



VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0079000-26.2009.5.09.0562

AUTOR: José Paulino

RÉU: Homero Ramos Palma

Valor da execução em 30/09/2019 – R\$ 296.389,79

### AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 15/10/2019 penhorei e avaliei a **fração ideal de 1/12** (1/6 da meação de sua mãe) relativos à parte que cabe ao executado do imóvel abaixo indicado:

**Descrição da matrícula** – Uma área rural de terras com 7.831,00m<sup>2</sup>, de formato irregular, remanescente do Sítio Alvorada, localizada no distrito e município de Alvorada do Sul. Demais medidas e confrontações constantes da matrícula n. 6.119 do Ofício de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso/PR.

**Fração penhorada** – O presente auto de penhora se refere ao quinhão de 1/12 do imóvel (1/6 da meação) que cabe ao executado Homero Ramos Palma em virtude do falecimento de sua mãe, Sra. Diva Ramos Palma, ocorrido em 08/07/2019. Tal quota-parte junta-se à fração de 1/12 já penhorada nestes autos e decorrentes dos direitos do executado sobre a parte que cabia ao seu pai, Sr. Antonio Palma, falecido em 16/12/2015.

**Divergência de medidas** – Apesar da descrição da matrícula, consoante medições do local realizada pelo técnico agrimensor José Francisco Ascêncio, a área da propriedade sob análise apresenta um excesso de 3.255,90 m<sup>2</sup> em relação à originalmente escriturada, totalizando a área ocupada 11.086,90 m<sup>2</sup>, conforme medição já anexada nos autos.

Outro fato não registrado na matrícula do imóvel é a existência de uma via pública que o seccionou totalmente. Trata-se da Rua Padre José Pelegrine que subtraiu 1.566,48 m<sup>2</sup> do imóvel e criou duas áreas distintas, conforme croqui complementar com detalhamento das medidas apresentado durante a diligência de constatação pelo Sr. Agrimensor (doc. anexo).

Há ainda terrenos destacados da área principal e já vendidos a terceiros por contratos particulares, com área aproximada de 280,02 m<sup>2</sup>. São áreas delimitadas e ocupadas pelo respectivos proprietários de forma pacífica há anos.





Considerando o excesso e a subtração da área referente à via pública e os espaços ocupados por terceiros, temos uma área remanescente total ocupada pela executada de 9.240,40 m<sup>2</sup>, representado por “dois lotes”, um de 5.140,95 m<sup>2</sup> e outro de 4.099,45 m<sup>2</sup>, em destaque nas marcações sobre a foto aerea feitas a partir do croqui apresentado.

**Localização** – Rua Pioneiros, esquina com a Rua Padre José Pelegrine, Jardim Josefa Espinosa Palma, em Londrina.

**Benfeitorias** – Sobre o imóvel estão edificadas dois barracões muito antigos, com idade estimada em mais de 50 anos e em péssimo estado de conservação, evidenciando que estão totalmente depreciados e indicados à demolição.

**Ocupação** – Os barracões estão ocupados pelos Senhores HELIO MICENA MACHADO, CPF 501.313.119-72, e ANSELMO BARBOSA, CPF 329.012.089-91, que ali mantêm, respectivamente, uma pequena oficina de lavagem de carros e uma modesta marmoraria. Ambos os inquilinos ficaram cientes da penhora.

**Avaliação** – Utilizei o método comparativo dados de mercado, considerando somente o valor do terreno, uma vez que as benfeitorias, totalmente depreciadas em virtude de sua idade e do estado de conservação, foram desconsideradas, pois estão indicadas à demolição, o que resultaria em um reaproveitamento de materiais de valor insignificante em relação ao valor do terreno.

Em vista do exposto e conforme o demonstrativo anexo, avalio imóvel que compreende a área de 9.240,40 m<sup>2</sup> ocupada pelos herdeiros em R\$ 1.719.000,00 e a **fração ideal penhorada em R\$ 143.250,00**. Destaco ainda, em atendimento ao artigo 872, § 1º, do CPC, que o imóvel sob avaliação é passível de cômoda divisão, razão pela qual realizo a avaliação em separado das partes resultantes do seccionamento efetuado pela Rua Padre José Pelegrine: 1/12 da área de 5.140,95 m<sup>2</sup> no valor R\$ 79.708,50 e 1/12 da área 4.099,45 m<sup>2</sup> no valor de R\$ 63.541,50.

