



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO – TRT9

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

4ª Vara do Trabalho de Cascavel

Autos: ATOrd 0000746-41.2013.5.09.0128

Mandado: ID 0581001

Exequente: OSVALDO ALVES DE LIMA

Executado: DIPLOMATA AGRO AVICOLA LTDA E OUTROS

Valor da Execução: R\$ 897.377,45 até 28/09/2023

No dia 20 de Novembro de 2023, para garantia da execução, realizei a penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

-IMÓVEL descrito na Matrícula nº 42.774 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR (Lote nº 01 da quadra 378, com área de 15.463,15m2, sobre o qual foi construído um edifício comercial em alvenaria medindo 1.492,39m2 na Av. Tancredo Neves com Rua São Paulo, na cidade de Cascavel/PR.)

-**Endereço do imóvel:** Av. Tancredo Neves, n.366 Centro, esquina com Rua São Paulo, na cidade de Cascavel- PR;

-**Benfeitorias:** Edificações em alvenaria, para fins comerciais com metragem total de 10.477,81 m2, conforme “Espelho de Cadastro – ITBI”, ANEXO (ID d3a2ba1), em bom estado de conservação. São benfeitorias não averbadas na matrícula: 2 prédios utilizados como salão de festas/refeitório/área de lazer; 1 campo de futebol amador; 1 galpão utilizado anteriormente como área contábil; 1 galpão, sem cobertura, utilizado como estacionamento; 1 prédio utilizado pelo Jornal “O Paraná”, com acesso pela Rua Uruguai esquina com a Rua Rio Grande do Sul.

-**Ocupação:** Sede da empresa DIP FRANGOS

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Cascavel/PR, avalio o bem em R\$ 75.000.00,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme demonstrativo em anexo.

- Fotografias em anexo.

Para constar, lavrei o presente.

ANDRESSA PEREIRA DE SOUSA SANTOS:108720
Assinado de forma digital por ANDRESSA PEREIRA DE SOUSA SANTOS:108720
Dados: 2023.11.24 01:34:04 -03'00'

Andressa Pereira de Sousa Santos
Oficial de Justiça Avaliador Federal



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO: Av. Tancredo Neves, n.366 Centro, esquina com Rua São Paulo, na cidade de Cascavel- PR;

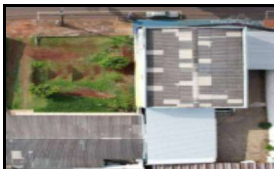
ÁREA: 15.463,15 m²

- VALOR DO M² COM BASE EM CONSULTA**

PERÍODO DA CONSULTA (novembro/2023)	
Preço Médio do m ² da cidade de Cascavel	R\$ 5.670,00
Preço médio do m ² do bairro Centro	R\$ 6.835,00
Valorização anual dos imóveis de Cascavel por n° de dormitórios (set 2022 – nov2023):	De +9.57% a +14.87%

Fonte: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pr/cascavel/>. Acesso em: 20 de novembro de 2023.

- VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS -
(AVENIDA TANCREDO NEVES)**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
FOTOGRAFIA				
IMOBILIÁRIA	PROVIDENCE IMÓVEIS	CRECI: 29127	PROVIDENCE IMÓVEIS	REMAXMAGISTRAL
CÓDIGO	Referência: TE0311	Cód. 296621358	Referência: TE0575	Referência:960121004-3
ANÚNCIO	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cascavel-alto-alegre-17816m2-RS24000000/id-4845738/	https://pr.mgfimoveis.com.br/lote17816m1cascavel1casca-vel1venda1pr1cascavel-296621358	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-cascavel-alto-alegre-525m2-RS2000000/id-5393598/#listPic&Maps	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-cascavel-pioneiros-catarinenses-525m2-RS2200000/id-17493513/
ENDEREÇO	Avenida Tancredo Neves	Avenida Tancredo Neves	Avenida Tancredo Neves	Avenida Tancredo Neves

