



VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

ATOrd 0001428-84.2024.5.09.0653

AUTOR: ELIANA ROSA DA SILVA

RÉU: M. E. GONCALVES INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA.

Local da diligência: Avenida Maracanã, 4244, Parque Industrial I, Arapongas/PR.

Valor da execução: R\$ 31.923,48, atualizado até 05/02/2026.

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**  
(reprodução digital de auto lavrado em diligência)

No dia 20 de maio de 2026, após dirigir-me ao endereço supramencionado, procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO do imóvel de matrícula 5.683 do 2º CRI de Arapongas abaixo descrito:

**Descrição oficial** – O lote de terras sob o nº 5/186-D/5, com área de 7.622,75 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio Arapongas, neste Município e Comarca, com as divisas e confrontações constantes na matrícula.

**Matrícula** – 5683 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas.

**Endereço atual** – Avenida Maracanã, 4244, Parque Industrial I, Arapongas/PR.

**Ocupação** – Imóvel ocupado pela empresa reclamada.

**Benfeitorias:**

(i) construção em alvenaria, em dois andares, sendo o pavimento superior constituído por escritório com várias salas, banheiros, medindo aproximadamente 548,25 m<sup>2</sup> (informação passada pela reclamada e conferida através do GoogleMaps - satélite), com telhado em material metálico, laje mista, sendo parte em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias metálicas com padrão construtivo simples; no pavimento inferior encontra-se almoxarifado em alvenaria medindo aproximadamente 548,25 m<sup>2</sup>, piso em cimento, laje em alvenaria, tudo num padrão construtivo simples e em regular estado de conservação;

(ii) galpões industriais totalizando área aproximada de 4400 m<sup>2</sup> (conforme medição realizada via Google Maps – captura de imagem para julho/2025), onde situam-se área de produção, marcenaria e fábrica de espuma; sendo que um possui pé direito em alvenaria, estrutura da cobertura em material metálico, telhas metálicas, piso de cimento industrial; o outro galpão é feito em material metálico, estrutura da cobertura em material metálico, piso misto, sendo parte em cimento e parte em pedras (padrão simples), em regular estado de conservação, necessitando de reparos.



(iii) construção com aproximadamente 75m<sup>2</sup> em alvenaria, telhado de telha ondulada, atualmente utilizada como arquivo, em ruim estado de conservação e necessitando de reparos.

(iv) construção em alvenaria com aproximadamente 300 m<sup>2</sup> localizada na parte dos fundos do terreno, piso em cimento, esquadrias metálicas e cobertura em telha ondulada, tudo em padrão construtivo simples e necessitado de manutenções.

Observações: A descrição do imóvel e construções foi realizada com base em vistoria presencial, informações da reclamada, informações obtidas junto à Prefeitura através de espelho cadastral do imóvel e, ainda, imagens de satélite obtidas via GoogleMaps.

**Avaliação** – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Arapongas, avalio o **terreno e benfeitorias** em R\$ **10.858.016,20 (dez milhões oitocentos e cinquenta e oito mil e dezesseis reais e vinte centavos)**, conforme demonstrativo em anexo.

(assinatura eletrônica)

Rafaele Matos de Almeida  
Oficiala de Justiça Avaliadora





VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

ATOrd 0001428-84.2024.5.09.0653

AUTOR: ELIANA ROSA DA SILVA

RÉU: M. E. GONCALVES INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA.

Local da diligência: Avenida Maracanã, 4244, Parque Industrial I, Arapongas/PR.

Valor da execução: R\$ 31.923,48, atualizado até 05/02/2026.

