

Poder Judiciário Federal

Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região

7a Vara do Trabalho de Londrina

ATOrd: 0000286-60.2025.5.09.0863 - Mandado ID: d731e88

Destinatário: Casa do Bom Samaritano Inst Prom Social de Londrina

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado, procedi à Avaliação conforme segue:

- *Imóvel objeto da matrícula número 120.869, do CRI 2o Ofício de Londrina, com as divisas, metragens e confrontações constantes da referida matrícula.*

É importante se destacar que o imóvel possui grande área territorial, tamanho atípico de terreno urbano, e está localizado numa região muito próxima do centro da cidade de Londrina. Por um lado, faz divisa com bairros periféricos como as Vilas Marízia I e II, e, por outro lado, fica a apenas cem metros da Av. Brasília, uma das principais vias de acesso à cidade de Londrina.

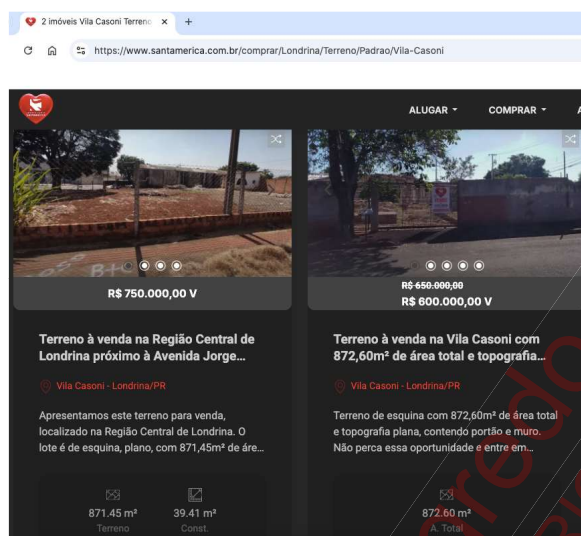
Na matrícula do imóvel não consta qualquer benfeitoria, o que diverge da situação real encontrada no local, e que motivou a realização do trabalho apresentado pelo perito nomeado no documento de ID 2dba3b3, que identificou a existência de diversas edificações no imóvel, construídas há muitos anos, e que nunca foram averbadas. Essas edificações possuem idade, qualidade e características bem variadas e, por isso, serão agrupadas (*por ex.: barracões, áreas cobertas, edificações em alvenaria, edificações precárias*), para fins de avaliação, de acordo com a similaridade, e em cada agrupamento será utilizado um valor médio para o metro quadrado.

A avaliação foi feita de modo comparativo com outros imóveis à venda naquela vizinhança e na região próxima da Vila Rica, Vila Marízia e Vila Casoni, em Londrina, da forma mais aproximada possível, pois um dos obstáculos encontrados para a realização do trabalho foi a singularidade das características do imóvel, já que não há imóveis naquela região ou mesmo na região central de Londrina com tamanha extensão territorial e nem com a diversidade de edificações encontradas dentro de um mesmo terreno. É mais comum encontrar imóveis à venda, naquela região, com áreas de terras a partir de 250 m² até 750 m², mas não há nada disponível com áreas maiores como aquela do imóvel que ora se avalia e que se aproxima de 22.000 m².

Outro detalhe importante a se registrar é que o imóvel é passível de subdivisão, de acordo com a conveniência, já que existem edificações independentes e com finalidades e características distintas nos quatro cantos extremos do terreno, ou seja, poderia ser subdividido em quatro ou até cinco grandes áreas, cada uma delas incorporando as benfeitorias nelas existentes, e, nesse caso, o metro quadrado do terreno certamente seria valorizado.

O terreno possui 21.904,07 m², que fica avaliado em R\$500,00 por m², totalizando a importância de **R\$10.952.035,00** (*dez milhões, novecentos e cinquenta e dois mil e trinta e cinco reais*). A seguir, dois exemplos de imóveis à venda na região,

pelo site da Imobiliária Santamérica, disponíveis nesta data, porém menores e localizados mais próximos do centro de Londrina, motivo das adequações do valor do metro quadrado.



As edificações, somadas, correspondem à metragem de:

- 1.985,51 m² de barracões (*itens 2, 3 e 4, do doc ID 2dba3b3*) **R\$2.978.265,00** - R\$1.500,00/m²;

- 1.153,18 m² de áreas cobertas (*itens 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 do doc ID 2dba3b3*) **R\$1.153.180,00** - R\$1.000,00/m²;

- 2.949,54 m² de edificações em alvenaria (*itens 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-A, 17 e 18 do doc ID 2dba3b3*) **R\$3.539.448,00** - R\$1.200,00/m²;

- 273,25 m² de edificações precárias (*itens 5-A e 5-B*) **R\$81.975,00** - R\$300,00/m²;

- poço artesiano (*item 9*) - **R\$40.000,00**;

Valor total das benfeitorias/edificações: **R\$7.792.868,00**

Valor total da avaliação (*terreno + benfeitorias*): **R\$18.744.903,00**.

Era o que me cumpria realizar.

Londrina-PR, 15 de maio de 2026.

Rogério Cascione
Oficial de Justiça Avaliador Federal

