



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 2270, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
Telefone: (43) 3311-3200 – e-mail: ydt01rla@trt9.jus.br

Autos : **0000054-48.2025.5.09.0669**
Mandado Id : 03b45be
Autor : JOSE RUGERI SOBRINHO
Réu : PAULO ROBERTO PAGANI
Endereço do imóvel : Rua Rio Grande do Norte, 811, Centro, Jaguapitã-PR, CEP 86610-000

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia **19 de fevereiro de 2025**, para garantia da execução supracitada, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** do **IMÓVEL** abaixo descrito:

Descrição Oficial – Matrícula nº 10.497 do *Serviço Registral de Imóveis de Jaguapitã-PR*: “Uma **área de terras**, sem benfeitorias, medindo **847,38 m²** (oitocentos e quarenta e sete metros e trinta e oito centímetros quadrados), destacada de uma porção maior de terras medindo 1.200,00 metros quadrados, constante do lote nº 09 (nove), da **quadra nº 49** (quarenta e nove), da planta geral desta cidade e comarca, contendo como benfeitoria uma (01) casa residencial de madeira, coberta de telhas, medindo 162,00 metros quadrados, sita à rua Rio Grande do Norte, nº 952; CUJA ÁREA DESTACADA PASSA A CONSTITUIR O **LOTE Nº 9-A** (NOVE-LETRA 'A'), com frente para a Rua Rio Grande do Norte, com as seguintes divisas e confrontações: (...)”.

Endereço atual – Rua Rio Grande do Norte, 811, ao lado da casa de nº 815, Centro, Jaguapitã-PR, CEP 86610-000. *Link* da localização aproximada (*Google Maps*): <https://maps.app.goo.gl/wErUf6h9kT4oWaeZ9>

Benfeitorias – Uma casa residencial de madeira coberta de telhas medindo 162,00 m², conforme descrito na Matrícula do Imóvel (Documento Id da02ec3).

Obs.: Na ficha do cadastro imobiliário fornecida pela Prefeitura Municipal de Jaguapitã consta a informação de que o imóvel possui apenas uma casa em alvenaria com área total construída de 52,67 m², porém não foi possível confirmar essa informação porque não tive acesso ao interior do imóvel.

Ocupação – Imóvel alugado a terceiros, conforme informações obtidas na vizinhança.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 2270, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
Telefone: (43) 3311-3200 – e-mail: ydt01rla@trt9.jus.br

Critério de Avaliação – A avaliação foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, baseada na formação de uma amostra de imóveis com características semelhantes ao imóvel objeto desta Avaliação e anunciados para a venda na *Internet* em *sites* de imobiliárias da região e/ou especializados nesse ramo de negócio. Seguem anexos: Demonstrativo de Avaliação; Espelho do Cadastro Imobiliário e Fotografias da fachada do imóvel.

AVALIAÇÃO

Considerando as características do bem, sua localização e seu valor de mercado atual, **AVALIO** o **IMÓVEL PENHORADO** em **R\$ 145.750,00** (cento e quarenta e cinco mil setecentos e cinquenta reais).

assinado eletronicamente
ANDRÉ BACCARIN BATISTELA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA
Avenida Presidente Getúlio Vargas, 2270, Centro, Rolândia - PR - CEP: 86600-027
Telefone: (43) 3311-3200 – e-mail: ydt01rla@trt9.jus.br

Autos : **0000054-48.2025.5.09.0669**
Mandado Id : 03b45be
Autor : JOSE RUGERI SOBRINHO
Réu : PAULO ROBERTO PAGANI

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

PARÂMETRO	IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C
ANÚNCIO	https://imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-jaguapita/532	https://imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-jaguapita/486	https://imoveiscea.com.br/property/terreno-jd-bella/
LOCALIZAÇÃO	Rua Coronel Sebastião Faustino, Jaguapitã-PR	Rua Curitiba, Jaguapitã-PR	Rua Rio Grande do Norte, Jaguapitã-PR
ÁREA TERRENO (m²)	560,00	366,70	362,22
VALOR ANUNCIADO	R\$ 80.000,00	R\$ 55.000,00	R\$ 80.000,00
VALOR POR m²	R\$ 142,85	R\$ 149,98	R\$ 220,86

Obs.: **1)** Consultas realizadas na *Internet* entre os dias 13 e 18/2/2024. **2)** O valor da casa existente no imóvel foi considerado como incorporado ao valor do terreno, pois possui valor ínfimo em relação ao terreno dada a precariedade da benfeitoria; **3)** Os imóveis utilizados como parâmetro possuem características semelhantes às do imóvel avaliado e ficam próximos dele, sendo que o mais próximo está a 600 m e o mais distante a 1,2 km de distância do referido bem.

VALOR MÉDIO DO m² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO m²
Imóvel A	R\$ 142,85
Imóvel B	R\$ 149,98
Imóvel C	R\$ 220,86
Total	R\$ 513,69
÷ 3 = Média	R\$ 171,23
Valor Médio Adotado (R\$/m²)	R\$ 172,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do imóvel penhorado (m²)	847,38
Valor médio do m² adotado	R\$ 172,00
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 145.750,00

ANDRÉ BACCARIN BATISTELA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

