



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - *pág. 1*

SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA DE LONDRINA-PR

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 (1ª Vara do Trabalho de Londrina)

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos 4/4/2023, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado expedido nos autos, passado a favor de **Romualdo Aparecido Pereira** em face de **Jose Rojas Gavilam**, procedi à avaliação dos seguintes bens:

1) Imóvel Matriculado sob nº 14384

Descrição Oficial

MATRÍCULA n.º 14.384

DATA: 10 de dezembro de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Data de terras sob nº 03 (tres), da quadra 24 (vinte e quatro), com a área de 800,00 metros quadrados, situada no PATRIMONIO HEIMTAL, deste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:- " Frente para a Rua "B" sem denominação atualmente, na largura de 20,00 metros, de um lado, com a data nº 04, na extensão de 40,00 metros, fundos com a data nrs. 06 e 15, na largura de 20,00 metros, e de outro lado, com a data nº 02, na extensão de 40,00 metros.-"

Endereço: Rua Angelo Mioto, s/n, Heimtal, Londrina-PR

Benfeitorias: a) Uma dependência em alvenaria, com aproximadamente 27,50m², com telhas de fibrocimento, piso cerâmico, em regular estado geral; b) uma dependência em alvenaria, com aproximadamente 37,50m², com telhas de fibrocimento, com uma das laterais aberta, piso cerâmico, em regular estado geral; c) construção mista em alvenaria, com aproximadamente 100,25m², com telhas em fibrocimento e parte em telhas de barro, em regular estado geral.

Benfeitoria excluída da penhora e da avaliação: Por se tratar de bem de família, conforme já decidiu o Juízo, fica excluída da avaliação uma residência com 120m², não elencada nos itens a, b e c, do parágrafo anterior, bem como as medidas mínimas de recuo em seu entorno nos quatro lados, para eventual desmembramento. Resulta daí que, além da residência de 120m², 216m² do terreno (residência mais entorno) também são impenhoráveis.



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - pág. 2

Parte do imóvel objeto de Avaliação: Em sintomina com o parágrafo anterior, já excluída a parte abrangida pela impenhorabilidade, fica a presente avaliação restrita à área de 584m² de terreno, além das benfeitorias especificadas nos itens a, b e c, retro (duas dependências e uma construção mista com 100,25m²)

Ocupação: Executado e família e Restaurante Toca do Cateto.

Avaliação: R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais), conforme demonstrativo abaixo, considerado o método evolutivo, que avalia em separado o terreno das benfeitorias

2) Imóvel Matriculado sob nº 14385

Descrição Oficial

MATRICULA n.º 14.385

DATA: 10 de dezembro de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Data de terras sob nº 14 (quatorze), de quadra nº 24 (vinte e quatro), com a área de 800,00 metros quadrados, situada no PATRIMONIO HEIMTAL, deste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Frente para a Rua "G", sem denominação atualmente, na largura de 16,00 metros de um lado, com a data nº 13, na extensão de 50,00 metros, fundos, com a data nº 07, na largura de 16,00 metros, e de outro lado, com a data nº 15, na extensão de 50,00 metros.-"

Endereço: Rua Benjamin Siebeneich, s/n, Heimtal, Londrina-PR

Benfeitorias: .a) residência mista de alvenaria e madeira, com área aproximada de 70m²; b) benfeitorias correspondentes a 120 m², consistente de cobertura em alvenaria destinada a lazer e uma piscina de fibra de vidro de 32 m², sendo que parte dessas benfeitorias avançam sobre a data contígua (lote 13).

Ocupação: Família do executado

Avaliação: R\$565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), conforme demonstrativo abaixo, considerado o método evolutivo, que avalia em separado o terreno das benfeitorias.

3) Imóvel Matriculado sob nº 14386



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - pág. 3

Descrição Oficial:

MATRICULA n.º 14.386

DATA:- 10 de dezembro de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Data de terras sob nº 15 (quinze), da quadra nº 24 (vinte e quatro), com a área de 800,00 metros quadrados, situada no PATRIMONIO HEIMTAL, deste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:-" Frente para a Rua "G", sem denominação atualmente, na largura de 16,00 metros de um lado, com a data nº 14, na extensão de 50,00 metros, fundos, com a data nº 06, na largura de 16,00 metros, e de outro lado, com as datas nrs. 01, 02 e parte da 03, na extensão de 50,00 metros.-"

Endereço: Rua Benjamin Siebeneich, s/n, Heimtal, Londrina-PR

Benfeitorias: sem benfeitorias expressivas (imóvel destinado a estacionamento)

Avaliação: R\$327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), conforme demonstrativo abaixo.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei a executada para ciência da avaliação, tendo recebido a contrafé.

