



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
 REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
 AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
 EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
 EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)

FUNDAMENTOS

O imóvel reavaliando caracteriza-se por um conjunto de edificações e ampla área de pavimentação, em terreno murado – típico de pátio industrial - de frente para a Rua Ronat Valter Sodré, n. 4652, em Ibiporã/PR.

Para definição do valor de mercado do imóvel, optou-se pela utilização do método evolutivo, devido à escassez de dados de mercado semelhantes ao imóvel reavaliando, o que inviabilizou a pura utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado. Chegando-se ao valor total do imóvel através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno – pelo método comparativo de dados de mercado – somando-se aos valores das benfeitorias.

1. **REAVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS:** Reavaliou a área de terras em R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais) – R\$ 450,00 / m².

Para avaliação do valor de mercado do terreno, fora utilizado o Método Comparativo de Dados de mercado, considerando anúncios de vendas de terrenos com características semelhantes nas proximidades do imóvel objeto da reavaliação. Para fixação do preço, observou-se as peculiaridades de cada imóvel utilizado como parâmetro, realizando adequação ao imóvel reavaliando, bem como aplicação da dedução de 10% (dez por cento) para a obtenção do preço à vista, conforme recomendação da Norma ABNT 14653-2, item 8.2.1.3.4.

Como referência, observe-se os anúncios abaixo, relativos imóveis nas imediações:

Anúncios:

<https://vlo.com.br/imovel/24375/terreno-parque-industrial-castelo-branco-ibipora/venda> - 8.596 metros quadrados anunciado por R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais) – R\$ 523,49 / m².

<https://vlo.com.br/imovel/169945/terreno-industrial-ibipora/venda> - 6.242 metros quadrados anunciado por R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais) - R\$ 608,77 / m².

<https://www.cascardoimoveis.com.br/imobiliaria/terreno/terreno-industrial-comercial-na-rua-ronat-valter-sodre/297> - 66.330 metros quadrados anunciado por R\$ 13.266.000,00 (Treze milhões duzentos e sessenta e seis mil reais) – R\$ 200,00// m².



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
 REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
 AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
 EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
 EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)

2. REAVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS: Reavalio a totalidade das benfeitorias em R\$ 3.093.219,89 (Três milhões noventa e três mil duzentos e dezenove reais e oitenta e nove centavos).

As benfeitorias existentes no imóvel são típicas de pátio industrial, havendo dois padrões construtivos, tipo galpão em alvenaria (GI) - com padrão de acabamento muito simples - e tipo prédio comercial em alvenaria, este referente apenas ao escritório e à guarita (CSL-8).

Como parâmetro fora utilizado os valores do CUB – Custo Unitário Básico da construção para o mês 04/2025, conforme tabela constante no endereço eletrônico do Sindicato da Construção Civil do Paraná (<https://sindusconpr.com.br>) – R\$ 2.406,37/m² (CSL-8 Padrão Normal) e R\$ 1.334,82/m² (GI).

O custo unitário da benfeitoria em seu estado atual (ou custo unitário depreciado) fora obtido multiplicando-se o CUB acima indicado pelo Fator de Obsolescência e Conservação, calculado através do método Ross-Heidecke. Considerou-se, para tanto, a idade média aparente de 25 anos - equivalente a 42,5% da vida estimada de 60 anos das benfeitorias ali existentes - bem como o enquadramento quanto à necessidade de reparos simples (E).

Padrão Construtivo	Área Construída	Valor CUB/m ² (Depreciação 42,5%)	Valor Final
Galpão Industrial	3.138 m ²	R\$ 767,52	R\$ 2.408.482,47
Escritório e Guarita	316 m ²	R\$ 1.383,66	R\$ 437.237,42
Pavimento Asfáltico	5.500 m ²	R\$ 45,00 / m ² custo estimado	R\$ 247.500,00
Valor Total das Benfeitorias			R\$ 3.093.219,89

3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VALOR DO TERRENO	R\$ 4.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 3.093.219,89
AValiação TOTAL	R\$ 7.600.000,00*

- Com o arredondamento permitido – Norma ABNT 14653-1, item 7.7.1.



