



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª Região

OFICIAL DE JUSTIÇA

2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA - PR

Referência: ATOrd 0001469-71.2022.5.09.0669

Exequente: Crislaine Figueiredo de Arruda Silva CPF 004.630.259-03

Executado: Ademir Primão Junior CPF 064.323.709-73

Valor da execução: R\$ 6.370,87 (seis mil, trezentos e setenta reais e oitenta e sete centavos)

Local da diligência: 23°56'44.4"S 52°30'11.9"W, Rodovia Bento Fernandes Dias, Araruna – PR.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 29 de agosto de 2025, para a garantia da execução que se processa nos autos, procedi à penhora e avaliação de **parte ideal pertencente ao executado Ademir Primão Júnior**, em relação ao imóvel abaixo descrito:

Descrição oficial: Lote de terras 18-B-1, imóvel rural, subdivisão do lote 18-B, da Gleba 05, da Colônia Mourão, situado no Município de Araruna – PR, comarca de Peabiru – PR, com as medidas e confrontações constantes na matrícula 26.522, Serviço de Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

Características: imóvel rural, conforme matrícula, porém com vocação para loteamento, podendo ser considerada para fins de avaliação como gleba urbanizável. A gleba está murada, porém ainda não há divisão em lotes menores ou qualquer infraestrutura finalizada.

Avaliação: Com base no método comparativo de valor de mercado, com pesquisas informais em imobiliárias da região, avaliei a parte ideal do imóvel pertencente ao executado Ademir Primão Júnior em R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

Maria Helena Chaves Borges
Oficial de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª Região

OFICIAL DE JUSTIÇA

2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA - PR**Referência: ATOrd 0001469-71.2022.5.09.0669****Justificativa de avaliação**

Apesar de o imóvel ser considerado na matrícula como rural, com a expansão do Município de Araruna e a aproximação das zonas residenciais, constata-se que a gleba urbanizável será destinada ao loteamento residencial. Conforme se constatou em diligência no local, a gleba encontra-se murada. Porém, segundo informações obtidas junto ao Departamento de Cadastro e Tributação do Município de Araruna – PR, ainda não há loteamento aprovado para o imóvel.

Na constituição de um loteamento é necessário considerar que uma parcela do terreno será utilizada para arruamento, calçadas e infraestrutura de lazer, o que reduz o potencial de aproveitamento da área em aproximadamente 30%. Além disso, devem ser considerados os custos de urbanização e implantação do empreendimento. Diante disso, o valor do metro quadrado em uma gleba é inferior ao valor do metro quadrado de um terreno individual. O fator gleba é um índice estimado usualmente em 0,40, ou seja, o metro quadrado da gleba vale 40% daquele atribuído ao terreno individual apurado em lotes vizinhos.

O procedimento de pesquisa de mercado considerou amostras de terrenos colocados à venda no loteamento próximo, Jardim Botânico, onde o preço médio do m² no terreno individual é de R\$ 80,00, (oitenta reais) o metro quadrado, já deduzidos os valores usuais para obtenção do preço à vista. Aplicou-se então o índice 0,40 em razão do fator gleba, obtendo-se o valor de R\$ 32,00 (trinta e dois) reais o metro quadrado para a parte ideal do imóvel em avaliação¹.

¹Freitas, Marcelo Araújo de. Oficial de Justiça: elementos para a capacitação profissional/Marcelo de Araújo de Freitas e José Carlos Batista Júnior. 2.ed.rev.ampl. São Paulo. Triunfal Gráfica e Editora, 2013. p.246.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª Região

2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA - PR

Referência: ATOrd 0001469-71.2022.5.09.0669

Mapa do imóvel

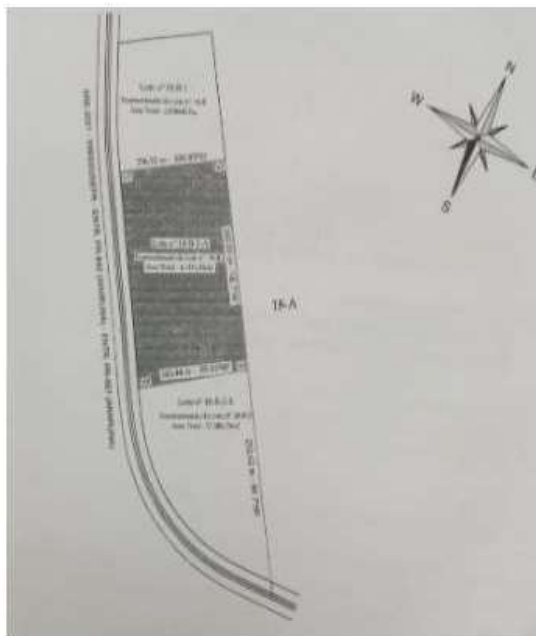
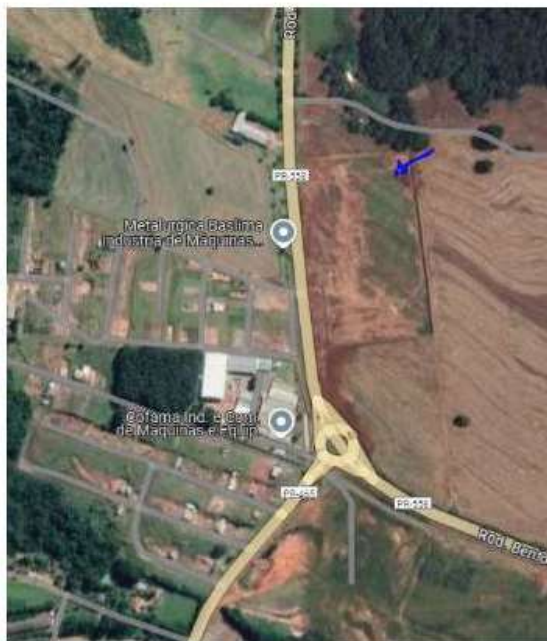


Imagem aérea (localização aproximada)



OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª Região

2ª VARA DO TRABALHO DE ROLÂNDIA - PR

Referência: ATOOrd 0001469-71.2022.5.09.0669

OFICIAL DE JUSTIÇA

Fotografias do imóvel



Maria Helena Chaves Borges
Oficial de Justiça



Documento assinado eletronicamente por MARIA HELENA CHAVES BORGES, em 29/08/2025, às 16:58:49 - dd3b70a
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25082916583421000000152494007?instancia=1>
Número do processo: 0001469-71.2022.5.09.0669
Número do documento: 25082916583421000000152494007



Documento assinado eletronicamente por CICERO PEDRO FERREIRA, em 19/09/2025, às 13:34:33 - ad445a3
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25091715110784100000153458828?instancia=1>
Número do processo: 0001469-71.2022.5.09.0669
Número do documento: 25091715110784100000153458828