



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

### VARA DO TRABALHO DE NOVA ESPERANÇA

ATOrd 0010120-54.2015.5.09.0567.

RECLAMANTE: CILSO GOMES DE SOUZA.

RECLAMADO: CONTERPAVI CONSTRUÇÕES TERRAPLENAGEM PAVIMENTAÇÕES LTDA.

Destinatário: CONTERPAVI CONSTRUÇÕES TERRAPLENAGEM PAVIMENTAÇÕES LTDA.

### AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 15 de setembro de 2022, estive na Avenida Volta Redonda, 272, Parque Industrial, Cianorte/PR, e, depois de preenchidas as formalidades legais, **penhorei e avaliei** o seguinte bem:

Imóvel: – Data nº 02, da Quadra nº ZI-5 da Extensão do Parque Industrial de Cianorte, com área de 21.752,60 metros quadrados, localizado na Avenida Volta Redonda, 272, esquina com a Rua José A. Ferrari, com as divisas, metragens, confrontações e ônus constantes na matrícula nº 12.036 do CRI – 2º Ofício de Cianorte/PR, bem como suas edificações, conforme descrito no Demonstrativo de Avaliação, em anexo.

**Avaliação:** com base no método comparativo de preços de mercado, através de pesquisa em sites de venda de imóveis, considerando o terreno e as edificações, **avalio** o bem penhorado em **R\$ 13.147.827,95 (treze milhões, cento e quarenta e sete mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos)**.

JULIO CASTILHO JUNIOR:65954  
Assinado de forma digital por  
JULIO CASTILHO JUNIOR:65954  
Dados: 2022.09.15 09:14:20  
-03'00'

Julio Castilho Junior  
Oficial de Justiça Avaliador Federal





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

**VARA DO TRABALHO DE NOVA ESPERANÇA**

ATOrd 0010120-54.2015.5.09.0567

RECLAMANTE: CILSO GOMES DE SOUZA

RECLAMADO: CONTERPAVI CONSTRUCOES TERRAPLENAGEM  
PAVIMENTACOES LTDA.

DESTINATÁRIO: CONTERPAVI CONSTRUÇÕES TERRAPLENAGEM  
PAVIMENTAÇÕES LTDA.

ENDEREÇO: AVENIDA VOLTA REDONDA, 272, PARQUE INDUSTRIAL,  
CIANORTE, PARANÁ.

OBJETO: imóvel de matrícula 12.036 do Cartório de Registro de Imóveis - 2º  
Ofício de Cianorte-PR.

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

Devido às características peculiares do imóvel, que dificulta a formação da amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, o qual considera em separado o valor do terreno e das benfeitorias depreciadas conforme demonstrativo a seguir.

O objeto da Avaliação é o imóvel de matrícula nº 12.036 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Cianorte, ou seja, Data nº 02 da Quadra nº ZI-5 da Extensão do Parque Industrial de Cianorte, com área de 21.752,60 metros quadrados, localizado na Avenida Volta Redonda, 272, esquina com a Rua José A. Ferrari, bem como suas edificações.

De acordo com o artigo 21, da Lei Municipal nº 2747/2006, o imóvel encontra-se em uma área industrial, com possibilidade de sua utilização para a instalação de indústrias, comércio e serviços não nocivos ou perigosos.

*Art. 21. As Zonas Industriais - ZIN destinam-se predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos. As zonas industriais subdividem-se em:*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