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)

LOCALIZAÇÃO – GOOGLE EARTH

Medição Aproximada



FOTO HISTÓRICA DO GOOGLE EARTH

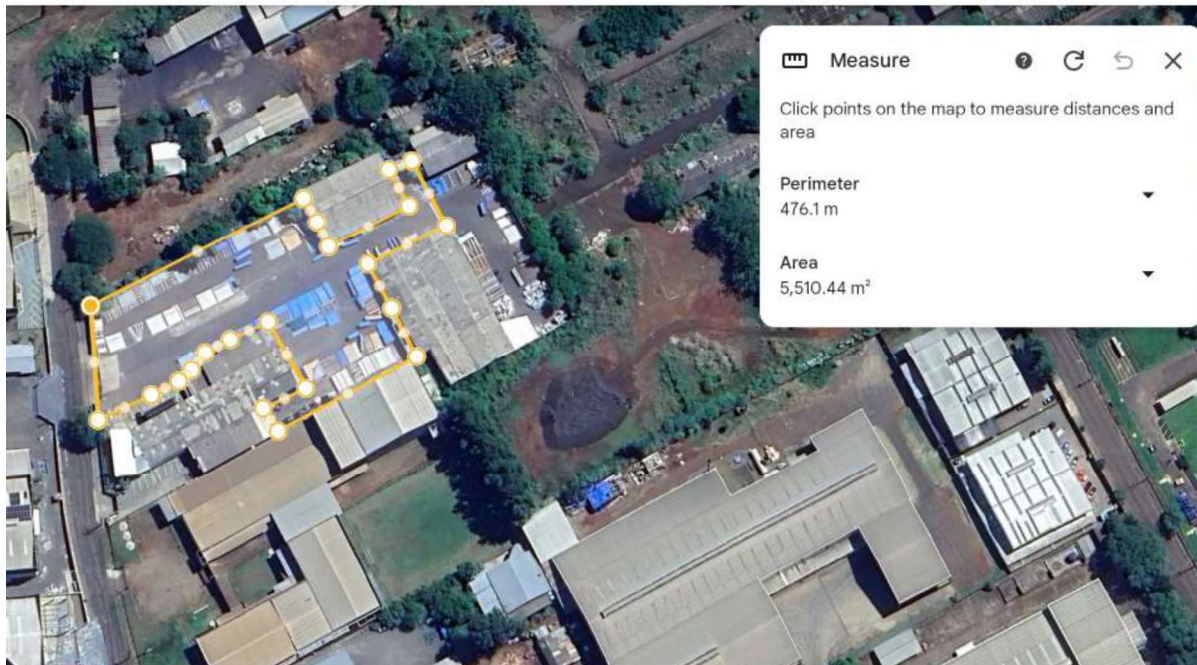


Fonte: Google Earth – 2021 – Imagem 12/2009



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)

ASFALTAMENTO
Área Aproximada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Realizado em 28/04/2025 e 30/04/2025





PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
 REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
 AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
 EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
 EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)





PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)





PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª
 REGIÃO 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
 AUTOS: 0000018-94.2017.5.09.0019
 EXEQUENTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
 EXECUTADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA FALIDA DE) E OUTROS (1)



No interior do barracão – cuja construção fora expandida para o imóvel vizinho - existe uma divisão, aparentemente entre os dois terrenos.

CROQUI



Exmo. Sr. Dr. Juiz da 2ª Vara do Trabalho de Londrina/PR.

Autos nº0000018-94.2017.5.09.0019

EMILIO NOGUEIRA, com qualificação nos autos em epígrafe, de Reclamação Trabalhista, proposta contra **PVC BRAZIL IND DE TUBOS E CONEXÕES S/A** (massa falida), também ali qualificada, por seu advogado, vem respeitosamente à presença de V. Exa., para expor e requerer o que segue:

De acordo com a certidão de ID 49c7c6a, o oficial de justiça procedeu a reavaliação do imóvel objeto da matrícula 10.731 do C.R.I de Ibiporã/PR (total de R\$7.600.000,00, que no nosso entender mostra-se exagerada), mas deixou de cientificar o executado acerca da reavaliação, em razão de a empresa destinatária "BRAZIL SANEAMENTO" não estar sediada no local.

Ainda, em análise à matrícula nº10.731 do C.R.I. de Ibiporã/PR constatamos que a penhora realizada nestes autos ainda não foi registrada.

ISTO POSTO, requer seja determinado que o oficial de justiça cientifique a empresa destinatária **BRAZIL**

SANEAMENTO BÁSICO LTDA na pessoa de um de seus sócios: Carlos Henrique Pinto Fadel, residente na Rua Espírito Santo, nº890, apto 09, Londrina/PR ou Iran Campo, residente na Rua Avarenga Peixoto, 247, Lago Parque, Londrina/PR.

Requer seja oficiado o C.R.I. de Ibiporã/PR, para que proceda o registro na matrícula nº10.731 da penhora realizada nestes autos em 13/08/2021 (para fins de presunção de conhecimento de terceiros e para assegurar eventual direito de preferência) e, após, junte a matrícula atualizada nos autos.

N. Termos,

P. deferimento.

Ibiporã, 18 de junho de 2025.

PP. Luis Gustavo G. Sbrussi - advogado.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0000018-94.2017.5.09.0019
RECLAMANTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
RECLAMADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA
FALIDA DE) E OUTROS (1)

Destinatário: BRAZIL SANEAMENTO BASICO LTDA

Fica Vossa Senhoria intimada para providenciar e/ou tomar ciência do que segue descrito:

Fica intimada da reavaliação do imóvel de matrícula de nº 10.731 do CRI de Ibiporã, conforme auto de reavaliação de id 0bf3d4a.

