



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO  
**ATOrd 0332200-29.2009.5.09.0023**  
RECLAMANTE: CICERO JACINTO DA SILVA  
RECLAMADO: TROIAN INDUSTRIA E COMERCIO DE CAFE E CEREAIS LTDA

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 434a47f Destinatário: TROIAN INDUSTRIA E  
COMERCIO DE CAFE E CEREAIS LTDA

### **AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Aos vinte e quatro dias do mês de julho do ano de 2025, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao respeitável mandado e após o cumprimento das formalidades legais, **PROCEDI À REAVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:**

- **Área de terreno urbano sob nº 16, medindo 12.624,90 m<sup>2</sup>, quadra suburbana, situado no município de Nova Londrina/PR, matrícula nº 73 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR.**

**Localização:** Av. Londrina, Nova Londrina – saída para Marilena.

**Descrição:** terreno vazio, sem quaisquer benfeitorias.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

### **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

O valor atribuído ao imóvel justifica-se em razão de sua **localização privilegiada**, situado em **esquina** e posicionado em uma das **avenidas mais movimentadas de Nova Londrina**, com acesso direto à saída para a cidade de **Marilena**, onde se encontra o **Porto Maringá**, importante polo **turístico** da região.

Ressalte-se, ainda, que essa área integra a **tríplice divisa entre os estados do Paraná, Mato Grosso do Sul e São Paulo**, o que a torna estratégica do ponto de vista **comercial e de transportes**. Ademais, encontra-se em fase avançada de elaboração um projeto para a construção de uma ponte sobre o Rio Paraná, com o

objetivo de ligar diretamente o noroeste paranaense ao estado de Mato Grosso do Sul – fator que tende a impulsionar ainda mais o desenvolvimento regional e a valorização dos imóveis localizados nas imediações.

Trata-se de um terreno de considerável extensão, com **mais de 12 mil metros quadrados**, o que permite ampla diversidade de aproveitamento, tanto para fins **residenciais**, quanto **comerciais** ou **industriais**. Sua excelente visibilidade e a intensa movimentação viária nas proximidades favorecem seu uso para empreendimentos de grande porte ou instalações logísticas.

Outros fatores que contribuem para sua valorização são a **topografia plana**, que reduz custos com terraplenagem, e a **vocação urbana da área**, inserida em zona de expansão do município, com crescente demanda por novos empreendimentos.

Dessa forma, o montante de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)** revela-se compatível com os valores praticados no mercado para imóveis com essas características na região.

## **Análise Técnica sobre o Impacto de Servidão de Passagem de Saneamento**

O imóvel objeto da presente reavaliação possui uma servidão administrativa de passagem para fins de saneamento básico, devidamente registrada na matrícula, que abrange aproximadamente 3% da área total do terreno (396,09 m<sup>2</sup>). Conforme descrito no registro imobiliário, trata-se de servidão localizada na parte posterior (fundo) do lote, permitindo o uso da superfície com determinadas restrições, tais como: i) proibição de edificação sobre a faixa; ii) proibição de cravação de estacas profundas; iii) proibição de plantio de árvores de raízes agressivas.

Essa configuração caracteriza a servidão como não impeditiva do aproveitamento econômico geral do imóvel, tampouco como fator que gere perda substancial de sua funcionalidade. Assim, considerando que: a) a servidão afeta apenas 3% da área total do imóvel; b) está localizada na parte posterior do terreno, onde normalmente não se concentram as construções principais; c) permite o uso da superfície, ainda que com restrições específicas (compatíveis com jardins, áreas de circulação, pátios etc.); d) não inviabiliza o aproveitamento do restante do terreno nem reduz o potencial construtivo conferido pelo zoneamento urbano. **Conclui-se que a servidão em questão não compromete de forma relevante o valor de mercado do imóvel.**

Dessa forma, em termos práticos e técnicos, eventual desvalorização causada por essa servidão seria mínima ou, em alguns casos, até inexistente, dependendo da percepção do mercado local e da destinação específica do bem.

Diante do exposto, não se verifica qualquer desvalorização significativa do imóvel em decorrência da servidão de passagem de saneamento ora analisada, sobretudo diante de sua baixa proporção em relação à área total, localização marginal no lote e possibilidade de uso da superfície com restrições razoáveis.

Por fim, para eventual quantificação objetiva de impacto, caso se entenda necessário, recomenda-se a produção de laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por engenheiro habilitado.

PARANAVAI/PR, 28 de julho de 2025  
**SERGIO CARDOZO FELIX**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por SERGIO CARDOZO FELIX, em 28/07/2025, às 22:19:22 - 07ba4cf  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25072822061267100000150780733?instancia=1>  
Número do processo: 0332200-29.2009.5.09.0023  
Número do documento: 25072822061267100000150780733



