



Vara do Trabalho de Arapongas
ATOrd 0001616-53.2019.5.09.0653
RECLAMANTE: Lusía Sartori
RECLAMADO: Rafael José Hirosse e outros
Valor da execução: R\$ 107.791,87 (cento e sete mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e sete centavos), atualizado 23.04.2022

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 27.03.2025, após as formalidades legais, efetivei a penhora e avaliação do seguinte imóvel:

Descrição oficial – Data de Terras sob nº 08 (oito), da Quadra nº 09 (nove), situada nesta Cidade e Comarca de Arapongas, com área de 675,00m², com as seguintes divisas e confrontações: Divide-se ao N.E com a data nº 4, numa largura de 15,00 metros; ao S.E com as datas nºs. 5, 6 e 7, numa extensão de 45,00 metros; ao S.O., com a Avenida Arapongas, numa frente de 15,00 metros e finalmente ao N.O. com a data nº 9, numa extensão de 45,00 metros.

Objeto da penhora: Parte ideal de 20%.

Matrícula – 22.019 do 2º Registro de Imóveis de Arapongas.

Endereço atual – Avenida Arapongas, 600, Centro Arapongas - PR.

Benfeitorias não averbadas – i) térreo: imóvel comercial, com garagem coberta e um depósito nos fundos do imóvel com aproximadamente (180m²) e área total construída de 638,12m² (espelho cadastral do Município) e; ii) sobreloja: um apartamento contendo 5 (cinco quartos) com área de 245,00m² (espelho cadastral). Total da construção: 883,12m². Imóvel com idade aproximada de 55 anos de acordo com os ocupantes e em bom estado de conservação.

Ocupação – i) térreo: Casa Novo Horizonte (S F Kurihara Ltda – CNPJ 75.397.802/0001-86), de acordo com a sócia Célia Tiemi Kurihara Mori, também coproprietária, a empresa aluga o imóvel e; ii) Sobreloja/apartamento: Setsuko Fukushima Kurihara, conforme a matrícula 22.019 (R-2) consta usufruto vitalício.

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Arapongas, avalio o bem em R\$ 7.535.000,00, conforme demonstrativo anexo. Assim, o valor da parte ideal de 20% penhorada é de R\$ 1.507.000,00 (um milhão, quinhentos e sete mil reais)

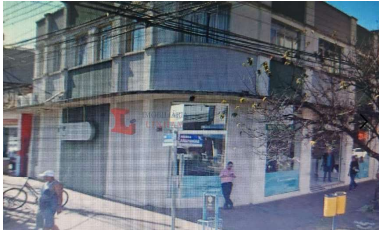
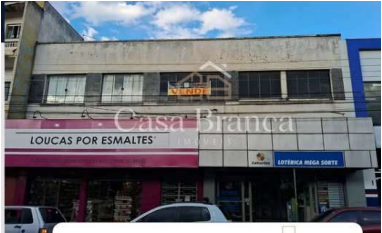
Luciano Dell Agnolo Kuhn
Oficial de Justiça Avaliador Federal

OFICIAL DE JUSTIÇA



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

OFICIAL DE JUSTIÇA

FOTOGRAFIA		
IMOBILIÁRIA	Linham Imobiliária	Casa Branca Imóveis
CÓDIGO	Ref. 3565	Anúncio VD-1298
ANÚNCIO	https://www.imobiliarialinham.com.br/imovel/venda/comio/arapongas-pr/centro/imovel-comercial-na-avenida-arapongas-esquina-com-rua-andorinhas-com-500-m-de-terreno/632336	https://www.instagram.com/asabrancaimoveis/p/DDabBTPr/?img_index=1
ENDEREÇO	Av. Arapongas esquina com Rua Andorinhas	Av. Arapongas, 102, sobreloja
BAIRRO	Centro	Centro
ÁREA CONSTRUÍDA	558m²	100m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00
VALOR DO M²	R\$ 8.960,57	R\$ 10.000,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 8.960,57
	R\$ 10.000,00
TOTAL	R\$ 18.960,57
Média	R\$ 9.480,28
- 10% (desconto usual de negociação)*	R\$ 8.532,25/m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