LONDRINA/PR, 18 de junho de 2025.

MARISA RUMY AKATSU DA SILVA
Diretor de Secretaria



Documento assinado eletronicamente por MARISA RUMY AKATSU DA SILVA, em 18/06/2025, às 14:59:37 - de7577c
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25061814593229500000148894164?instancia=1>
Número do processo: 0000018-94.2017.5.09.0019
Número do documento: 25061814593229500000148894164



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATOrd 0000018-94.2017.5.09.0019
RECLAMANTE: EMILIO NOGUEIRA (ESPÓLIO DE)
RECLAMADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (MASSA
FALIDA DE) E OUTROS (1)

(ms)

DESPACHO

1. Solicite-se ao CRI de Ibiporã-PR que proceda o registro da penhora sobre o imóvel matriculado sob n.º 10.731, mediante comprovação nos autos, por meio do fornecimento de certidão atualizada da correspondente matrícula.
2. Em medida de economia e celeridade processual, cópia do presente despacho, assinado eletronicamente, servirá como ofício a ser encaminhado, com cópia do auto de penhora e avaliação (id. 7b17152), a fim de facilitar o cumprimento.
3. De outro lado, designe-se hasta pública, com a finalidade de expropriação.

LONDRINA/PR, 18 de junho de 2025.

CARLOS AUGUSTO PENTEADO CONTE
Juiz Titular de Vara do Trabalho



Documento assinado eletronicamente por CARLOS AUGUSTO PENTEADO CONTE, em 18/06/2025, às 16:18:01 - 11a8e82
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO:03141166000116
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25061815021230700000148894660?instancia=1>
Número do processo: 0000018-94.2017.5.09.0019
Número do documento: 25061815021230700000148894660



RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 509202525653352

Documento: 0000018-94.2017.5.09.0019-1DESPACHO.pdf

Remetente: 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA (MARISA RUMY AKATSU DA SILVA)

Destinatário: Ibiporã - Serviço de Registro de Imóveis (TJPR)

Data de Envio: 24/06/2025 12:09:28

Assunto: Encaminhamento o despacho de id 11a8e82 referente aos autos 0000018-94.2017.5.09.0019.

Código de rastreabilidade: 509202525653353

Documento: 0000018-94.2017.5.09.0019-1AUTO.pdf

Remetente: 02ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA (MARISA RUMY AKATSU DA SILVA)

Destinatário: Ibiporã - Serviço de Registro de Imóveis (TJPR)

Data de Envio: 24/06/2025 12:09:28

Assunto: Encaminhamento o despacho de id 11a8e82 referente aos autos 0000018-94.2017.5.09.0019.



DELFIN SUEMI NAKAMURA
SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
Rua Santa Catarina, nº 50, sala 803 – Londrina Pr – 86.010-470 – (43) 3322.9007
delfinnakamura@gmail.com

1

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DO
TRABALHO DA COMARCA DE LONDRINA PR.**

PROCESSO Nº 0000018-94.2017.5.09.0019

A: EMILIO NOGUEIRA

R: PVC BRAZIL IND. TUBOS E CONEXÕES S/A – MASSA FALIDA

R: BRAZIL SANEAMENTO BÁSICO LTDA

BRAZIL SANEAMENTO BÁSICO LTDA, já qualificada, vem com o devido respeito, **IMPUGNAR A REAVALIAÇÃO**, o que faz nos seguintes termos:

Constata-se que a oficial de justiça avaliadora Agnessa Vieira Rossi Pelisson reavaliou o imóvel penhorado (matrícula 10.731 do CRI de Ibiporã Pr) em R\$ 7.600.000,00.

A reavaliação é impugnada, pois nos autos **0000177-95.2021.5.09.0019** que tramitam nesta mesma 2ª Vara do Trabalho, onde figura como reclamante Luiz Alves, o mesmo imóvel foi avaliado por R\$8.293.383,40 em 14/10/2024 pelo oficial de justiça avaliador Christian Max Picelli Correa.

Não faz sentido que o mesmo imóvel penhorado em dois processos que tramitam na mesma vara do trabalho seja avaliado por valores diferentes.

Em se mantendo a reavaliação de R\$ 7.600.000,00 a executada sofrerá violação do seu direito de propriedade, pois a diferença entre as avaliações é de R\$ 693.383,00 – valor muito superior ao valor da execução.

DELFIN SUEMI NAKAMURA
SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
Rua Santa Catarina, nº 50, sala 803 – Londrina Pr – 86.010-470 – (43) 3322.9007
delfimnakamura@gmail.com

A execução se processa no interesse do credor, porém, deve se processar de maneira menos gravosas para o devedor (Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado).