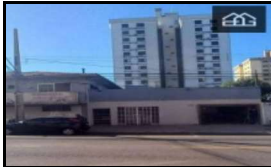


BAIRRO	Alto Alegre	Alto Alegre	Alto Alegre	Pioneiros Catarinenses
ÁREA	17.816 m ²	17.816 m ²	525m ²	525m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 24.000.000,00	R\$23.999.070,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.200.000,00
DESCONTO DE NEGOCIAÇÃO (-10%)*	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.399.907,00	R\$ 200.000,00	R\$ 220.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 1.212,39	R\$ 1.212,35	R\$ 3.428,57	R\$ 3.771,43
* Percentual usual do desconto de negociação para compensar a superestimava comum no mercado imobiliário, conforme orientação do item 8.2.1.3.5 da Norma ABNT NBR 14.653-2 e do item 7.4.3.4 da Norma ABNT NBR 14.653-3;				

RESUMO		
	ÁREA	VALOR DO m ²
IMÓVEL 1	17.816 m ²	R\$ 1.212,39
IMÓVEL 2	17.816 m ²	R\$ 1.212,35
IMÓVEL 3	525 m ²	R\$ 3.428,57
IMÓVEL 4	525 m ²	R\$ 3.771,43
÷ 4 = Média		R\$ 2.406,18



• VALOR MÉDIO DO M² DE IMÓVEIS COMERCIAIS COM BASE NOS
DADOS COLETADOS - (BAIRRO CENTRO)

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
FOTOGRAFIA				
IMOBILIÁRIA	Anunciante particular	Gasparetto Imóveis	Gasparetto Imóveis	V.Moretti Assessoria Imobiliaria
CÓDIGO	2511718179	2577418874	2628528286	2662039220
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-cascavel-pr-1500m2-id-2511718179/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-centro-cascavel-pr-1700m2-id-2577418874/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-centro-cascavel-pr-180m2-id-2628528286/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-cascavel-pr-1600m2-id-2662039220/
ENDEREÇO	Rua Osvaldo Cruz, nº 2020	Avenida Brasil, nº 4128	Rua Pernambuco, nº 1232	Rua Carlos de Carvalho
BAIRRO	Centro	Centro	Centro	Centro
ÁREA	1.500 m²	1.700 m²	180 m²	1600 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 5.500.000,00	R\$ 13.685.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 9.500.000,00
DESCONTO DE NEGOCIAÇÃO (-10%)*	R\$ 550.000,00	R\$ 1.368.500,00	R\$ 110.000,00	R\$ 950.000,00
VALOR POR M²	R\$ 3.300,00	R\$ 7.245,00	R\$ 5.500,00	R\$ 5.343,75
* Percentual usual do desconto de negociação para compensar a superestimava comum no mercado imobiliário, conforme orientação do item 8.2.1.3.5 da Norma ABNT NBR 14.653-2 e do item 7.4.3.4 da Norma ABNT NBR 14.653-3;				



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO – TRT9

RESUMO		
	ÁREA	VALOR DO m²
IMÓVEL 1	17.816 m²	R\$ 3.300,00
IMÓVEL 2	17.816 m²	R\$ 7.245,00
IMÓVEL 3	525 m²	R\$ 5.500,00
IMÓVEL 4	525 m²	R\$ 5.343,75
÷ 4 = Média		R\$ 5.347,19

• **CÁLCULO FINAL DO M² DO IMÓVEL**

MÉDIA DO VALOR DO M² (Bairro Centro)	MÉDIA DO VALOR DO M² (Avenida Tancredo Neves)	MÉDIA DO VALOR DO M² (Imóveis Comerciais - Bairro Centro)	VALOR DO M² A SER CONSIDERADO: (÷ 3=Média)
R\$ 6.835,00	R\$ 2.406,18	R\$ 5.347,19	R\$ 4.862,79

• **VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

ÁREA	15.463,15 m²
Valor do m²	R\$ 4.862,79
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 75.194.051,20
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 75.000.00,00*
*Arredondamento inferior a 1%, conforme orientação do item 7.7.1.a da Norma ABNT NBR 14.653-1.	

ANDRESSA
PEREIRA DE SOUSA
SANTOS:108720

Assinado de forma digital por
ANDRESSA PEREIRA DE SOUSA
SANTOS:108720
Dados: 2023.11.24 01:35:57
-03'00"

Andressa Pereira de Sousa Santos

Oficial de Justiça Avaliador Federal



ANEXO
(FOTOGRAFIAS)



