



5ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0288700-47.1997.5.09.0664
RECLAMANTE: WALDIRENE MARTINS BORGES
RECLAMADO: MARIA HELENA GUERRA PEREIRA E OUTROS (2)
Valor da execução em 31/08/2021 - R\$ 181.212,15

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia **19/11/2021** penhorei e avaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição - Fração ideal de corresponde a 1/6 da metade da data de terras sob n. 16 (dezesseis), da quadra n. 01 (um), com a área de 445,90 metros quadrados, situada no “PARQUE NOVO AEROPORTO”, em Londrina, de titularidade da executada Maria Helena Guerra Pereira. Demais medidas e confrontações constantes da matrícula n. 25.784 do 3º Registro de Imóveis de Londrina.



Endereço atualizado- Rua Bagatelli, 95, em Londrina.

Benfeitoria – Uma residência mista com área construída de 89,65m². O estado de conservação é razoável e a idade aparente é de 50 anos.

Ocupação – Imóvel ocupado a título gratuito pela Sra. Olga Maria Fernandes Guerra Media, sobrinha da executada Maria Helena Guerra Pereira, que ficou ciente da penhora.

Avaliação – Avalio imóvel em R\$ 283.000,00 e a fração ideal penhorada importe de **R\$ 23.500,00**, conforme demonstrativo anexo. As variações das características do padrão construtivo dos imóveis na região dificultam a formação de uma amostra homogênea utilizada como paradigma da avaliação, o que contraindica a utilização do método comparativo, razão pela qual optei pelo evolutivo que considera em separado o valor do terreno e das construções.

José Carlos Batista Junior
Oficial de Justiça Avaliador



5ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0288700-47.1997.5.09.0664

Valor do terreno - O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado considerando anúncios de vendas de imóveis similares e localizados nas proximidades, conforme demonstrativo abaixo:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	Terreno 1	Terreno 2	Terreno 3
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-aeroporto-bairros-londrina-487m2-venda-RS320000-id-2499244010/	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-aeroporto-2957677271.html	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aeroporto-bairros-londrina-465m2-venda-RS280000-id-2540440955/
BAIRRO	Novo Aeroporto	Aeroporto	Aeroporto
ÁREA	487 m ²	456 m ²	465 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 320.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 280.000,00
VALOR POR M²	R\$ 657,00	R\$ 658,00	R\$ 602,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 657,00
	R\$ 658,00
	R\$ 602,00
TOTAL	R\$ 1.917,00
÷ 3 = Média	R\$ 639,00
- 10% (desconto de negociação)	R\$ 575,00/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do terreno	445,90 m²
Valor do m ²	R\$ 575,00
Valor do terreno	R\$ 256.392,00



5ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0288700-47.1997.5.09.0664

Valor das construções – Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-PR (<https://sindusconpr.com.br/tabelas-cub-pr>) para o mês de outubro/2021, cujo valor para projetos residenciais de baixo padrão (R-1) é de R\$ 1.954,28/m².

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação com necessidade de reparos simples (E), e a idade aparente de 50 anos das edificações, equivalente a 83,33% da vida útil estimada de 60 anos para construções residenciais, resultando em um percentual de depreciação de 84,82%.

CÁLCULO VALOR DAS BENFEITORIAS

Área construída	89,65 m ²
CUB - Valor do m ² com decréscimo de 84,82%	R\$ 296,65
Valor das construções	R\$ 26.595,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 256.392,00
Valor das benfeitorias	R\$ 26.595,00
Valor do imóvel	R\$ 283.000,00
Valor da fração penhorada (com o arredondamento usual)	R\$ 23.500,00