Diante do exposto, resta impugnada a avaliação.

Requer seja considerada a avaliação de **R\$ 8.293.383,40**, conforme avaliação dos autos 0000177-95.2021.5.09.0019 em que figura como exequente o mesmo credor Luiz Alves.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Londrina Pr, 25 de junho de 2025.

Delfim Suemi Nakamura
OAB/PR 23.664





Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo 0000177-95.2021.5.09.0019

Tramitação Preferencial

- Falência ou Recuperação Judicial

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 12/02/2021

Valor da causa: R\$ 14.331,15

Partes:

RECLAMANTE: LUIZ ALVES

ADVOGADO: FERNANDES INOJOSA DE SOUSA

RECLAMADO: PVC BRAZIL INDUSTRIA DE TUBOS E CONEXOES S/A (Massa Falida de)

ADMINISTRADOR: LEONIDAS GIL BENETELO DE ALMEIDA

ADVOGADO: DELFIM SUEMI NAKAMURA

RECLAMADO: BRAZIL SANEAMENTO BASICO LTDA

ADVOGADO: DELFIM SUEMI NAKAMURA

PERITO: GUILHERME BARBOZA MORETI



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês de outubro de 2024, às 16 h 40, sendo observadas as formalidades legais, no endereço constante do Mandado ID nº b752655, extraído dos autos supra, e por determinação do MM Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Londrina, procedi à penhora e avaliação do seguinte imóvel situado na Rua Ronat Valter Sodré, nº 4652, descrito abaixo:

Descrição Oficial: Imóvel Matriculado sob nº 10.731, do SRI de Ibiporã-PR, contendo uma área de terras medindo 10.000,00 m², constituída pelo lote n. 05, da quadra 01, da planta do "PARQUE INDUSTRIAL IV", do Município e Comarca de Ibiporã - Pr;

Benfeitorias: 1) Barracão com 1.667,79 m²; 2) Expedição - Barracão com 608,84 m²; 3) Barracão com 1.086,00 m², 04) Portaria em alvenaria com 16,00 m²; 05) Laboratório em alvenaria com 76,00 m², fechamento lateral com muro em alvenaria com 1.069,17 m², com pavimentação asfáltica de 7.040,00 m².

Valor total da Avaliação: R\$ 8.293.383,40 (oito milhões duzentos e noventa e três mil trezentos e oitenta e três reais e quarenta centavos)

Aplica-se ao valor da construção com base na tabela de Setembro/2024, do Sinduscon-PR, e 30% de depreciação conforme tabela ROOS-HEIDECKE, os seguintes valores:

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.372,78	0,34%	R-1	2.962,22	0,45%	R-1	3.615,12	0,50%
PP-4	2.172,83	0,49%	PP-4	2.770,14	0,40%	R-8	2.934,17	0,48%
R-8	2.064,00	0,51%	R-8	2.414,46	0,48%	R-16	2.974,83	0,45%
PIS	1.638,43	0,48%	R-16	2.340,48	0,45%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.726,55	0,30%	CAL-8	2.931,30	0,31%
CSL-8	2.364,22	0,38%	CSL-8	2.632,90	0,41%
CSL-16	3.155,42	0,42%	CSL-16	3.509,97	0,44%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.555,71	0,45%
GI	1.316,11	0,44%

CSL-8 : R\$ 1.655,00 / GI: R\$ 921,30 (Abatidos 30% dos valores da tabela Sinduscon-PR)

Pavimentação Asfáltica em CBUQ / R\$ 140,00 média DER/PR Set/2023

Disponível em 14/10/2024: <https://www.agricultura.pr.gov.br/Pagina/Referencial-de-Precos-DEPR>

Benfeitorias abatimento 30% depreciação / Construção 20 anos:

- Galpão Industrial 3.138 m² x R\$ 921,30 cub/m² = R\$ 2.891.039,40
 - Escritório e Guarita 316m² x R\$ 1.655,00 cub/m² = R\$ R\$ 522.980,00
 - Pavimentação Asfáltica em CBUQ 7.040 m² x R\$ 98,00 = R\$ 689.920,00
 - Laboratório 76 m² x R\$ 1.655,00 cub/m² = R\$ 125.780,00
 - Muro 1.069 m² x R\$ 98,00 = R\$ 104.664,00 (custo médio construção nova R\$ 140,00)
 - Terreno 10.000 m² x R\$ 395,00 = 3.950.000,00 *
- * (exemplo anúncio menos 20% regateio / área nobre em Ibiporã <https://tinyurl.com/2scrfuam>)

E para constar, lavrei o presente.

Ibiporã, 14 de outubro de 2024.


Ciente:


Christian Max Picelli Correa
Oficial de Justiça Federal