



VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS  
Autos: 0000745-86.2020.5.09.0653  
Autor: Lucas Henrique de Oliveira Silva  
Réu: Valdecir Moreira Fernandes  
Valor da execução em 07/2023: R\$ 150.886,52.

### AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 23/03/2026, em cumprimento ao determinado no mandado, penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

**Descrição oficial** – Lote de terras nº 08 (oito) da Quadra nº 10 (dez), situado no Parque Monterrey, neste Município e Comarca de Arapongas, com área de 2.510,57 m<sup>2</sup>, com confrontações constantes na matrícula.

**Matrícula** – 20.860 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas.

**Endereço atual** – Avenida Maracanã Guaçu, 405 (Condomínio Parque Monterrey), Arapongas/PR.

**Benfeitorias Averbadas e não averbadas:** Consta averbada na matrícula a construção de uma residência em alvenaria com área de 601,52m<sup>2</sup> (Av-2); Junto à Prefeitura consta uma área total de construção de 699m<sup>2</sup>, havendo acréscimo de área portanto; O fator padrão de construção é do tipo superior e está em ótimo estado de conservação. Além disso, por imagem de satélite foi verificada, ainda, a existência de piscina com aproximadamente 50m<sup>2</sup>.

**Avaliação** – Avalio o bem em R\$ 3.248.731,32 (três milhões, duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e trinta e dois centavos), conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

(assinatura eletrônica)  
Rafaele Matos de Almeida  
Oficiala de Justiça Avaliadora





VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS  
Autos: 0000745-86.2020.5.09.0653  
Autor: Lucas Henrique de Oliveira Silva  
Réu: Valdecir Moreira Fernandes  
Valor da execução em 07/2023: R\$ 150.886,52.

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO - TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Anunciante</b>	Imobiliária Bertoni	Imobiliária Clovis Correa	Imobiliária Bertoni
<b>Referência</b>	Ref.: 22311 ( <a href="https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas/parque-monterrey/22311">https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas/parque-monterrey/22311</a> )	Ref.: 1257 <a href="https://www.cloviscorreaimoveis.com.br/1260/imoveis/venda-terreno-em-condominio-arapongas-pr">https://www.cloviscorreaimoveis.com.br/1260/imoveis/venda-terreno-em-condominio-arapongas-pr</a>	Ref.: 22289 <a href="https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas/parque-monterrey/22311">https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas/parque-monterrey/22311</a>
<b>Endereço</b>	Condomínio Monterrey	Condomínio Monterrey	Condomínio Monterrey
<b>Bairro</b>	Jd. Novo Centauro	Jd. Novo Centauro	Jd. Novo Centauro
<b>Área</b>	2273,38 m <sup>2</sup>	2203,04 m <sup>2</sup>	1191,10 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	<b>R\$ 550.000,00</b>	<b>R\$ 561.775,20</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 241,93</b>	<b>R\$ 255,00</b>	<b>R\$ 251,86</b>

Fonte: Google (Consulta realizada em 09/03/2026).

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

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 241,93
	R\$ 255,00
	R\$ 218,85
<b>Total</b>	R\$ 748,79
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 249,59

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

<b>ÁREA</b>	<b>2.510,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 249,59</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 626.613,16</b>

(assinatura eletrônica)  
Rafaele Matos de Almeida  
Oficiala de Justiça Avaliadora



VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

Autos: 0001099-43.2022.5.09.0653

Autor: Adrian Wangles Silva dos Santos

Réu: Alvorada Administração e Participação Ltda., Valdecir Moreira Fernandes (e outros)

Valor da execução em 27/02/2026: R\$ 79.347,85.

### DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO - benfeitorias - Método de Ross-Heidecke

Para apurar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Siduscon -PR para o mês de fevereiro/2026 para construções do tipo residencial de alto padrão. Sobre o valor obtido como custo de reprodução de obra nova foi aplicado índice de depreciação em função da idade das construções e estimativa de vida útil, bem como o estado de conservação do imóvel.