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

A avaliação do terreno levou em conta referências de mercado na região da Avenida Maracanã (avenida movimentada, com alto fluxo de veículos, grande visibilidade e acesso facilitado) em Arapongas, bem como consulta a corretor imobiliário local.

|                               | IMÓVEL 1  | IMÓVEL 2  | IMÓVEL 3  |
|-------------------------------|---|---|---|
| <b>Anunciante</b>             | Adhemar Corretor  | Imobiliária Casa Grande   | Adhemar Corretor  |
| <b>Referência</b>             | <a href="https://ademarcorretor.com.br/Im%C3%B3veis/comercial/arapongas/terreno-comercial-na-avenida-maracana-proximo-a-havan-bem-localizado/">https://ademarcorretor.com.br/Im%C3%B3veis/comercial/arapongas/terreno-comercial-na-avenida-maracana-proximo-a-havan-bem-localizado/</a> | <a href="https://imobiliariacasagrande.com.br/cambe/imovel/lotas-a-venda-av-maracana">https://imobiliariacasagrande.com.br/cambe/imovel/lotas-a-venda-av-maracana</a> | <a href="https://ademarcorretor.com.br/Im%C3%B3veis/comercial/arapongas/terreno-bem-localizado-avenida-maracana/">https://ademarcorretor.com.br/Im%C3%B3veis/comercial/arapongas/terreno-bem-localizado-avenida-maracana/</a> |
| <b>Endereço</b>               | Avenida Maracanã  | Avenida Maracanã  | Avenida Maracanã  |
| <b>Área</b>                   | 7350m <sup>2</sup>  | 823,50 m <sup>2</sup>   | 339 m <sup>2</sup>  |
| <b>Valor Anunciado</b>        | <b>R\$ 8.000.000,00</b>   | <b>R\$ 1.111.725,00</b>   | <b>R\$ 400.000,00</b>   |
| <b>Valor do m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 1.088,43 m<sup>2</sup></b>   | <b>R\$ 1350,00</b>  | <b>R\$ 1.179,94</b>   |

Fonte: Google

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

|  | VALOR DO M <sup>2</sup> |
|--|-------------------------|
|  | R\$ 1088,43             |
|  | R\$ 1350,00             |
|  | R\$ 1.179,94            |
| <b>Total</b>                               | <b>R\$ 3.618,37</b>     |
| <b>÷ 3 = Média</b>                         | <b>R\$ 1.206,12</b>     |
| <b>- 10% (taxa de regateio de mercado)</b> | <b>R\$ 120,61</b>       |
| <b>Valor final do M<sup>2</sup></b>        | <b>R\$ 1.085,51</b>     |

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>ÁREA</b>                   | <b>7.622,75 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Valor do m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 1.085,51</b>           |
| <b>VALOR DO IMÓVEL</b>        | <b>R\$ 8.274.571,35</b>       |

(assinatura eletrônica)

Rafaele Matos de Almeida  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

ATOrd 0001428-84.2024.5.09.0653

AUTOR: ELIANA ROSA DA SILVA

RÉU: M. E. GONCALVES INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA.

Local da diligência: Avenida Maracanã, 4244, Parque Industrial I, Arapongas/PR.

Valor da execução: R\$ 31.923,48, atualizado até 05/02/2026.

### 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 abril/2026. 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.

#### Cálculo Valor das Construções

Benfeitoria 1 – Construção do tipo escritório – a benfeitoria corresponde a edificação comercial destinada a escritório, composta por dois pavimentos com diversas salas, almoxarifado, construída em alvenaria convencional e padrão construtivo simples e regular estado de conservação.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Área Construída                  | 1096,50 m2            |
| Valor do CUB/m2 (CSL-8)          | R\$ 2.443,62          |
| Custo de Reprodução de obra nova | R\$ 2.679.429,33      |
| Benfeitorias depreciadas (-65%)  | R\$ - 1.741.629,06    |
| <b>Valor das Construções</b>     | <b>R\$ 937.800,27</b> |

Benfeitoria 2 – galpões industriais totalizando área aproximada de 4400 m2 (conforme medição realizada via Google Maps – captura de imagem para julho/2025)

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Área Construída                    | 4.400 m2                |
| Valor do CUB/m2 (GI)               | R\$ 1.350,35            |
| Custo de Reprodução                | R\$ 5.941.540,00        |
| Benfeitorias depreciadas (-74.60%) | R\$ - 4.432.388,84      |
| <b>Valor das Construções</b>       | <b>R\$ 1.509.151,16</b> |

Benfeitoria 3 – construção com aproximadamente 75m2 em alvenaria, telhado de telha ondulada, atualmente utilizada como arquivo, em ruim estado de conservação e necessitando de reparos.