José Carlos Batista Junior  
Oficial de Justiça Avaliador





VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0079000-26.2009.5.09.0562

AUTOR: José Paulino

RÉU: Homero Ramos Palma

### Demonstrativo de avaliação

Os valores de mercado para o terreno foram obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário na cidade de Alvorada do Sul, que considerou áreas com características semelhantes e localizadas nas proximidades do imóvel avaliando, conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>ANÚNCIO</b>	Valdinei Zampolo Creci 12584 Fone 3661-2678	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-alvorada-do-sul-290m2-venda-RS55000-id-83605921/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-alvorada-do-sul-290m2-venda-RS55000-id-83605921/</a>	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vende-se-terreno-30mil-registrado-no-cartorio-imoveis-665865168?rec=a">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vende-se-terreno-30mil-registrado-no-cartorio-imoveis-665865168?rec=a</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Dr. Mario Basto	Rua Pedro Majoni	Rua Armando Esposti
<b>BAIRRO</b>	Centro	Jd. Josefa E. Palma	Jardim Mafalda
<b>ÁREA TOTAL</b>	600 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 160.000,00	R\$ 55.000,00	R\$ 30.000,00
<b>Ajuste da amostra em função da localização</b>	R\$ 16.000,00 (-10%)	R\$ 5.500,00 (+10%)	R\$ 4.500,00 (+15%)
<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 240,00</b>	<b>R\$ 209,00</b>	<b>R\$ 172,00</b>

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

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 240,00
	R\$ 209,00
	R\$ 172,00
<b>TOTAL</b>	R\$ 621,00
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 207,00
<b>- 10% (regateio)</b>	R\$ 186,00/m <sup>2</sup>

#### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

<b>Área total</b>	<b>9.240,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 186,00</b>
<b>Valor do terreno (com o arredondamento usual)</b>	<b>R\$ 1.719.000,00</b>

Alvorada do Sul, 15/outubro/2019

José Carlos Batista Junior  
Oficial de Justiça Avaliador



Assinado eletronicamente por: JOSE CARLOS BATISTA JUNIOR - 21/10/2019 14:24:36 - 74c51c1  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19102114191149500000065242388>  
Número do processo: 0079000-26.2009.5.09.0562 ID: 74c51c1 - Pág. 3  
Número do documento: 19102114191149500000065242388