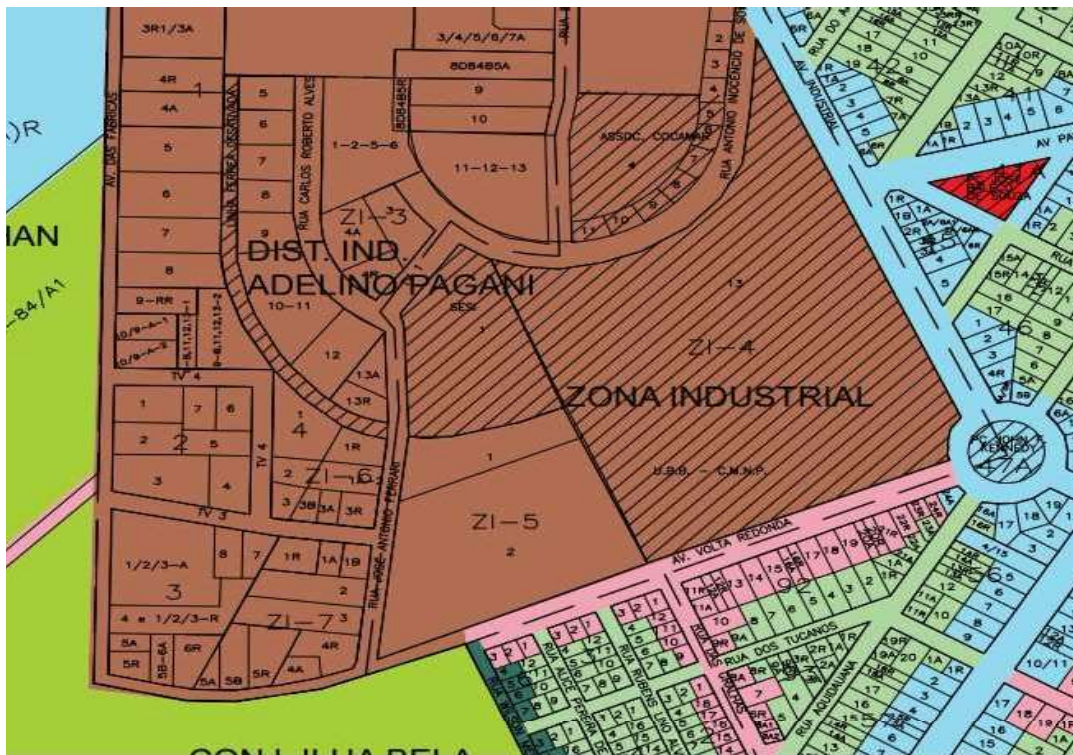
I - ZIN 1 - Zona de Indústrias não Poluítivas;

II - ZIN 2 - Zona de Indústrias potencialmente poluítivas;

III - ZIN 3 - Zona de indústrias leves. (Redação acrescida pela Lei nº [3291/2009](#))

Parágrafo único - Os diferentes tipos de zonas industriais visam:

- a) ZIN 1 - a instalação de indústrias, comércio e serviços não nocivos ou perigosos;
- b) ZIN 2 - a instalação de indústrias, comércio e serviços potencialmente incômodos, nocivos ou perigosos;
- c) ZIN 3 - a instalação de indústrias leves com baixo índice de poluição e de incomodidade mediante enquadramento do Conselho de Planejamento e Gestão Territorial. (Redação acrescida pela Lei nº [3291/2009](#))





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

- ZCS 4 - 02 PAV.
- ZCS 5 - 02 PAV. C/ RECUO OBRIG.
- ZIN 1
- ZIN 2
- ZIN 3

**01) VALOR DO TERRENO**

O valor de mercado do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços de mercado, considerando anúncios de imobiliárias de Cianorte e de sites de comércio eletrônico de imóveis, conforme demonstrativo abaixo:

**IMÓVEL 1**

	
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-490-m-por-r-450-000-00-zona-07-cianorte-pr/TE0165-CBA2?from=sale">https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-490-m-por-r-450-000-00-zona-07-cianorte-pr/TE0165-CBA2?from=sale</a>
<b>Endereço</b>	Av. Maranhão - Zona 07
<b>Área</b>	490,00m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 450.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 918,36</b>




PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

**IMÓVEL 2**

	
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.tecnaempreendimentos.com.br/imovel/terreno-a-venda-498-m-por-r-395-000-00-zona-07-cianorte-pr/TE0006-TECQ?from=sale">https://www.tecnaempreendimentos.com.br/imovel/terreno-a-venda-498-m-por-r-395-000-00-zona-07-cianorte-pr/TE0006-TECQ?from=sale</a>
<b>Endereço</b>	Av. Maranhão - Zona 07
<b>Área</b>	498,00m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 395.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 793,17</b>


**IMÓVEL 3**

	
<b>Anúncio</b>	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-na-zona-07-em-cianorte-pr-1024926019?utm_source=listing_no_category">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-na-zona-07-em-cianorte-pr-1024926019?utm_source=listing_no_category</a>
<b>Endereço</b>	Rua Jordão - Zona 07
<b>Área</b>	525,00m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 250.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 476,19</b>