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Área Construída                    | 75 m2                |
| Valor do CUB/m2 (R1)               | R\$ 2.474,90         |
| Custo de Reprodução                | R\$ 185.617,50       |
| Benfeitorias depreciadas (-81,90%) | R\$ - 152.020,73     |
| <b>Valor das Construções</b>       | <b>R\$ 33.596,77</b> |



Benfeitoria 4 – construção em alvenaria, estilo galpão, com aproximadamente 300 m2 localizada na parte dos fundos do terreno, piso em cimento, cobertura em telha ondulada, tudo em padrão construtivo simples e necessitando de manutenções.

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Área Construída                    | 300 m2                |
| Valor do CUB/m2 (GI)               | R\$ 1.350,35          |
| Custo de Reprodução                | R\$ 405.105,00        |
| Benfeitorias depreciadas (-74.60%) | R\$ - 302.208,33      |
| <b>Valor das Construções</b>       | <b>R\$ 102.896,67</b> |

### Valor Total do Imóvel

Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação de amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo de Mercado (ABNT-NBR 14653-2), que considera em separado o valor do terreno e das benfeitorias depreciadas. Ao final, somou-se o valor de terreno mais construções.

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Valor do Terreno                   | <b>R\$ 8.274.571,35</b>  |
| Valor das construções (1, 2, 3, 4) | <b>R\$ 2.583.444,87</b>  |
| <b>Valor total final do imóvel</b> | <b>R\$ 10.858.016,20</b> |

(assinatura eletrônica)

**Rafaele Matos de Almeida**  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal





### AUTO DE DEPÓSITO

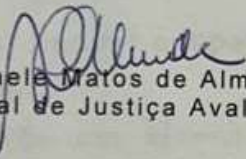
Vara do Trabalho de Arapongas  
Autos 0001428-84.2024.509.0653  
Mandado bc 9d55d.

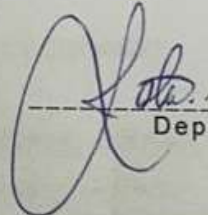
Após realizada a penhora como consta no respectivo auto, depositei os bens nas mãos da seguinte pessoa:

Nome: ROBERTO ZACCARIELLO JUNIOR  
RG: 22944336-9 CPF: 157.856.388-78  
Cargo: DIRETOR ADMINISTRATIVO  
End. Res.: AV. MARACANÃ, 4244, ARAPONGAS | PR.

que se compromete a guardar e conservar os bens e a não abrir mão deles ou agregar-lhes quaisquer ônus sem autorização judicial, sob as penas da lei.

Arapongas, 20 de maio de 2026.

