



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE PORECATU  
ATOord 0000356-15.2022.5.09.0562  
RECLAMANTE: FERNANDO FROHLICH DA SILVA  
RECLAMADO: R A DA SILVA TRANSPORTES E OUTROS

### **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia 03/02/2025, procedi à penhora e avaliação da **parte ideal (50%)** do seguinte imóvel:

**Descrição oficial** – “Uma área de terras medindo 529,80 (quinhentos e vinte e nove metros quadrados vírgula oitenta centímetros): **Lote 4-A-3 (quatro letra "A" três da Quadra 148 (cento e quarenta e oito)**, contendo como benfeitorias, uma casa de alvenaria, medindo 200,00 metros quadrados, situado na Rua Vereador Eduardo Gusmão dos Anjos 919, na cidade de Lupionópolis, Estado do Paraná, da Comarca de Centenário do Sul, Estado do Paraná, e que se encontra dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: Pela frente, medindo 17,66 metros, confronta-se com a Rua Vereador Eduardo Gusmão dos Anjos; pelo lado direito, medindo 30,00 metros, confronta-se com o lote 06; pelos fundos, medindo 17,66 metros, confronta-se com o lote 08; e pelo lado esquerdo, medindo 30,00 metros, confronta-se com o lote 04-A-1”.

**Matrícula** – 11.765 do Cartório de Registro de Imóveis de Centenário do Sul.

**Características do imóvel** - O imóvel está situado na atual Rua Vereador Eduardo Gusmão, sem numeração visível, confrontando, à sua esquerda, com o imóvel de matrícula 6.139, também de propriedade da executada. Trata-se de um terreno vazio, murado, plano e sem benfeitorias, conforme pode ser visto das fotografias apresentadas em arquivo anexo.

Conforme informações obtidas com a Prefeitura de Lupionópolis e com o coproprietário Sidney David da Silva, posteriormente confirmadas em ligação telefônica com a executada, a descrição contida na matrícula imobiliária não corresponde à situação atual, na medida em que houve demolição da antiga construção existente, o que não foi objeto de averbação perante o Município.

**Avaliação** - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, levando-se em conta as características da propriedade e das benfeitorias, avalio a **PARTE IDEAL (50%) DO IMÓVEL** em **R\$ 87.038,19** (oitenta e sete mil, trinta e oito reais e dezenove centavos).



**AUTO DE DEPÓSITO**

Por ordem do Exmo. Juiz da Vara do Trabalho de Porecatu, fica nomeada como fiel depositária do bem objeto da presente penhora **Roseneide Aparecida da Silva**, a qual compromete-se a guardar e conservar o bem e a não abrir mão dele ou agregar-lhe quaisquer ônus, cumprindo as determinações judiciais, sob as penas da lei.

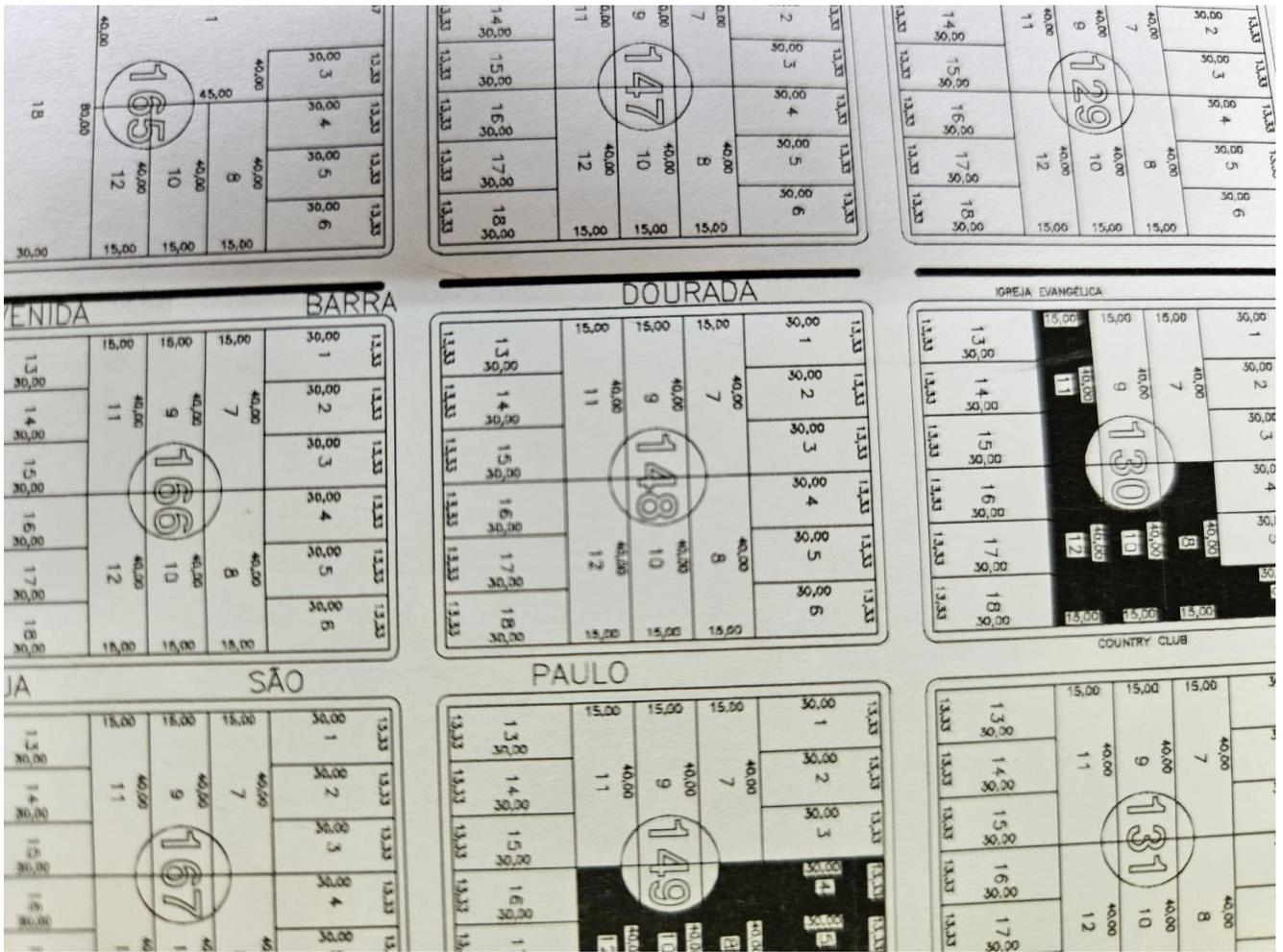
Lupionópolis, 03/02/2025.

