



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região

## **Ação Trabalhista - Rito Ordinário** **000018-12.2011.5.09.0664**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 10/01/2011

**Valor da causa:** R\$ 22.000,00

**Partes:**

**RECLAMANTE:** DANILO BARBOSA

**ADVOGADO:** MARIO SERGIO DIAS XAVIER

**ADVOGADO:** FERNANDA ARANTES MANSANO PETRILO

**ADVOGADO:** REGINALDO LUÍS VITALI GARCIA

**RECLAMADO:** CASA DE CARNES JATAI LTDA

**RECLAMADO:** FABRICA DE FRIOS E CONSERVAS JATAY LTDA

**RECLAMADO:** A B DE SOUZA - INDUSTRIA E COMERCIO DE DERIVADOS DE CARNE  
LTDA

**RECLAMADO:** FRIOS AZTECA

**RECLAMADO:** MEGA SERVICOS LTDA

**RECLAMADO:** SERGIO MARCOS MONTEIRO

**ADVOGADO:** CELIO NONATO NERY MEDEIRO

**RECLAMADO:** CELIO SOUZA MARAVILHA

**RECLAMADO:** SERGIO MARCOS MONTEIRO & CIA LTDA MASSA FALIDA

**ADVOGADO:** KELLY CRISTINA BOMBONATTO

**ADVOGADO:** CELIO NONATO NERY MEDEIRO

**RECLAMADO:** Boinove Distribuidora de Carnes Ltda.

**RECLAMADO:** ESTEVAN BALERA BAENA

**RECLAMADO:** RUTH RODRIGUES BALERA

**RECLAMADO:** ELIZETE BALERA BAENA

**RECLAMADO:** ROMANA BALERA BAENA

**TERCEIRO INTERESSADO:** DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL

**TERCEIRO INTERESSADO:** LUIZ CESAR MOREIRA CARDOZO

**PERITO:** JORGE VITORIO ESPOLADOR

**ADVOGADO:** PEDRO PAULO TAVARES CARLOS SILVA





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

ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 - pág. 1

**SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA DE LONDRINA-PR**

**ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 (5ª Vara do Trabalho de Londrina)**

**AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Aos 6/12/2023, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento expedido nos autos, passado a favor de **Danilo Barbosa** em face de **Romana Balera Baena**, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à reavaliação dos imóveis, nos seguintes termos:

**Descrição:**

Imóveis matriculados sob os números 18.392, 18.393 e 18.394, todos do Ofício de Registro de Imóveis de Ibiporã, constituídos pelos Lotes nº 01, 02 e 03, da quadra nº 11 (onze), do Município de Jataizinho, atualmente Foro Regional de Ibiporã, Comarca da Região Metropolitana de Londrina, com áreas de 410m2, 800m2 e 760m2, respectivamente, todos de frente para Avenida Presidente Getúlio Vargas, com as divisas e confrontações descritas nas matrículas, a saber:

Matricula <b>18.392</b>	Livro <b>2-R-3</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>1</b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

08 de Outubro de 2.012

**IMÓVEL:** Uma área de terras medindo 410,00 metros quadrados, constituída por parte da Quadra nº 11 (onze), do Município de Jataizinho-Pr., atualmente Foro Regional de Ibiporã-Pr., Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr., dentro das seguintes divisas e confrontações: " Frente para a Avenida Presidente Getúlio Vargas, numa extensão de 20,00 metros lineares; fundos com a primeira parte desta subdivisão numa extensão de 20,00 metros lineares; de um lado com a Rua Joaquim Francisco Lopes, numa extensão de 20,50 metros lineares; e de outro lado com parte do lote nº 02 numa extensão de 20,50 metros lineares.

Matricula <b>18.393</b>	Livro <b>2-R-3</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>1</b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

Matricula Provisória

08 de Outubro de 2.012

**IMÓVEL:** Uma área de terras medindo 800,00 metros quadrados, constituída pelo lote nº 02 (dois) da quadra nº 11 (onze), do Município de Jataizinho-Pr., atualmente Foro Regional de Ibiporã-Pr., Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr., dentro das seguintes divisas e confrontações: " Frente com a Rua Getúlio Vargas; pelo lado direito com o lote nº 01; pelo lado esquerdo com o lote nº 03; e pelos fundos com o lote nº 05;



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

ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 - pág. 2

Matrícula <b>18.394</b>	Livro <b>2-R-3</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>1</b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------

Matrícula Provisória

08 de Outubro de 2.012

**IMÓVEL:** Uma área de terras medindo 760,00 metros quadrados, constituída pelo Lote nº 03 (três), da quadra nº 11 (onze), do Município de Jataizinho-Pr., atualmente Foro Regional de Ibiporã-Pr., Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr., dentro das seguintes divisas e confrontações: “ Frente para Avenida Presidente Getúlio Vargas, de um lado com lote 04 dos oras outorgantes; do outro lado com Dr. Mario Gonçalves Palhano; e pelos fundos com Francisco Amorim.

**Endereço:** Avenida Presidente Getúlio Vargas, 695 e 715, Jataizinho-PR

**Observações quanto às áreas dos terrenos:** No que se refere à área do imóvel matriculado sob nº 18.394, há divergência entre o que consta da matrícula (760m<sup>2</sup>) e a área averbada na Prefeitura do Município de Jataizinho (800m<sup>2</sup>), conforme se verifica do croqui anexo (terreno de 20mx40m).

Da mesma forma, quanto ao imóvel matriculado sob nº 18.392, há também discrepância. Enquanto, na matrícula, consta a área de 410m<sup>2</sup>, a área averbada na Prefeitura Municipal é de 460m<sup>2</sup> (terreno de 20mx23m).

