



Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 24 de maio de 2024, às 16h00, para garantia da execução, realizei a penhora e avaliação do bem imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial – LOTE DE TERRAS nº 01, da Quadra nº 04, com área de 993,47m², situado no LOTEAMENTO "PARQUE INDUSTRIAL I", no quadro urbano da Cidade, Município de Mauá da Serra, com as divisas e confrontações constantes da Matrícula.

Matrícula – nº 12.843 do Cartório de Registro de Imóveis de Marilândia do Sul/PR..

Endereço – Rua Flor da Serra, altura do número 384, esquina com a rua Otávio Lucas Domingues, Parque Industrial I, Mauá da Serra-PR.

Benfeitorias – Um galpão industrial com aproximadamente 200 m²

Ocupação – O imóvel, juntamente com outros 2 terrenos contíguos, estão alugados para o senhor Heber Costa, ainda em fase inicial de reformas.

Avaliação – O total do imóvel está avaliado em **R\$ 549.349,17 (quinhentos e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos).**

A avaliação foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado baseado na formação de uma amostra de imóveis da mesma região que o imóvel objeto desta Avaliação e anunciados para a venda na Internet, conforme demonstrativo de avaliação.

Evelyn Mattos Málaga
Oficiala de Justiça Avaliadora

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

ANEXO DE FOTOS



Figura 1 - Vista aérea. Imóvel destacado na Rua Flor da Serra, com Otávio Lucas Domingues. Fonte: Google Earth.



Figura 2 - Vista aéreado Parque Industrial I e bairros próximos. Imóvel destacado na Rua Flor da Serra, com Otávio Lucas Domingues. Fonte: Goolge Earth.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Fls.: 24

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

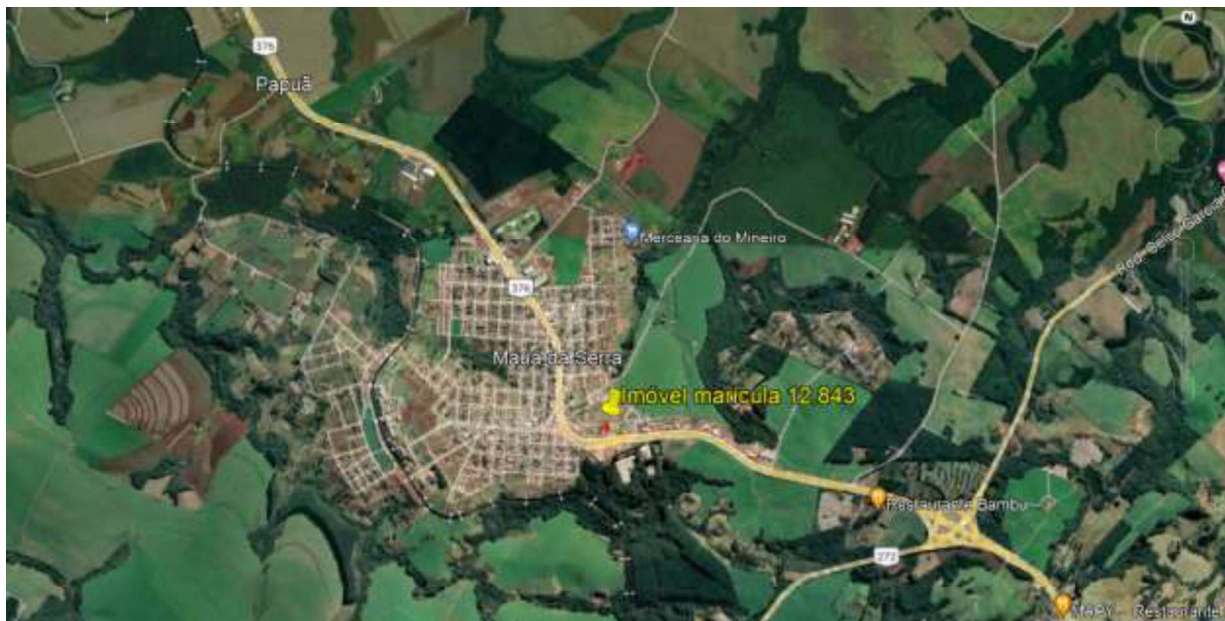


Figura 3 – Vista aérea do mapa da cidade de Mauá, com imóvel em destaque.



Figura 4 – Mapa de lotes da quadra 04, disponibilizado pela Prefeitura do Município de Mauá da Serra, com o lote 01 destacado.

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Fls.: 25

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.



Figura 5 –Muro do imóvel entre as Ruas Flor da Serra a esquerda e Otávio Lucas Domingues à direita



Figura 6– Frente do Imóvel na Rua Flor da Serra.

OFICIAL DE JUSTIÇA



02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matricula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.



Figura 7 – Interior do imóvel. Frente do galpão.



Figura 8 – Interior do galpão.



02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matricula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.



Figura 9 - Interior do galpão.



Figura 10 Interior do galpão.



Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matricula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

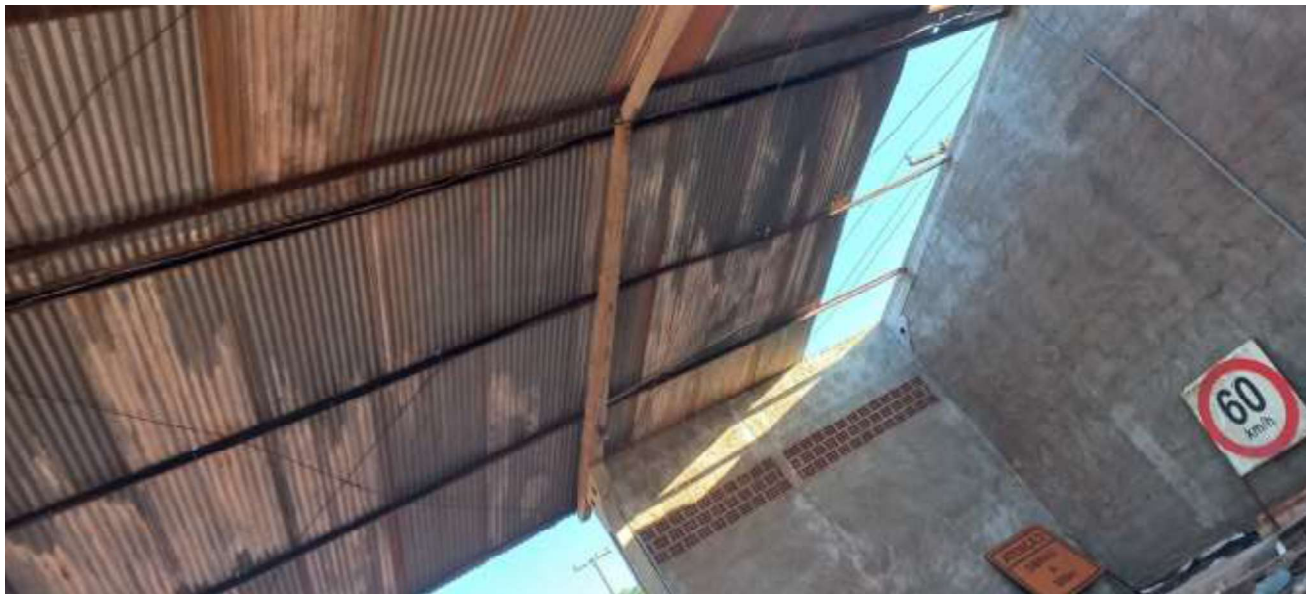


Figura 11 – Interior do galpão.



Figura 12 – Vista do portão em frente ao galpão.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Fls.: 29

02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.



Figura 13 Vista dos fundos do imóvel com a linha demarcatória do terreno em vermelho.

OFICIAL DE JUSTIÇA



Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1 – Anúncio de 03 lotes, incluindo o lote penhorado – https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/comercio-e-industria/barracao-salao-loja-a-venda-por-r-1500000-00-590-00-m2-parque-industrial-anibal-maua-1301221954?lis=listing_1120



Localização – José Rodrigues da Silva - Parque Industrial I, Mauá - PR
Área total anunciada – 590 m²
Área total de acordo com as fotos apresentadas no anúncio de 03 terrenos – 3.000 m²
Valor anunciado - R\$ 1.500.000,00
VALOR DO M² = R\$ 500,00

Demais dados do anúncio: Barracão_Salão_Loja à venda por R\$ 1500000.00, 590.00 m2 -
PARQUE INDUSTRIAL ANIBAL – MAUA
Código do anúncio: 03376.010

Imóvel comercial / industrial para venda (#vender #compra #comprar #permuta) localizado nas margens da Rod do Café (BR 376), R Jose Casemiro da Silva em Mauá da Serra. São 2 lotes com face para a marginal da Rodovia do Café. Cada lote conta com 1.000 m2 de área, totalizando 2.000 m2 de área de terreno.

O imóvel possui 2 barracões, um em cada lote, sendo o maior com 340 m2 e o segundo com 250 m2 totalizando 590 m2 de área construída.

Observação da Oficiala: De acordo com o mapa de lotes fornecido pela Prefeitura, fotos e localização no anúncio, a Rua indicada se chama José Rodrigues da Silva e não José Casemiro da Silva. E os dois lotes referidos são os de frente para a citada Rua, entretanto, há fotos do imóvel penhorado sendo oferecido no mesmo anuncio, o que perfaz o total de 3.000m² em 03 lotes. Tratando-se dos lotes 01, 10 e 11 da quadra 04 do Parque Industrial I. Conforme mapa da figura 04 deste auto.



02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

2 – Anúncio de leilão de imóvel – <https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/pr/maua-da-serra/outros-imovel-c-795-88m-no-parque-industrial-i-em-maua-da-serra-pr-imovel-1707046>



Localização – LOTE DE TERRAS nº.15, da Quadra nº.03, LOTEAMENTO PARQUE INDUSTRIAL I, Mauá da Serra/PR

Área – 795,88 m²,

Valor anunciado - R\$ 330.000,00

VALOR DO M2 = R\$ 414,63



02ª VARA DO TRABALHO DE APUCARANA

Autos: CartPrecCiv 0000435-42.2024.5.09.0006
Reclamante: ANTONIO LOPES DE SOUZA
Reclamado: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI E OUTROS (1)
Destinatário: VGB CONSERVACAO DE RODOVIAS EIRELI
Endereço: Rua Flor da Serra, s/n, imóvel matrícula 12.843, Centro, Mauá da Serra-PR.

3 – Anúncio – <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-maua-da-serra-centro-32000m2-RS6500000/id-18227010/#listPic&Maps>



Figura 14 – Imóvel do anúncio destacado em azul na parte superior esquerda da imagem.

Localização – Rua Ponta Grossa, s/n, Mauá da Serra-PR.
Área – 7.000 m²
Valor anunciado – R\$ 6.500.000,00
VALOR DO M² = R\$ 928,57

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 500,00
	R\$ 414,63
	R\$ 928,57
TOTAL	R\$ 1.843,2
÷ 3 = Média	R\$ 614,4
-10% Taxa de rateio	R\$ 552,96

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA TOTAL	993,47 m ²
Valor do m ²	R\$ 552,96
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 549.349,17

Evelyn Mattos Málaga
Oficial de Justiça Avaliador

