



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE PORECATU

ATOrd 0079000-26.2009.5.09.0562

RECLAMANTE: JOSE PAULINO

RECLAMADO: HOMERO RAMOS PALMA

Valor da execução: R\$ 479.308,62, atualizado até 13/06/2025

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

No dia 02/09/2025, às 10:30, procedi à penhora, avaliação e depósito do seguinte imóvel:

Descrição oficial – Lote n. 04-Remanescente da quadra 03, situado na Rua Natal Búfalo de Moraes, medindo 1.397,25m², do loteamento Jardim Alvorada, na cidade de Alvorada do Sul. Demais medidas e confrontações constantes da matrícula n. 15.326 do Ofício de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso/PR (cópia sob ID fe8e102 dos autos)

Localização – Rua Natal Búfalo de Moraes , 787/861, em Alvorada do Sul.

Benefitorias – Uma residência em alvenaria, com área construída de 449,47, conforme descrito na indicação fiscal 01.03.001.0037.0696.001 do Município de Alvorada do Sul. O estado de conservação é razoável e a idade aparente é superior a 40 anos.

Ocupação – Segundo informações, o imóvel está atualmente ocupado pelos senhores Iara Aparecida Palma Lemos e Manoel Palma Neto.



Avaliação - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, levando-se em conta as características da propriedade e das benfeitorias, avalio o bem em **R\$ 829.879,16** (oitocentos e vinte e nove mil, oitocentos e setenta e nove reais e dezesseis centavos), conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

**ROBSON
RIBEIRO**

VIVAN: 115395

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula 115395

Alvorada do Sul, 02/09/2025.

Assinado de forma
digital por ROBSON
RIBEIRO VIVAN:115395

Dados: 2025.09.03
15:00:06 -03'00"



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PORECATU
ATOrd 0079000-26.2009.5.09.0562
RECLAMANTE: JOSE PAULINO
RECLAMADO: HOMERO RAMOS PALMA
Valor da execução: R\$ 479.308,6, atualizado até 13/06/2025

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

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

Inicialmente, ressalte-se que há pouca amostragem compatível com o imóvel objeto da avaliação na região de Alvorada do Sul, quais sejam, imóveis urbanos, com amplo acesso a equipamentos públicos, servidos por fornecimento de água e coleta de esgoto e com localização central.

Frise-se, ainda, que se revelou inadequada a utilização de amostras que contenham lotes ou terrenos em condomínios fechados às margens da Represa Capivara / Rio Paranapanema, tendo em vista que tais imóveis possuem finalidade de lazer ou veraneio, não se prestando, assim, a compor a amostragem necessária para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Em razão disso, foram utilizados imóveis anunciados nos bairros centrais da cidade de Alvorada do Sul, quais sejam:

1 – Terreno à venda no bairro Vila Industrial, em Alvorada do Sul, com área total de 425m².

Valor anunciado: R\$ 135.000,00 – Valor por m²: R\$ 318,00

<https://www.homefyimoveis.com.br/imovel/terreno-alvorada-do-sul-425-m/TE0136-BAT1>

2 – Terreno à venda em Alvorada do Sul/PR, com área total de 300m² - Valor anunciado: R\$ 60.000,00; Valor por m²: R\$ 200,00

<https://www.imobiliariacasttelo.com.br/imovel/terreno-alvorada-do-sul-300-m/TE0251-CBEX>

3 – Terreno à venda na Rua Francisco Bortolucci, em Alvorada do Sul, com área total de 365m² - Valor anunciado: R\$ 120.000,00 – Valor por m²: R\$ 328,76

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-alvorada-do-sul-pr-365m2-id-2830485334>



Tem-se, assim:

Valor médio do metro quadrado: **R\$ 282,25**

Área total do terreno: 1.397,25m².

1.397,25 x R\$ 282,25 = R\$ 394.378,47

B) Parâmetros utilizados para cálculo do valor da construção existente no terreno:

Quanto a esse aspecto, foi dispensada a vistoria interna das acessões físicas (edificações) existentes no imóvel avaliado, na medida em que já havia, nos autos, elementos suficientes para a avaliação ora precedida. Cita-se, nesse aspecto, o laudo de ID 7badfac, cuja metodologia foi utilizada nesta avaliação.

O custo por metro quadrado, de acordo com a tabela divulgada pelo SINDUSCONPR para projetos residenciais de padrão normal R-1, referente a agosto de 2025, é de R\$ 2.499,14.

Área total da residência construída, conforme descrito na indicação fiscal n. 01.03.001.0037.0696.001 do Município de Alvorada do Sul: 449,47 m².

$R\$ 3.125,55 \times 449,47m^2 = R\$ 1.404.840,95$

Depreciação: aplicação do fator redutor de 69%, em razão da idade aparente, superior a 40 anos, e das condições de conservação do imóvel, com fundamento na tabela de Ross-Heidecke, resultando num valor de R\$ 435.500,69 para a acessão física existente no imóvel.

Valor total da avaliação: R\$ 394.378,47 (terreno) + 435.500,69 (construção) = **R\$ 829.879,16** (oitocentos e vinte e nove mil, oitocentos e setenta e nove reais e dezesseis centavos).

Alvorada do Sul, 02/08/2025

ROBSON RIBEIRO VIVAN

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula 115395