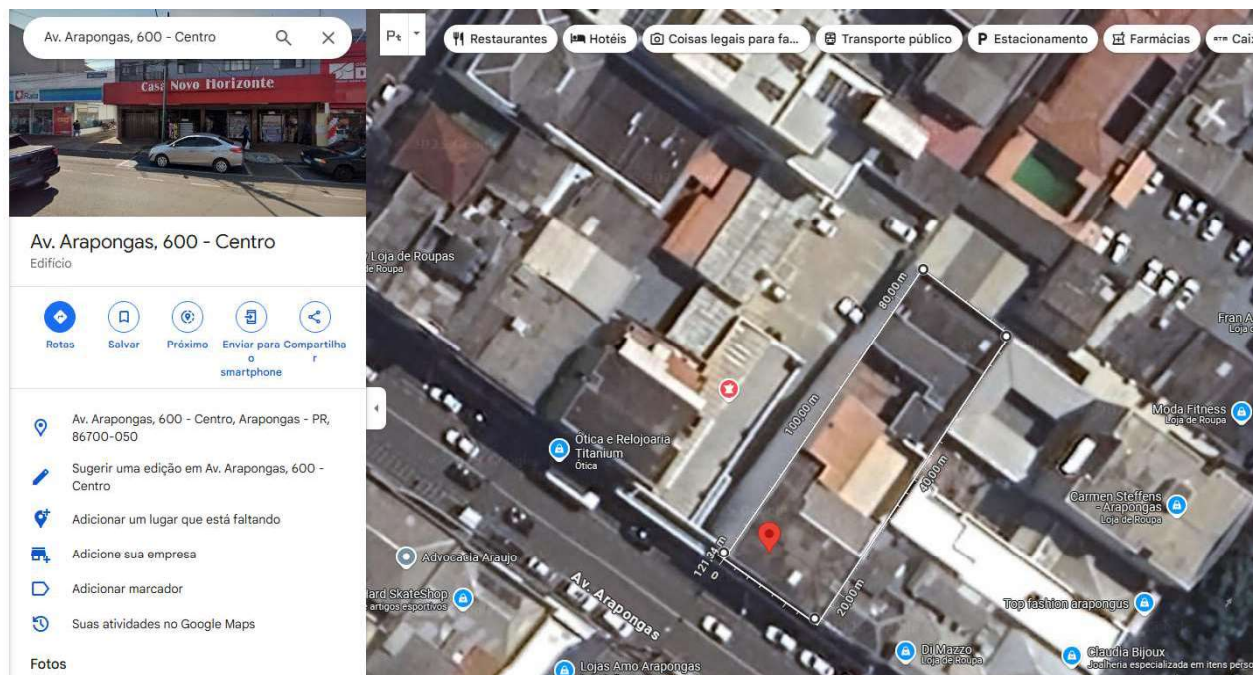
Área Construída	883,12
Valor do m²	R\$ 8.532,25
Valor do Imóvel*	R\$ 7.535.000,00

