



8ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA  
0001394-13.2016.5.09.0129  
LAURO LURIBE DA SILVA  
LUIZ CARLOS SOARES LITCHTENER E OUTROS (1)

## **AUTO DE AVALIAÇÃO**

No dia 15/04/2025 procedi à avaliação do seguinte imóvel:

**Descrição oficial:** Conjunto dos lotes nºs 12 (doze), da subdivisão do lote nº 61, e duas áreas destacadas do lote nº 1-A-10 - (subdivisão do lote nº 01), da Gleba nº 01, da Colônia "G" Apucaraninha, no Distrito de TAMARANA, deste Município e Comarca, com a área total de 9,00 alqueires paulistas, ou sejam 21,7 ha., dentro das divisas e confrontações constantes da **matrícula 6.356** do 3º Ofício Registral de Imóveis de Londrina.

**Localização:** A partir da sede prefeitura municipal de Tamarana, segue-se pela estrada asfaltada em direção à antiga fábrica Papelão Apucaraninha. Após 3km, sair à direita em direção à Água da Mina e seguir por cerca de 1,5 km até o acesso ao imóvel penhorado.

**Coordenadas geográficas** 23°45'41,54"S, 51°05'31"W, segundo dados obtidos com o auxílio do demonstrativo do Cadastro Ambiental Rural - CAR, número da área PR-4126678-280B.D9C0.6D67.4CA2.B62C.C1F1.BD2A.1E3A, disponível por meio do link <https://www.car.gov.br/#/consultar>, a partir do qual foi possível verificar os limites aproximados da propriedade como ilustra a marcação sobre foto de satélite que integra o presente auto.

**Observações:** A realidade constatada revela que a meação da executada Maria Madalena de Paula Litchteneker **corresponde à 4,5 alqueires**, área em desacordo com os dados referidos no auto de penhora Id 292577c que indicou constrição de somente 2,5 alqueires. Não encontrei menção na matrícula tratando de desmembramento ou alienação de parte do imóvel. Destaco, ainda, que a propriedade não é dividida e não comporta divisão cômoda sem que as partes resultantes tenham características distintas, portanto, a avaliação não se refere a parte específica, pois se trata de fração ideal, que juridicamente pressupõe a propriedade comum de todo o imóvel.

**Benfeitorias:** As principais benfeitorias existentes no local consistem em duas pequenas casas, barracões rústicos, terreiros de café, já descritos no auto de penhora. Trata-se de estruturas muito simples e com valor não significativo no resultado da avaliação, pois são comuns nas propriedades rurais da região, e já estão contempladas na amostra comparativa coletada.

**Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Tamarana e região, considerando anúncios de venda de imóveis semelhantes em tipo, localização, dimensões da área, avalio o imóvel em R\$ 1.536.000,00, conforme demonstrativo anexo e a parte ideal de 4,5 alqueires, que corresponde à fração de 50% que cabem à executada Maria Madalena de Paula Litchteneker, em R\$ 768.000,00.

José Carlos Batista Junior  
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

Fls.: 1078

8ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA  
0001394-13.2016.5.09.0129  
LAURO LURIBE DA SILVA  
LUIZ CARLOS SOARES LITCHTENER E OUTROS (1)

### DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-pr-tamarana-zona-rural-133100m2-R\$890000/id-22266806?origin=galleryOverlay">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-pr-tamarana-zona-rural-133100m2-R\$890000/id-22266806?origin=galleryOverlay</a>	<a href="https://www.imobiliariaprime.londrina.br/imovel/sitio-tamarana-10-alqueires-paulista/SI0085-PRLT">https://www.imobiliariaprime.londrina.br/imovel/sitio-tamarana-10-alqueires-paulista/SI0085-PRLT</a>	<a href="https://www.imobiliariainglateira.com.br/imovel/sitio-tamarana-9-alqueires-paulista/SI0034-INIC?from=sale">https://www.imobiliariainglateira.com.br/imovel/sitio-tamarana-9-alqueires-paulista/SI0034-INIC?from=sale</a>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Zona rural de Tamarana	Zona rural de Tamarana	Zona rural de Tamarana
<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>	5,5 alqueires	10 alqueires	9 alqueires
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 890.000,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 2.000.000,00
<b>VALOR POR ALQ.</b>	<b>R\$ 161.818,18</b>	<b>R\$ 185.000,00</b>	<b>R\$ 222.222,22</b>

### VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 161.818,18
	R\$ 185.000,00
	R\$ 222.222,22
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$ 189.680,13</b>
<b>- 10% (desconto usual de negociação)*</b>	<b>R\$ 170.712,12/m<sup>2</sup></b>

\* Conforme recomendação da Norma ABNT 14653-2, item 8.2.1.3.4

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

<b>Área do total do imóvel</b>	<b>9,0 alqueires</b>
<b>Valor do alqueire</b>	<b>R\$ 170.712,12</b>
<b>Valor do terreno</b>	<b>R\$ 1.536.000,00**</b>

\*\*Com o arredondamento permitido - Norma ABNT 14653-1 - item 7.7.1

José Carlos Batista Junior  
Oficial de Justiça Avaliador



8ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA  
0001394-13.2016.5.09.0129  
LAURO LURIBE DA SILVA  
LUIZ CARLOS SOARES LITCHTENER E OUTROS (1)

### FOTO AÉREA DO IMÓVEL

(Limites aproximados)



Fonte: Google Earth - 2025

José Carlos Batista Junior  
Oficial de Justiça Avaliador