Londrina, 4/4/2023

Executada

Jaime de Oliveira Baptista Neto
Oficial de Justiça Avaliador Federal



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - pág. 4

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Avaliação pelo Método Evolutivo

1) Avaliação dos Terrenos: método comparativo de dados do mercado

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
Foto		
Anunciante	Veneza Imóveis https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-heimtal-bairros-londrina-800m2-venda-RS300000-id-2608264475/	GS Marin https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-heimtal-londrina-pr-880m2-id-2561604314/
Endereço	Rua Inácio Grzelak	Rua Maria Sinopoli Francovig, 536
Bairro	Heimtal	Heimtal
Área Construída	800m2	880m2
Valor Anunciado	R\$300.000,00	R\$390.000,00
Valor Final por m2	R\$375,00	R\$443,18

9



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - *pág. 5*

Em consonância com a tabela acima, que retrata o valor de mercado de terrenos colocados à venda em Londrina, com características e localização similares ao dos bens penhorados, o valor médio do metro quadro é de R\$409,09, de modo que os terrenos penhorados, sem as benfeitorias, alcançam os seguintes valores.

Matrícula	Área	Valor por m2	Valor Total
14.384	584m2	R\$409,09	R\$238.908,56
14.385	800m2	R\$409,09	R\$327.272,00
14.386	800m2	R\$409,09	R\$327.272,00

2) Avaliação das Construções

2.1) Valor das construções – Imóvel 14.384

Para determinar o valor das benfeitorias, foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de **março de 2023**, no valor de **R\$ 2.059,78/m²**, para construções residenciais– R1.

Como os valores obtidos refletem o custo de reprodução da obra nova, foi aplicado um percentual de depreciação de 41,60% em função da idade aparente de 35 anos do imóvel e do estado de conservação regular, conforme tabela de depreciação de Ross-Reidecke.

CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	
Área construída (Somadas as duas dependências e a construção mista)	165,25 m ²
Valor do m ² (decréscimo de 41,60%)	R\$ 1.202,91
Valor das construções	R\$ 198.780,87

Avaliação do imóvel

Valor do terreno	R\$ 238.908,56
Valor das benfeitorias	R\$ 198.780,87
Valor do imóvel	R\$ 437.689,43



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

Autos nº 0211200-83.1986.5.09.0018 - *pág. 6*

Assim, já com o arredondamento cabível e com exclusão da parte impenhorável referente ao bem de família, avalio o imóvel matriculado sob número 14.384 em R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais).

2.2) Valor das construções – Imóvel 14.385

Para determinar o valor das benfeitorias, foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de **março de 2023**, no valor de **R\$ 2.059,78/m²**, para construções residenciais– R1.

Como os valores obtidos refletem o custo de reprodução da obra nova, foi aplicado um percentual de depreciação de 41,60% em função da idade aparente de 35 anos do imóvel e do estado de conservação regular, conforme tabela de depreciação de Ross-Reidecke.

CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	
Área construída	190 m ²
Valor do m ² (decréscimo de 41,60%)	R\$ 1.202,91
Valor das construções	R\$ 228.552,90
Valor estimado da Piscina de 32m2	R\$12.000,00

Avaliação do imóvel

Valor do terreno	R\$ 327.272,00
Valor das benfeitorias	R\$ 240.552,90
Valor do imóvel	R\$ 567.824,90

Assim, já com o arredondamento cabível, avalio o imóvel matriculado sob número 14.385 em R\$565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais).