*Com arredondamento permitido pela NBR 14.653-1 item 7.7.1



FOTOGRAFIAS

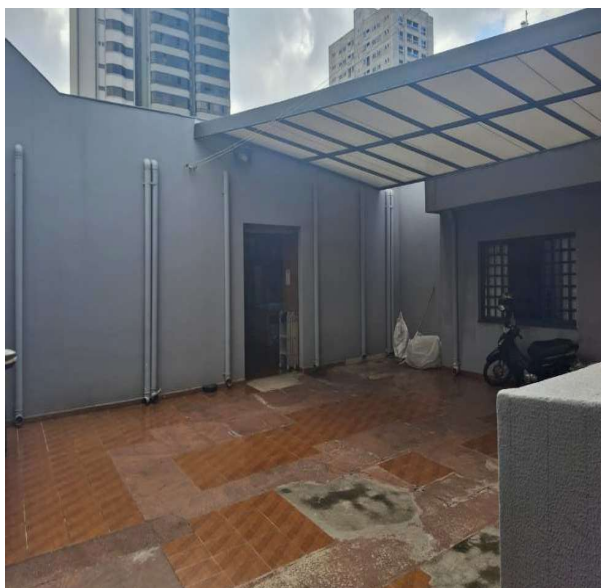
- Imagem Google Earth



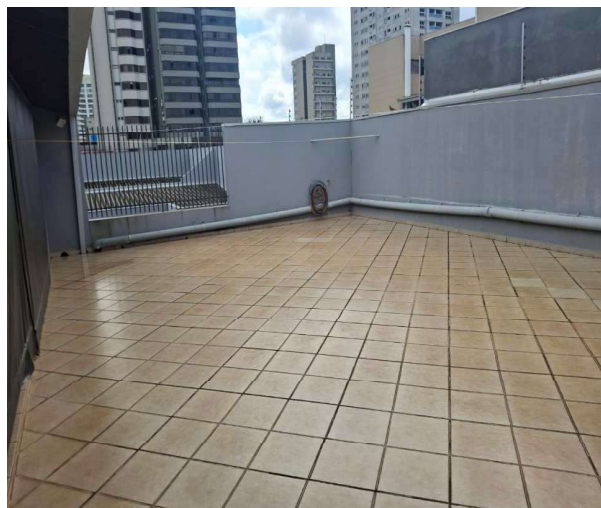
- Frente do Imóvel:



- Térreo Fundos (comercial):



Sobreloja/Apartamento:





MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 15865,15857,572535,15857,15865 Data Espelho: 24/03/2025 23:59:59 Imprime
 Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de
 correspondência: 0 espelhoCadbciproprietarios: Não

Pág 1 / 5

Cadastro Imobiliário(Unidade): 15857		Ano Cadastro: 2025	
Informações do Imóvel			
Cadastro : 15857	Insc. Imob. : 01.01.0060.0270.001	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula :		Data Cadastro : 27/02/2015	
Endereço do imóvel			
Logradouro : AVENIDA ARAPONGAS, 600			
Bairro : 1 - CENTRO			
Complemento : E OUTROS	Inf. Comp. :		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 009	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum : 0,00	Afast. Frontal : 0,00	Nro. Pavimentos : 2	Área const. Unidade : 638,12
Informações do Proprietário			
Proprietário : 997714 - CELIA TIEMI KURIHARA MORI	CPF/CNPJ : 655.059.489-87	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.700-165	
Bairro : 1 - CENTRO	Logradouro : RUA FALCAO, 1050	Sub-Tipo :	
2 - Informações Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
79 - Fator Padrão	81 - Médio	66 - Caracterização	72 - Loja
97 - Ano da Construção	0	74 - Estrutura	75 - Alvenaria
99 - Lançamento Englobado	101 - Não	84 - Destinação	89 - Comércio
		92 - Estado d Conservação	94 - Bom
4 - Informações Gerais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
63 - Isento Taxas	65 - Não	4 - Inscricao Anterior	355
137 - Complemento Lote		12 - Loteamento	0001
139 - Englobar em:	0	30 - Ocupação	33 - Construído
141 - Edifício	0 -	60 - Imune IPTU	62 - Não
143 - Bloco		100 - Ender. na internet	
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS	132 - Zona Fiscal	
1001 - Isento Conservação de Vias	-	134 - Informações Complem.	
1003 - Isento Iluminação Publica	-	136 - Complemento Quadra:	
		138 - Emite Carne:	1 - Sim
		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
		156 - Obs Campo 140	
		302 - Data Entrega	26/01/2015
		1000 - Isento Combate a Incêndio	-
		1002 - Isento Coleta de Lixo	-
		1004 - Possui Débitos Unidade?	



MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 15865,15857,572535,15857,15865 Data Espelho: 24/03/2025 23:59:59 Imprime
 Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de
 correspondência: 0 espelhoCadbciproprietarios: Não

Pág 3 / 5

Cadastro Imobiliário(Unidade): 15865		Ano Cadastro: 2025	
Informações do Imóvel			
Cadastro : 15865	Insc. Imob. : 01.01.0060.0270.002	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula :		Data Cadastro : 27/02/2015	
Endereço do imóvel			
Logradouro : AVENIDA ARAPONGAS, 600			
Bairro : 1 - CENTRO			
Complemento : E OUTROS	Inf. Comp. :		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 009	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum : 0,00	Afast. Frontal : 0,00	Nro. Pavimentos : 2	Área const. Unidade : 245,00
Informações do Proprietário			
Proprietário : 997714 - CELIA TIEMI KURIHARA MORI	CPF/CNPJ : 655.059.489-87	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.700-165	
Bairro : 1 - CENTRO	Logradouro : RUA FALCAO, 1050	Sub-Tipo :	
2 - Informações Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
79 - Fator Padrão	81 - Médio	66 - Caracterização	67 - Casa/Sobrado
97 - Ano da Construção	0	74 - Estrutura	75 - Alvenaria
99 - Lançamento Englobado	101 - Não	84 - Destinação	86 - Residência
		92 - Estado d Conservação	94 - Bom
4 - Informações Gerais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
63 - Isento Taxas	65 - Não	4 - Inscricao Anterior	356
137 - Complemento Lote		12 - Loteamento	0001
139 - Englobar em:	0	30 - Ocupação	33 - Construído
141 - Edifício	0 -	60 - Imune IPTU	62 - Não
143 - Bloco		100 - Ender. na internet	
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS	132 - Zona Fiscal	
1001 - Isento Conservação de Vias	-	134 - Informações Complem.	
1003 - Isento Iluminação Publica	-	136 - Complemento Quadra:	
		138 - Emite Carne:	1 - Sim
		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
		156 - Obs Campo 140	
		302 - Data Entrega	26/01/2015
		1000 - Isento Combate a Incêndio	-
		1002 - Isento Coleta de Lixo	-
		1004 - Possui Débitos Unidade?	



MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

IPTU e Taxas
Espelho Cadastral

Pág 5 / 5

Cadastro Imobiliário: 15865,15857,572535,15857,15865 Data Espelho: 24/03/2025 23:59:59 Imprime
 Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de
 correspondência: 0 espelhoCadbciProprietários: Não

Cadastro Imobiliário(Terreno): 572535		Ano Cadastro: 2025	
Informações do Imóvel			
Cadastro : 572535	Insc. Imob. : 01.01.0060.0270	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula :	Data Cadastro : 27/02/2015		
Endereço do imóvel			
Logradouro : AVENIDA ARAPONGAS, 600			
Bairro : 1 - CENTRO			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 009	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações do Proprietário			
Proprietário : 997714 - CELIA TIEMI KURIHARA MORI	CPF/CNPJ : 655.059.489-87	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.700-165	
Bairro : 1 - CENTRO	Logradouro : RUA FALCAO, 1050	Sub-Tipo :	
Metragens			
Testada	Metragem	Seção	Logradouro
Testada Principal	15	960 - X	AVENIDA ARAPONGAS
Profundidade : 45		Área do Lote : 675	Total Unidade : 2
			Área tot. const. : 883,12
1 - Informações Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
115 - Testada Principal	15	128 - Total Unid.no Lote	2
		700 - Recadastramento	2 - Cadastro com Alteração entre 01/01/2002 a 31/12/20
3 - Informações Gerais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
35 - Situação do Terreno	36 - Uma Frente	12 - Loteamento	0001
39 - Pedologia	42 - Normal	30 - Ocupação	33 - Construído
49 - Limitação	50 - Muro	44 - Topografia	45 - Plano
53 - Patrimônio	55 - Particular	60 - Imune IPTU	62 - Não
57 - Passeio Público	58 - Sim	138 - Emite Carne:	1 - Sim
63 - Isento Taxas	65 - Não	140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
139 - Englobar em:	0	302 - Data Entrega	26/01/2015
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS	1004 - Possui DébitosTerreno?	
999 - Analise do Pagamento	0 - Em Aberto		
63 - Informações Adicionais			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Área Total Construída Terreno	883,12		