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

**IMÓVEL 4**

	<p><b>Data Zona 07</b> 525,60 m<sup>2</sup>, dimensões: 15m largura por 35m de comprimento</p> 
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.laertejacomini.com.br/mobile/imovel/88180/lot_e_a-venda_cianorte-pr_zona-7">https://www.laertejacomini.com.br/mobile/imovel/88180/lot_e_a-venda_cianorte-pr_zona-7</a>
<b>Endereço</b>	Rua Washington Luiz, 109 - Zona 07
<b>Área</b>	525,60m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 220.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 418,56</b>

**IMÓVEL 5**

	
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-465-m-na-avenida-para-zona-07-cianorte-pr-a-venda-por-r-350-000/TE0048-CBA2?from=sale">https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-465-m-na-avenida-para-zona-07-cianorte-pr-a-venda-por-r-350-000/TE0048-CBA2?from=sale</a>
<b>Endereço</b>	Avenida Pará - Zona 07
<b>Área</b>	465,00m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 350.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 752,68</b>



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

**IMÓVEL 6**

<p><b>Anúncio</b></p>	<p><a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/vendo-terreno-as-margens-pr323-em-cianortepr-venda-pr-cianorte-274195360">https://pr.mgfimoveis.com.br/vendo-terreno-as-margens-pr323-em-cianortepr-venda-pr-cianorte-274195360</a></p>
<p><b>Endereço</b></p>	<p>PR-323 - Distrito Industrial</p>
<p><b>Área</b></p>	<p>4.330,00m<sup>2</sup></p>
<p><b>Valor Anunciado</b></p>	<p>R\$ 2.500.000,00</p>
<p><b>Valor por m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>R\$ 577,36</b></p>

**IMÓVEL 7**

<p><b>Anúncio</b></p>	<p><a href="https://www.imobiliarianobel.com.br/comprar/pr/cianorte/parque-metropolitano-cianorte/terreno-comercial/34942428">https://www.imobiliarianobel.com.br/comprar/pr/cianorte/parque-metropolitano-cianorte/terreno-comercial/34942428</a></p>
<p><b>Endereço</b></p>	<p>Parque Metropolitano - Continuidade da Av. Paraíba</p>
<p><b>Área</b></p>	<p>1.050,00m<sup>2</sup></p>
<p><b>Valor Anunciado</b></p>	<p>R\$ 450.000,00</p>
<p><b>Valor por m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>R\$ 428,57</b></p>



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 918,36
	R\$ 793,17
	R\$ 476,19
	R\$ 418,56
	R\$ 752,68
	R\$ 577,36
	R\$ 428,57
<b>TOTAL</b>	R\$ 4.364,89
<b>Regateio (-5%)</b>	R\$ 4.146,64
<b>÷ 7 = Média</b>	<b>R\$ 592,37</b>

**CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

<b>AREA</b>	<b>21.752,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 592,37</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 12.885.587,70</b>

**02) VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

No dia 09 de maio de 2022, foi realizada uma diligência até o imóvel objeto dessa avaliação no intuito de levantamento das edificações existentes no terreno, oportunidade que foram produzidas as imagens que ilustram esta parte da avaliação.

**02.01) Escritório Principal**







**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

Trata-se de uma edificação em alvenaria, com 96,75m<sup>2</sup>, em bom estado geral de conservação, atualmente utilizado como escritório administrativo. Conforme tabela de Ross-Heidecke, a classificação do estado de conservação é Reparos Simples - E e idade aparente de 18 (dezoito anos), portanto aplica-se um percentual de depreciação de 34,10, haja vista que a vida útil provável do imóvel é de 60 anos. Com base no Índice CUB (Custos Unitários Básicos de Construção - CUB/m<sup>2</sup>), Tipo CSL-8, correspondente ao mês de abril de 2022, cujo valor é de R\$ 2.022,25, o valor do metro quadrado para essa construção é de R\$ 2.022,25 - 34,10%= R\$ 1.332,66/m<sup>2</sup>. Assim, 96,75m<sup>2</sup> x R\$ 1.332,66/m<sup>2</sup>= **R\$ 128.934,85**

