



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE PORECATU

CartPrecCiv 0000656-69.2025.5.09.0562

RECLAMANTE: JAIME LOUZA

RECLAMADO: SANTO ZANIN NETO

Valor da execução: R\$ 586.985,64, atualizado até 07/07/2025

## **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia 06/08/2025, em cumprimento ao mandado de ID 73a3f17, compareci ao endereço nele indicado e penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

**Descrição oficial** – Lote nº 15 da Quadra nº 13, do loteamento Riviera do Nascente, localizado na zona rural da cidade de Alvorada do Sul, da Comarca de Bela Vista do Paraíso, com área total de 3.610,49m<sup>2</sup>, sendo 1.899,18m<sup>2</sup> de área de preservação permanente e 1.711,31m<sup>2</sup> de área útil, conforme descritivo constante da matrícula imobiliária de nº 7.799 do SRI de Bela Vista do Paraíso – PR e Cadastro Municipal n. 43.10.001.0013.0376.001 (v. documento ID 4fb69f5 dos autos principais).

Georreferenciamento: 22°41'08.3"S 51°19'06.8"W

**Características do imóvel** – Trata-se de lote em declive, desocupado e sem benfeitorias, classificado como um “lote molhado”, tendo em vista que possui acesso à Represa Capivara / Ribeirão Vermelho.

Conforme indicado na matrícula imobiliária respectiva, apenas 1.711,31m<sup>2</sup> do lote são edificáveis, sendo que o restante, 1.899,18m<sup>2</sup>, são considerados como de preservação permanente.

Não há benfeitorias. O lote está desocupado.

**Avaliação** - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, levando-se em conta as características da propriedade, avalio o imóvel indicado à penhora em **R\$ 374.516,12**



(trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e dezesseis reais e doze centavos), conforme demonstrativo de avaliação anexo.

Alvorada do Sul, 06/08/2025.

Robson Ribeiro Vivan  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Mat. 115395



## DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

A) Parâmetros utilizados para cálculo do valor do metro quadrado do terreno:

1 - Lote/Terreno à Venda em Condomínio Riviera do Nascente, Alvorada do Sul-PR – 3.841m<sup>2</sup> por R\$ 400.000,00 – R\$ 104,13 por m<sup>2</sup>

[https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/riviera-do-nascente-assista-o-video-1418397436?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/riviera-do-nascente-assista-o-video-1418397436?lis=listing_1100)

2 – Lote/Terreno à Venda em Condomínio Riviera do Nascente, Alvorada do Sul-PR – 3.692m<sup>2</sup> por R\$ 370.000,00 – R\$ 100,08 por m<sup>2</sup>

[https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/condominio-riviera-do-nascente-1415546962?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/condominio-riviera-do-nascente-1415546962?lis=listing_1100)

3 – Lote/Terreno à Venda em Condomínio Riviera do Nascente, Alvorada do Sul-PR – 3.084m<sup>2</sup> por R\$ 330.000,00 – R\$ 107,00 por m<sup>2</sup>

[https://www.sochacarasdelazer.com.br/imoveis\\_detalhes.php?id=208](https://www.sochacarasdelazer.com.br/imoveis_detalhes.php?id=208)

Valor médio do metro quadrado: R\$ 103,73.

Área total do imóvel: 3.610,49m<sup>2</sup>.

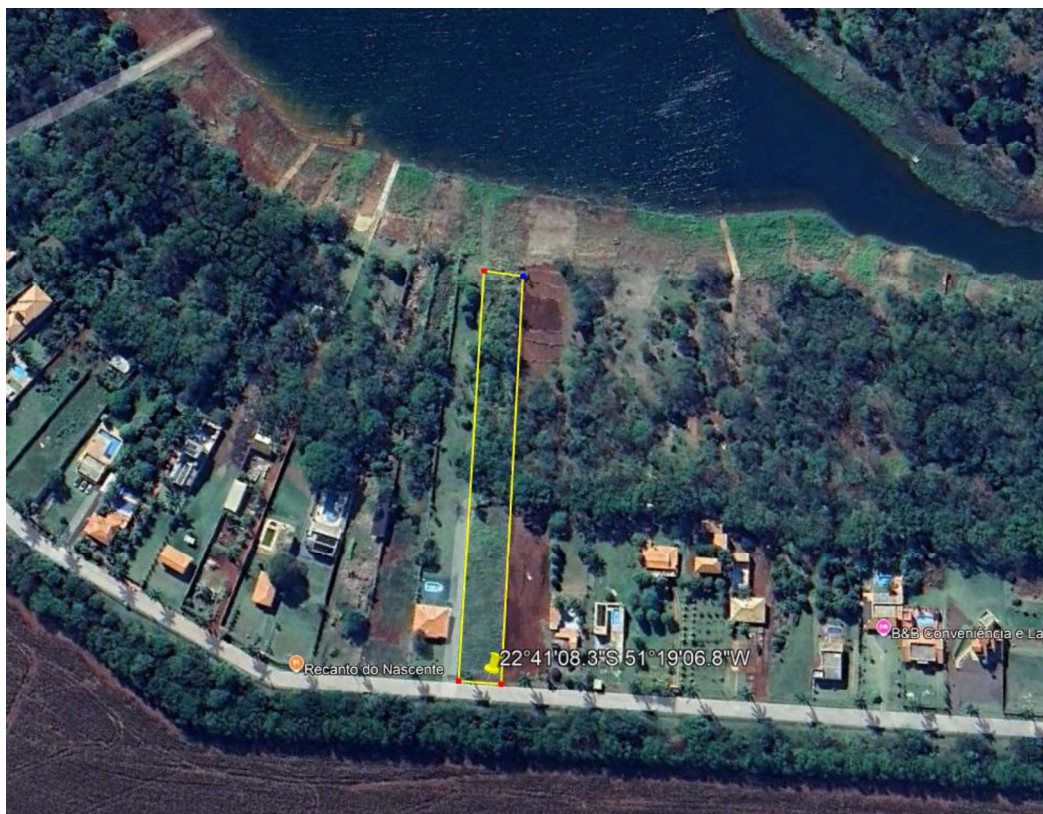
Valor total do imóvel = **R\$ 374.516,12** (trezentos e setenta e quatro mil, quinhentos e dezesseis reais e doze centavos).



**ANEXO FOTOGRÁFICO**



Vista frontal do imóvel, com parcela correspondente à área de preservação ao fundo



Visão superior / satélite, com o imóvel destacado em amarelo



