : MARCOS ROGERIO CASAROTTO
Reclamado : IDELBERTO NICOLINO JUNIOR

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

PARÂMETRO	IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C
ANÚNCIO	https://www.imobiliariar.com/imovel/sitio-sao-joao-gleba-roland	https://www.imobiliariar.com/imovel/rural-zona-rural-7	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/rolandia-sitio-estrada-bartira-1181680301?lis=ad_card_user_profile
LOCALIZAÇÃO	Gleba Roland Rolândia-PR	São Martinho Rolândia-PR	Estrada Bartira Rolândia-PR
ÁREA (ALQUEIRE PAULISTA)	5,00	20,00	28,00
VALOR ANUNCIADO	R\$ 2.250.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 12.600.000,00
VALOR POR ALQUEIRE	R\$ 450.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 450.000,00

Obs.: 1) Consultas realizadas na *Internet* entre os dias 7 e 16/2/2024. 2) Os imóveis utilizados como parâmetro possuem características semelhantes ao imóvel penhorado.

VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE PAULISTA COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO ALQUEIRE PAULISTA
Imóvel A	R\$ 450.000,00
Imóvel B	R\$ 350.000,00
Imóvel C	R\$ 450.000,00
Total	R\$ 1.250.000,00
÷3 = Média	R\$ 416.666,66
Taxa de regateio (-10%)	(-)R\$ 41.666,66
Valor Médio Adotado (R\$/alqueire paulista)	R\$ 375.000,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total (alqueires paulistas)	5,00
Valor do alqueire paulista adotado	R\$ 375.000,00
AVALIAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.875.000,00
AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (1/3)	R\$ 625.000,00

ANDRÉ BACCARIN BATISTELA
 Oficial de Justiça Avaliador Federal





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA
 Av. Presidente Getúlio Vargas, 2270, 2º andar, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
 Telefone: (43) 3311-3228 – e-mail: vdt02rla@trt9.jus.br

Autos : **0000549-34.2021.5.09.0669**
 Mandado Id : 42ed6e2
 Reclamante : MARCOS ROGERIO CASAROTTO
 Reclamado : IDELBERTO NICOLINO JUNIOR

IMAGEM ILUSTRATIVA DA ÁREA DO IMÓVEL (GOOGLE EARTH)



Vista aérea (perímetro/divisas aproximados) do Lote nº 213-A (REMANESCENTE)
 Matrícula nº 6.322 do Serviço Registral de Imóveis de Rolândia-PR
 (área destacada em amarelo)
 Fonte: Google Earth

ANDRÉ BACCARIN BATISTELA
 Oficial de Justiça Avaliador Federal