**ROBSON RIBEIRO VIVAN**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula 115395

OFICIAL DE JUSTIÇA



**ANEXO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 11.765**



Planta fornecida pela Prefeitura de Lupionópolis, indicando a localização do imóvel



Testada do imóvel visto da Rua Vereador Eduardo Gusmão



Vista lateral do imóvel e sua confrontação com o imóvel de matrícula 6.139





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE PORECATU

ATOrd 0000758-67.2020.5.09.0562

RECLAMANTE: NERCINO FAUSTINO DOS REIS

RECLAMADO: R A DA SILVA TRANSPORTES E OUTROS (1)

**DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO**

**Imóvel Matrícula 6139**

Parâmetros utilizados para cálculo do valor do imóvel pelo Método Evolutivo:

A - Valor do terreno:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
LOCALIZAÇÃO	Lupionópolis	Santo Inácio	Jaguapitã
ÁREA DO TERRENO	338m <sup>2</sup>	324m <sup>2</sup>	616m <sup>2</sup>
VALOR ANUNCIADO	R\$ 130.000	R\$ 60.000	R\$ 155.000
Ajuste da amostra - Fator Localização	+ 20%*	+ 20%*	+ 20%*
VALOR AJUSTADO	R\$ 156.000	R\$ 72.000	R\$ 186.000
VALOR POR M <sup>2</sup>	R\$ 461,54	R\$ 222,22	R\$ 301,95
Anúncio na internet	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/opor-tunidade-excelente-terreno-em-lupionopolis-pr-1230514807?lis=listing_1000">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/opor-tunidade-excelente-terreno-em-lupionopolis-pr-1230514807?lis=listing_1000</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-324m2-venda-RS60000-id-2646715871/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-324m2-venda-RS60000-id-2646715871/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaguapita-616m2-venda-RS155000-id-2652941494/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaguapita-616m2-venda-RS155000-id-2652941494/</a>



\* Localização menos privilegiada que o imóvel avaliado

Valor médio do metro quadrado na região: **R\$ 328,57**

Área total do terreno: **399,90 m<sup>2</sup>**

Valor total do terreno = **R\$ 131.396,14**

**B – Valor da construção (galpão industrial):**

Custo por metro quadrado de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCON-PR referente a novembro de 2023 para Galpões Industriais: **R\$ 1.159,27**

CUB ajustado (em razão da idade e estado de conservação da construção – redução de 50%) = **R\$ 579,64**

Área total do galpão: **266,6m<sup>2</sup>\***

\* Área aproximada, considerando que a construção não está averbada. Foi considerada a medida de 13,33m x 20m.

Valor total da construção = **R\$ 154.532,02**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 285.928,16 (duzentos e oitenta e cinco mil, novecentos e vinte e oito reais e dezesseis centavos).**

### **Imóvel Matrícula 4868**

Parâmetros utilizados para cálculo do valor do imóvel pelo Método Evolutivo:

**A - Valor do terreno:**

Valor médio do metro quadrado na região: **R\$ 328,57\***

\* mesma tabela utilizada para o imóvel acima

Área total do terreno: **92,71 m<sup>2</sup>**

Valor total do terreno = **R\$ 30.461,72**

**B – Valor da construção (garagem):**



Custo por metro quadrado de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCON-PR referente a novembro de 2023 para Galpões Industriais: R\$ 1.159,27

CUB ajustado (em razão da idade e estado de conservação da construção – redução de 50%) = R\$ 579,64

Área total da garagem: 92,71 m<sup>2</sup>\*

\* A garagem ocupa todo o terreno

Valor total da construção = **R\$ 54.738,42**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 84.200,14 (oitenta e quatro mil e duzentos reais e catorze centavos).**

Porecatu, 01 de dezembro de 2023

Mayara Lage

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Mat. 102360