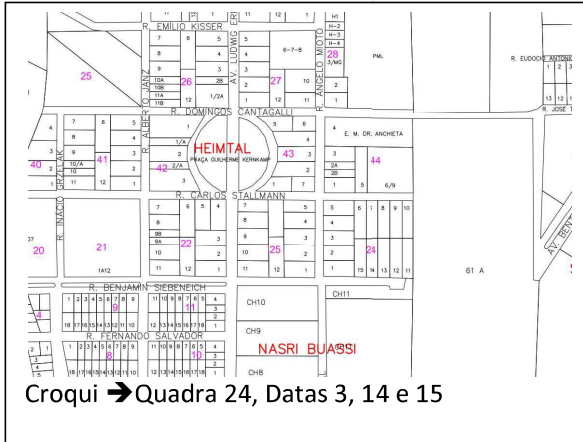

 Jaime de Oliveira Baptista Neto
 Oficial de Justiça Avaliador Federal





PODER JUDICIÁRIO
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região

Anexo de fotos





PODER JUDICIÁRIO
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região

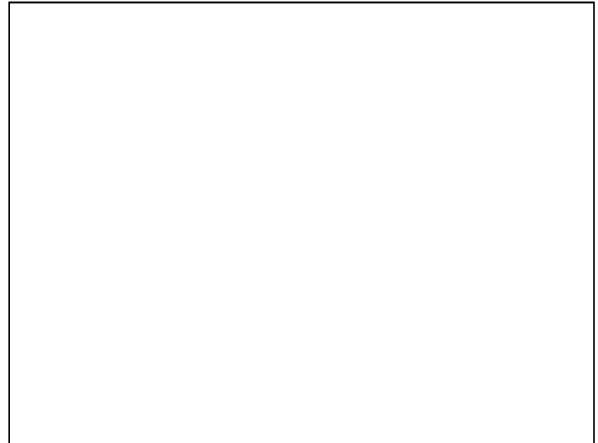
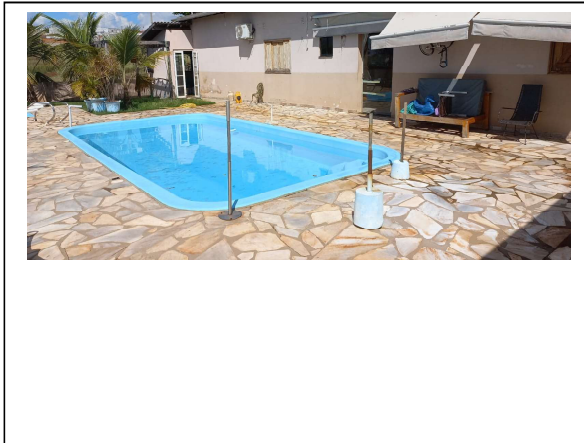
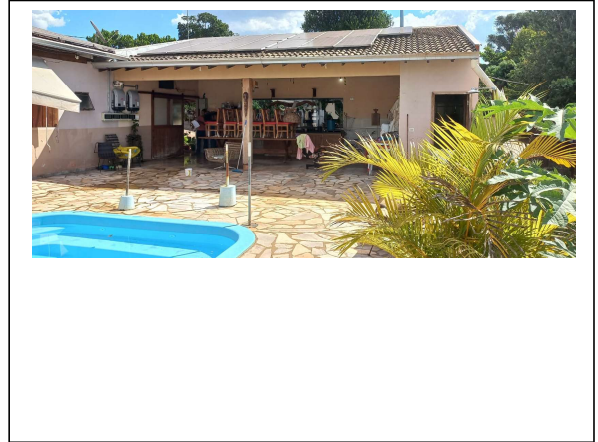
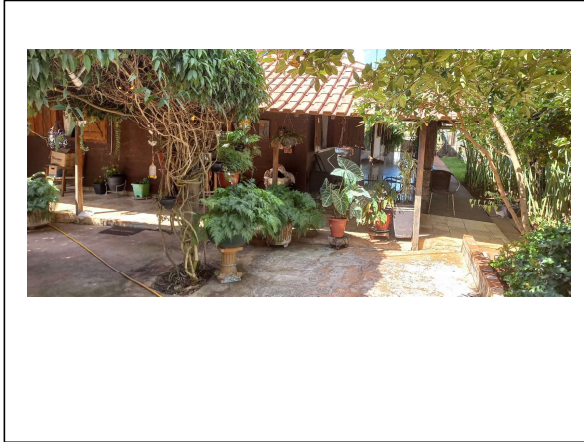
Anexo de fotos – Imóvel Matrícula 14384





PODER JUDICIÁRIO
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região

Anexo de fotos – Imóvel Matrícula 14385





PODER JUDICIÁRIO
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região

Anexo de fotos – Imóvel Matrícula 14386