Diante disso, para efeito de avaliação, considere as áreas averbadas junto à Prefeitura Municipal (800m<sup>2</sup> e 460m<sup>2</sup>).

No que tange ao imóvel matriculado sob nº 18.393, não há divergência entre a matrícula e o registro municipal.

**Benfeitorias:** Edificações com área construída total de 1490m<sup>2</sup>, conforme averbação existente na Prefeitura Municipal (documento anexo), parte para uso empresarial e parte para uso residencial.

A forma como foi construída as edificações ultrapassa as divisas entre os três lotes e dificulta sua cômoda divisão, de modo que se consubstanciou a unificação fática dos três lotes (01, 02 e 03), que serão avaliados em conjunto.

Dos 1490m<sup>2</sup> de área total construída, tem-se o seguinte:

- 1) Residência em alvenaria, com área aproximada de 100m<sup>2</sup>, em regular estado geral de conservação, utilizada, também, na parte da frente, como comércio de espetinhos. (Avenida Presidente Getúlio Vargas, 695, Jataizinho-PR)



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

ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 - *pág. 3*

- 2) Barracões, com área aproximada de 1390m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação. (Avenida Presidente Getúlio Vargas, 715, Jataizinho-PR).

**Ocupação:** A residência (nº 695) está ocupada pelo Sr. Victor Moraes Baena (sobrinho da executada) e família. Os barracões (nº 715) estão sendo utilizados pela família das executadas para a guarda de bens móveis diversos, aparentemente inservíveis ao uso.

**Idade Aparente:** 50 anos.

**Reavaliação:**

Devido às características peculiares dos imóveis, o que dificulta a formação de uma amostra homogênea utilizada como paradigma da avaliação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo previsto na Norma ABNT 14653-2, o qual considera em separado o valor do terreno e das construções depreciadas conforme sua idade e estado de conservação, conforme demonstrativo a seguir.

**1) Reavaliação pelo método evolutivo.**

**1.1) Valor do Terreno: Avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
<b>Anúncio</b>	Imobiliária Avenida <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-jataizinho-2188m2-venda-RS650000-id-2652445557/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-jataizinho-2188m2-venda-RS650000-id-2652445557/</a>	Prado Negócios Imobiliários <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-jataizinho-262m2-venda-RS60000-id-2591244844/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-jataizinho-262m2-venda-RS60000-id-2591244844/</a>
<b>Bairro</b>	Centro, Jataizinho	Centro, Jataizinho
<b>Área</b>	2.188m <sup>2</sup>	262m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	<b>R\$650.000,00</b>	<b>R\$60.000,00</b>



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

ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 - *pág. 4*

<b>Regateio</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>Valor Final</b>	<b>R\$585.000,00</b>	<b>R\$54.000,00</b>
<b>Valor Final por m2</b>	<b>R\$267,37</b>	<b>R\$206,11</b>

Em consonância com a tabela acima, que retrata o valor de mercado de imóveis colocados à venda em Jataizinho, com características e localização similares ao dos bens penhorados, o valor médio do metro quadro do terreno é de R\$236,74, de modo que, a se considerar a área dos imóveis constritos (2.060m<sup>2</sup>), seu valor alcança o importe de **R\$487.684,40**.

### 1.2) Valor das Construções.

As edificações contidas nos imóveis têm idade estimada de 50 anos, padrão construtivo normal, porém possuem diferentes estados de conservação. Os barracões, com área aproximada de 1.390m<sup>2</sup>, estão em mau estado de conservação e necessitam de reparos simples e importantes (Código F, da Tabela de Ross-Heidecke). A edificação residencial, com área construída aproximada de 100m<sup>2</sup>, está em estado regular (Código C, da Tabela de Ross-Heidecke).

Para determinar o valor das edificações, considerei como referencial os valores do custo unitário básico - CUB de construção relativos ao mês novembro de 2023, obtidos na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Paraná, cujo valor para projetos no modelo de Galpão Industrial é de R\$ 1.249,76/m<sup>2</sup> e para projetos residenciais (R-01), padrão normal, é de R\$2.810,83.

Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação e a idade aparente das construções, em percentuais de depreciação de 68,51% (construção residencial) e 74,39% (barracões), considerando as vidas úteis estimadas de 65 anos (construção residencial) e 70 anos (barracões).

### **CÁLCULO VALOR DAS BENFEITORIAS**

Área Construída	CUB – Valor do m <sup>2</sup> com decréscimo de 68,51%	CUB – Valor do m <sup>2</sup> com decréscimo de 74,39%	Valor das construções
100 m <sup>2</sup>	R\$ 885,13	-	R\$88.513,00
1.390 m <sup>2</sup>	-	R\$320,06	R\$444.883,40
<b>Valor total das construções</b>			<b>R\$533.396,40</b>



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

ATOrd nº 0000018-12.2011.5.09.0664 - pág. 5

**Valor final dos imóveis-** O valor final dos imóveis sob reavaliação foi obtido pela soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias, refletindo o valor real atualizado de mercado:

<p>VALOR DO IMÓVEL = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) = (R\$487.684,40+R\$533.396,40) = R\$ 1.021.080,80</p>
---

Assim, já com o arredondamento cabível, **reavalio a integralidade dos três imóveis em R\$1.025.000,00 (um milhão e vinte e cinco mil reais).**

  
Jaime de Oliveira Baptista Neto  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei a executada abaixo qualificada para ciência da reavaliação, tendo recebido a contrafé.  
Jataizinho, 6/12/2023.

Executada

  
Jaime de Oliveira Baptista Neto  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