**02.02) Edificação em alvenaria**



Trata-se de uma edificação em alvenaria, com aproximadamente 35,00m<sup>2</sup>, em ruim estado geral de conservação, atualmente sem utilização habitual. Conforme tabela de Ross-Heidecke, a classificação do estado de conservação é Reparos Importantes - G e idade aparente de 20 (vinte anos), portanto aplica-se um percentual de depreciação de 63,40, haja vista que a vida útil provável do imóvel é de 60 anos. Com base no Índice CUB (Custos Unitários Básicos de Construção



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

- CUB/m<sup>2</sup>), Tipo CSL-8, correspondente ao mês de abril de 2022, cujo valor é de R\$ 2.022,25, o valor do metro quadrado para essa construção é de R\$ 2.022,25 - 63,40%= R\$ 740,14/m<sup>2</sup>. Assim, 35,00m<sup>2</sup> x R\$ 740,14/m<sup>2</sup>= **R\$ 25.904,90.**

**02.03) Edificação próxima ao antigo lavador**



Trata-se de uma edificação em alvenaria, com aproximadamente 10,00m<sup>2</sup>, em ruim estado geral de conservação, atualmente sem utilização habitual. Conforme tabela de Ross-Heidecke, a classificação do estado de conservação é Reparos Importantes - G e idade aparente de 20 (vinte anos), portanto aplica-se um percentual de depreciação de 63,40, haja vista que a vida útil provável do imóvel é de 60 anos. Com base no Índice CUB (Custos Unitários Básicos de Construção - CUB/m<sup>2</sup>), Tipo CSL-8, correspondente ao mês de abril de 2022, cujo valor é de R\$ 2.022,25, o valor do metro quadrado para essa construção é de R\$ 2.022,25 - 63,40%= R\$ 740,14/m<sup>2</sup>. Assim, 10,00m<sup>2</sup> x R\$ 740,14/m<sup>2</sup>= **R\$ 7.401,40.**

**02.04) Demais Benfeitorias**

Considerando que o terreno possui uma topografia com um pequeno declive, estimo o **valor da terraplenagem em R\$ 20.000,00.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**

Ainda, levando-se com conta que o terreno é totalmente cercado por muros em alvenaria ou cercas metálicas, **estimo o valor dessas benfeitorias em R\$ 80.000,00 (oitenta mil Reais)**, de acordo com o estado de conservação e a idade aparente das cercas e muros.

Portanto, totalizando **R\$ 100.000,00 (cem mil Reais)**.



Vista lateral - Av. Volta Redonda



Vista lateral - Av. Volta Redonda



Vista pátio interno



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**



Vista pátio interno

### **02.05) Outras Edificações**

Há outras edificações no terreno, porém, devido ao estado precário de conservação ou idade das construções superior a vida útil provável, não possuem valor econômico suficiente para serem consideradas na avaliação total do bem. A título de esclarecimento, seguem as suas fotos:





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**



**03) VALOR TOTAL**

Valor do Terreno (item 01)	R\$12.885.587,70
Valor do Escritório Principal (item 02.01)	R\$ 128.934,85
Valor da Edificação em Alvenaria (item 02.02)	R\$ 25.904,00
Valor da Edificação próxima ao antigo lavador (item 02.03)	R\$ 7.401,40
Valor da Edificação em Alvenaria (item 02.04)	R\$ 100.000,00
<b>Valor Total do Bem</b>	<b>R\$13.147.827,95</b>

Assim, **AVALIO** a totalidade do bem descrito no Mandado, imóvel de matrícula nº 12.036 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Cianorte, ou seja, Data nº 02 da Quadra nº ZI-5 da Extensão do Parque Industrial de Cianorte, localizado na Avenida Volta Redonda, 272, esquina com a Rua José A. Ferrari, bem como suas edificações, conforme descrição acima, em **R\$13.147.827,95 (treze milhões,**



*PODER JUDICIÁRIO*  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

**cento e quarenta e sete mil, oitocentos e vinte e sete Reais e noventa e cinco centavos).**

Assinado Eletronicamente  
Julio Castilho Junior  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