Considerando, por fim, que se trata de residência de alto padrão, pronta e disponível no mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 10% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática de avaliação e originário do antigo Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

#### Cálculo Valor das Construções

Área Construída	699m2
Valor do CUB/m2	R\$ 3.875,25
Custo de Reprodução	R\$ 2.708.799,75
Orçamento de Piscina (50m2)	R\$ 150.000,00
Benfeitorias depreciadas (-12%)	R\$ 2.383.743,78
Vantagem da coisa feita (+10%)	R\$ 238.374,37
<b>Valor das Construções</b>	<b>R\$ 2.622.118,15</b>

#### Valor Total do Imóvel

Valor do Terreno	R\$ 626.613,16
Valor das construções	R\$ 2.622.118,15
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 3.248.731,32</b>

(assinatura eletrônica)

Rafaele Matos de Almeida  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



**MUNICÍPIO DE ARAPONGAS**Pág 1 / 2 **Fls.: 1073** **IPTU e Taxas  
 Espelho Cadastral**Cadastro Imobiliário: 87859220 Data Espelho: 19/01/2026 23:59:59 Imprime Outros Proprietários:  
Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0  
espelhoCadbciproprietarios: Não

<b>Cadastro Imobiliário(Unidade): 87859220</b>		<b>Ano Cadastro: 2026</b>	
<b>Informações do Imóvel</b>			
Cadastro : 87859220	Insc. Imob. : 01.03.0144.0080.003	Insc. Imob. Anterior :	
Matricula :		Data Cadastro : 02/12/2021	
<b>Endereço do imóvel</b>			
Logradouro : AVENIDA MARACANA-GUACU, 405			
Bairro : 180 - PQ MONTERREY			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento : 171 - PQ MONTERREY	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 010	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
<b>Informações da Unidade</b>			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 0	Área const. Unidade: 20,14
<b>Informações do Proprietário</b>			
Proprietário : 23345 - VALDECIR MOREIRA FERNANDES	CPF/CNPJ : 449.206.879-15	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.701-541	
Bairro : 22335 - Jardim Portal Das Flores li	Logradouro: : RUA CURRIQUEIRO-DO- CHAO, 89	Sub-Tipo :	
<b>2 - Informações Unidade</b>			
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
79 - Fator Padrão	80 - Superior	66 - Caracterização	70 - Telheiro
99 - Lançamento Englobado	100 - Sim	74 - Estrutura	75 - Alvenaria
		84 - Destinação	86 - Residência
		92 - Estado d Conservação	93 - Nova/Ótima
<b>4 - Informações Gerais</b>			
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
63 - Isento Taxas	65 - Não	30 - Ocupação	33 - Construído
		60 - Imune IPTU	62 - Não
		138 - Emite Carne:	1 - Sim
		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
		1004 - Possui Débitos Unidade?	

IPTU e Taxas

Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 87859220 Data Espelho: 19/01/2026 23:59:59 Imprime Outros Proprietários:

Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0

espelhoCadbciproprietarios: Não

Informações do Terreno					
Cadastro	: 633224	Insc. Imob.	: 01.03.0144.0080	Insc. Imob. Anterior	: 01.03.0144.0080
Matricula	:			Data Cadastro	: 27/02/2015
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	74,15	90 - X	AVENIDA MARACANA-GUACU	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Testada 2	33,5	90 - X	RUA COLHEREIRO-AMERICANO	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Profundidade:	33,51	Área do Lote:	2510,57	Total Unidade:	3
				Área tot. const.:	699
1 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
115 - Testada Principal	74,15		128 - Total Unid.no Lote	1	
213 - Área da Unidade REC	0		212 - Área do Terreno REC	0	
			214 - Área Total Const REC	0	
			700 - Recadastramento	0 - Cadastro com alteração CETIL	
3 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
35 - Situação do Terreno	37 - Duas Frentes		12 - Loteamento	0000	
39 - Pedologia	42 - Normal		30 - Ocupação	33 - Construído	
49 - Limitação	50 - Muro		44 - Topografia	45 - Plano	
53 - Patrimônio	55 - Particular		60 - Imune IPTU	62 - Não	
57 - Passeio Público	58 - Sim		138 - Emite Carne:	1 - Sim	
63 - Isento Taxas	65 - Não		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal	
139 - Englobar em:	0		260 - Aviso de Pendências	0 - Cadastro em Dia	
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS		302 - Data Entrega	26/01/2015	
999 - Análise do Pagamento	11 - Pago 15%		1004 - Possui Débitos Terreno?		
63 - Informações Adicionais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Área Total Construída Terreno	699,00				



## IPTU e Taxas

## Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 349208 Data Espelho: 19/01/2026 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não  
Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0  
espelhoCadbciproprietarios: Não

