



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE PORECATU

ATOrd-0000859-70.2021.5.09.0562

AUTOR: ANTONIO BATISTA DE ALMEIDA FILHO

RÉUS: MOTEL ELE E ELA EIRELI E OUTRO

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 29/04/2025, em cumprimento ao mandado de ID c9b0870, expedido no Processo ATOrd-0000859-70.2021.5.09.0562, procedi à avaliação do seguinte imóvel:

Descrição oficial: Uma área rural de terras medindo 7.575,04 metros quadrados, ou seja, 0,7575 hectares, situada no Município e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, com a denominação “Chácara Renato”, com as divisas, medidas e confrontações constantes da matrícula de número 4073 do Serviço de Registro de Imóveis de Porecatu, nos termos do documento juntado sob ID 0a8c2c2 nos autos de processo eletrônico.

Localização: O imóvel está situado na zona rural do Município de Porecatu, com a seguinte geolocalização: 22°41'31.2"S 51°22'05.8"W. A distância até o centro da cidade de Porecatu é de 9 Km (nove quilômetros).

Características e acessões físicas: No local há um empreendimento denominado “Motel Ele e Ela”, cuja construção, não averbada, totaliza aproximadamente 1.000 m², correspondentes a doze suítes com entradas independentes e garagens privativas, recepção, cozinha, lavanderia, rouparia, depósito, almoxarifado, dois banheiros e um barracão, este sem utilização aparente. O estado de conservação geral é razoável, considerando a idade da construção, superior a trinta anos.

No que respeita às suítes, onze possuem o mesmo padrão de equipamentos, tamanho e acabamento, com apenas uma se diferenciando das demais em virtude de contar com banheira de hidromassagem, conforme anexo fotográfico.



PARÂMETROS UTILIZADOS PARA CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO:

Para essa finalidade, em se tratando de imóvel rural, adotou-se, como critério, o valor da terra nua, conforme tabela divulgada pela Receita Federal do Brasil¹, devidamente atualizado pelo IPCA, conforme cálculo abaixo:

Valor do hectare para lavoura com aptidão regular, em 03/10/2024, para o Município de Porecatu / PR: R\$ 81.200,00

Índice de correção (outubro de 2024 a março de 2025): 1,03547610

Valor percentual correspondente: 3,547610 %

Valor do hectare corrigido: R\$ 84.080,66

Valor total do terreno (R\$ 84.080,66 x 0,7575): R\$ 63.691,09

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA CÁLCULO DA BENFEITORIA:

Em se tratando de um estabelecimento com destinação específica, sem possibilidade de reaproveitamento em outro tipo de atividade, sugere-se o enquadramento, para fins de avaliação das benfeitorias, na modalidade projeto-padrão GI (Galpão Industrial) da tabela do Sinduscon-PR, com fundamento, igualmente, na ABNT NBR 12721:2006, tendo em vista que as demais categorias se distanciam em muito dos padrões construtivos verificados no local, pois:

- As categorias CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas) são voltadas para edifícios comerciais com múltiplos pavimentos, salas ou andares livres, geralmente com áreas maiores, acima de 5.000 m²). Não refletem a tipologia de um motel, que possui unidades autônomas com garagem privativa e uso diferente de escritórios ou lojas;

- As categorias residenciais multifamiliares (como PP-B, PP-N) são voltadas para prédios de apartamentos, e, embora os projetos padrão (como PP-B) contemplem edifícios de menor porte, com área real próxima de 1.400 m² e

¹ <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/vtn/vtn-2024-para-publicacao-4.pdf>



vagas de garagem, tal enquadramento não é compatível com a atividade de curta hospedagem, como o presente caso;

- O projeto-padrão GI é frequentemente utilizado como referência para construções comerciais ou de serviços que não se enquadram nos outros projetos-padrão, especialmente quando a área construída é semelhante (mil metros quadrados).

Isso dito, o custo por metro quadrado de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCON-PR², referente a março de 2025, para Padrão Galpão Industrial (GI), é de R\$ 1.333,46.

Deve ser levado em conta, ainda, o fator de ajuste ou redução, em razão da idade da construção, superior a trinta anos, e do atual estado de conservação, incidindo, para tanto, o percentual de 42%, totalizando, assim, R\$ 773,40 por metro quadrado.

Área total estimada da construção = 1.000 m²

Valor total da construção = R\$ 773.406,80 (773,4068 * 1000)

Valor total do imóvel (Terreno + Construção): R\$ 837.097,89 (oitocentos e trinta e sete mil, noventa e sete reais e oitenta e nove centavos).

Porecatu, 29 de abril de 2025

Robson Ribeiro Vivan
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 115395

² <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>



