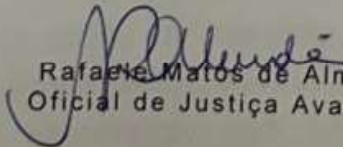
  
Rafaela Matos de Almeida  
Oficial de Justiça Avaliador

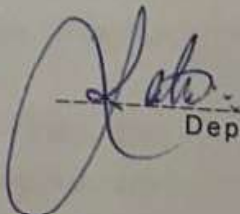
  
Depositário

### INTIMAÇÃO DA PENHORA

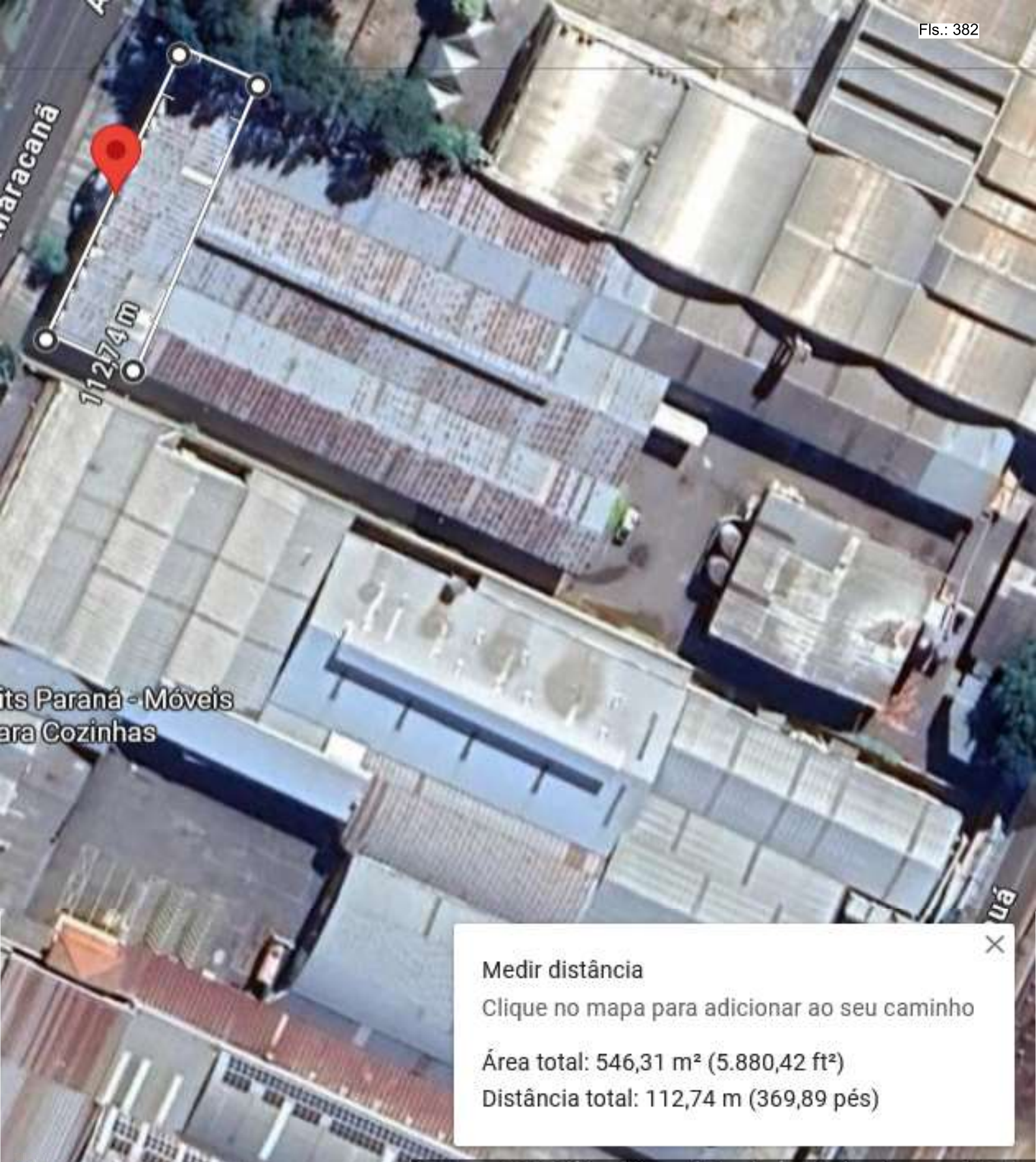
Certifico que dei ciência à executada da penhora e avaliação realizadas, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais oriundos deste ato, em especial quanto aos prazos e medidas processuais cabíveis, tendo o(a) Sr(a). ROBERTO ZACCARIELLO JUNIOR, CPF Nº 157.856.388-78, DIRETOR ADMINISTRATIVO - ficado ciente e recebido a contrafé nesta data.

Arapongas, 20 de maio de 2026.

  
Rafaela Matos de Almeida  
Oficial de Justiça Avaliador

  
Depositário





Medir distância

Clique no mapa para adicionar ao seu caminho

Área total: 546,31 m<sup>2</sup> (5.880,42 ft<sup>2</sup>)

Distância total: 112,74 m (369,89 pés)

X



**Kits Paraná - Móveis  
para Cozinhas**

X

**Medir distância**  
Clique no mapa para adicionar ao seu caminho

**Área total: 606,14 m<sup>2</sup> (6.524,45 ft<sup>2</sup>)**  
**Distância total: 99,09 m (325,10 pés)**



X

Medir distância

Clique no mapa para adicionar ao seu caminho

Área total: 3.715,32 m<sup>2</sup> (39.991,42 ft<sup>2</sup>)

Distância total: 319,71 m (1.048,90 pés)