<b>Cadastro Imobiliário(Unidade): 349208</b>		<b>Ano Cadastro: 2026</b>	
<b>Informações do Imóvel</b>			
Cadastro : 349208	Insc. Imob. : 01.03.0144.0080.001	Insc. Imob. Anterior : 01.03.0144.0080.001	
Matricula :		Data Cadastro : 27/02/2015	
<b>Endereço do imóvel</b>			
Logradouro : AVENIDA MARACANA-GUACU, 405			
Bairro : 180 - PQ MONTERREY			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento : 171 - PQ MONTERREY	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 010	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
<b>Informações da Unidade</b>			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 1	Área const. Unidade: 601,52
<b>Informações do Proprietário</b>			
Proprietário : 23345 - VALDECIR MOREIRA FERNANDES	CPF/CNPJ : 449.206.879-15	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.701-541	
Bairro : 22335 - Jardim Portal Das Flores li	Logradouro : RUA CURRIQUEIRO-DO-CHAO, 89	Sub-Tipo :	
<b>2 - Informações Unidade</b>			
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
79 - Fator Padrão	80 - Superior	66 - Caracterização	67 - Casa/Sobrado
97 - Ano da Construção	2008	74 - Estrutura	75 - Alvenaria
99 - Lançamento Englobado	101 - Não	84 - Destinação	86 - Residência
		92 - Estado d Conservação	93 - Nova/Ótima
<b>4 - Informações Gerais</b>			
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>
63 - Isento Taxas	65 - Não	4 - Inscricao Anterior	0
137 - Complemento Lote		12 - Loteamento	0000
139 - Englobar em:	0	30 - Ocupação	33 - Construído
141 - Edifício	0 -	60 - Imune IPTU	62 - Não
143 - Bloco		100 - Ender. na internet	
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS	132 - Zona Fiscal	
1001 - Isento Conservação de Vias	-	134 - Informações Complem.	
1003 - Isento Iluminação Publica	-	136 - Complemento Quadra:	
		138 - Emite Carne:	1 - Sim
		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
		156 - Obs Campo 140	
		302 - Data Entrega	26/01/2015
		1000 - Isento Combate a Incêndio	-
		1002 - Isento Coleta de Lixo	-
		1004 - Possui Débitos Unidade?	
<b>Observação</b>			
PROC 20860/17 COMPROB VALOR VENAL DE PENHORA BANCO BRADESCO DE CURITIBA PARCELAMENTO PROCESSO Nº 21495/2018 PARCELAMENTO PROCESSO Nº 17011/2019			

IPTU e Taxas  
Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 87859181 Data Espelho: 19/01/2026 23:59:59 Imprime Outros Proprietários:

Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0

espelhoCadbcIProprietarios: Não

Informações do Terreno					
Cadastro	: 633224	Insc. Imob.	: 01.03.0144.0080	Insc. Imob. Anterior	: 01.03.0144.0080
Matrícula	:			Data Cadastro	: 27/02/2015
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	74,15	90 - X	AVENIDA MARACANA-GUACU	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Testada 2	33,5	90 - X	RUA COLHEREIRO-AMERICANO	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Profundidade: 33,51		Área do Lote: 2510,57		Total Unidade: 3	Área tot. const.: 699
1 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
115 - Testada Principal	74,15		128 - Total Unid.no Lote	1	
213 - Área da Unidade REC	0		212 - Área do Terreno REC	0	
			214 - Área Total Const REC	0	
			700 - Recadastramento	0 - Cadastro com alteração CETIL	
3 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
35 - Situação do Terreno	37 - Duas Frentes		12 - Loteamento	0000	
39 - Pedologia	42 - Normal		30 - Ocupação	33 - Construído	
49 - Limitação	50 - Muro		44 - Topografia	45 - Plano	
53 - Patrimônio	55 - Particular		60 - Imune IPTU	62 - Não	
57 - Passeio Público	58 - Sim		138 - Emite Carne:	1 - Sim	
63 - Isento Taxas	65 - Não		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal	
139 - Englobar em:	0		260 - Aviso de Pendências	0 - Cadastro em Dia	
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS		302 - Data Entrega	26/01/2015	
999 - Análise do Pagamento	11 - Pago 15%		1004 - Possui Débitos Terreno?		
63 - Informações Adicionais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1 - Área Total Construída Terreno	699,00				



## IPTU e Taxas

## Espelho Cadastral

Cadastro Imobiliário: 87859181 Data Espelho: 19/01/2026 23:59:59 Imprime Outros Proprietários:

Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0

espelhoCadbciProprietarios: Não

<b>Cadastro Imobiliário(Unidade): 87859181</b>		<b>Ano Cadastro: 2026</b>	
<b>Informações do Imóvel</b>			
Cadastro : 87859181	Insc. Imob. : 01.03.0144.0080.002	Insc. Imob. Anterior :	
Matricula :		Data Cadastro : 02/12/2021	
<b>Endereço do imóvel</b>			
Logradouro : AVENIDA MARACANA-GUACU, 405			
Bairro : 180 - PQ MONTERREY			
Complemento :	Inf. Comp. :		
Loteamento : 171 - PQ MONTERREY	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : 010	Lote : 008		
Garagem :	Loja :	Sala :	
<b>Informações da Unidade</b>			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 0	Área const. Unidade: 77,34
<b>Informações do Proprietário</b>			
Proprietário : 23345 - VALDECIR MOREIRA FERNANDES	CPF/CNPJ : 449.206.879-15	RG/Insc. Est. :	
Cidade : Arapongas	Estado : PR	CEP : 86.701-541	
Bairro : 22335 - Jardim Portal Das Flores li	Logradouro: : RUA CURRIQUEIRO-DO-CHAO, 89	Sub-Tipo :	
<b>2 - Informações Unidade</b>			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
79 - Fator Padrão	80 - Superior	66 - Caracterização	67 - Casa/Sobrado
99 - Lançamento Englobado	100 - Sim	74 - Estrutura	75 - Alvenaria
		84 - Destinação	86 - Residência
		92 - Estado d Conservação	93 - Nova/Ótima
<b>4 - Informações Gerais</b>			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
63 - Isento Taxas	65 - Não	30 - Ocupação	33 - Construído
		60 - Imune IPTU	62 - Não
		138 - Emite Carne:	1 - Sim
		140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal
		1004 - Possui Débitos Unidade?	



Informações do Terreno					
Cadastro	: 633224	Insc. Imob.	: 01.03.0144.0080	Insc. Imob. Anterior	: 01.03.0144.0080
Matricula	:			Data Cadastro	: 27/02/2015
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	74,15	90 - X	AVENIDA MARACANA-GUACU	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Testada 2	33,5	90 - X	RUA COLHEREIRO-AMERICANO	180 - PQ MONTERREY	86.700-001
Profundidade:	33,51	Área do Lote:	2510,57	Total Unidade:	3
				Área tot. const.:	699
1 - Informações Terreno					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
115 - Testada Principal	74.15	128 - Total Unid.no Lote	1		
213 - Área da Unidade REC	0	212 - Área do Terreno REC	0		
		214 - Área Total Const REC	0		
		700 - Recadastramento	0 - Cadastro com alteração CETIL		
3 - Informações Gerais					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
35 - Situação do Terreno	37 - Duas Frentes	12 - Loteamento	0000		
39 - Pedologia	42 - Normal	30 - Ocupação	33 - Construído		
40 - Limitação	50 - Muro	44 - Topografia	45 - Plano		
53 - Patrimônio	55 - Particular	60 - Imune IPTU	62 - Não		
57 - Passeio Público	58 - Sim	138 - Emite Carne:	1 - Sim		
63 - Isento Taxas	65 - Não	140 - Lançamento	0 - Lançamento Normal		
139 - Englobar em:	0	260 - Aviso de Pendências	0 - Cadastro em Dia		
301 - Carne do Exercício	2 - Entregue CORREIOS	302 - Data Entrega	26/01/2015		
999 - Análise do Pagamento	11 - Pago 15%	1004 - Possui Débitos Terreno?			
63 - Informações Adicionais					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
1 - Área Total Construída Terreno	699,00				



Documento assinado eletronicamente por LUCIANO DELL AGNOLO KUHN, em 19/01/2026, às 14:11:40 - cbad232  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/26011914105191000000158818546?instancia=1>  
Número do processo: 0001099-43.2022.5.09.0653  
Número do documento: 26011914105191000000158818546



Documento assinado eletronicamente por RAFAELE MATOS DE ALMEIDA VIANA, em 24/03/2026, às 08:58:38 - ed84ef0  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/26032408571603000000162176682?instancia=1>  
Número do processo: 0000745-86.2020.5.09.0653  
Número do documento: 26032408571603000000162176682