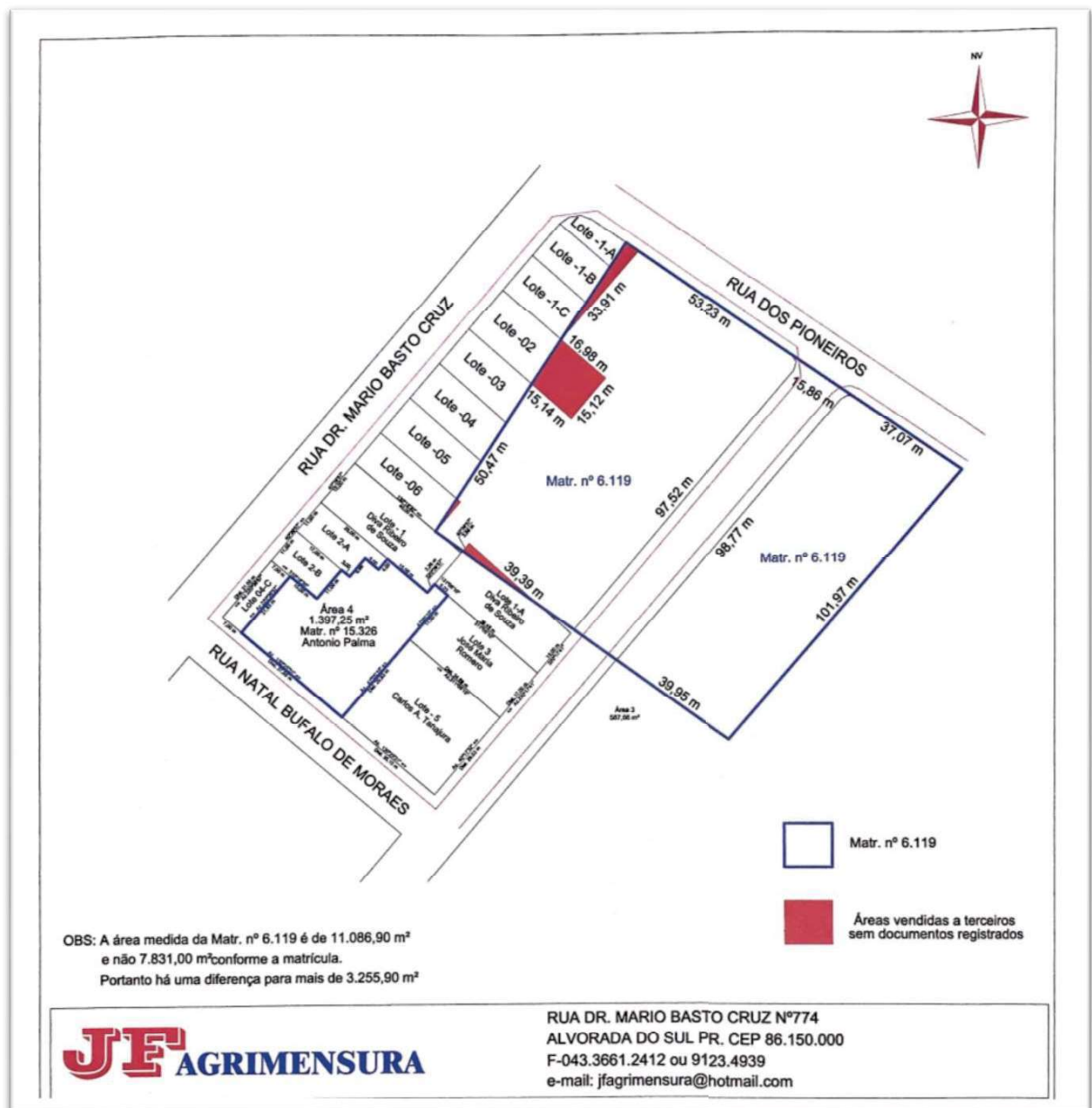
VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0079000-26.2009.5.09.0562

AUTOR: José Paulino

RÉU: Homero Ramos Palma

CROQUI





VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0079000-26.2009.5.09.0562

AUTOR: José Paulino

RÉU: Homero Ramos Palma

**FOTO AÉREA**  
(Limites Aproximados)



Fonte: Google Earth - 2019





VARA DO TRABALHO DE PORECATU

Autos: 0079000-26.2009.5.09.0562

AUTOR: José Paulino

RÉU: Homero Ramos Palma

### ANEXO DE FOTOS



Foto 1 – Área de 5.140,95m<sup>2</sup>



Foto 2 – Barracão na área de 5.140,95m<sup>2</sup>



Foto 3 – Área de 4.099,45 m<sup>2</sup>



Foto 4 – Barracão na área de 4.099,45 m<sup>2</sup>

**PJe**



Assinado eletronicamente por: JOSE CARLOS BATISTA JUNIOR - 21/10/2019 14:24:36 - 74c51c1  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19102114191149500000065242388>  
Número do processo: 0079000-26.2009.5.09.0562  
Número do documento: 19102114191149500000065242388

ID: 74c51c1 - Pág. 6

**PJe**



Documento assinado eletronicamente por JOAO EUGENIO FERNANDES DE OLIVEIRA, em 06/11/2025, às 12:59:06 - d8e9e39  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25110612584740200000156176362?instancia=1>  
Número do processo: 0079000-26.2009.5.09.0562  
Número do documento: 25110612584740200000156176362