



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

06ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

CartPrecCiv 0001003-60.2025.5.09.0673

RECLAMANTE: WANDERSON ROBERTO SOARES

RECLAMADO: SAMUEL PEREIRA DE OLIVEIRA

Valor da execução: R\$ 54.000,00, atualizado até 05/02/2025

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 16/09/2025, procedi à avaliação do imóvel descrito na matrícula de n. 15.553 do SRI de Bela Vista do Paraíso, nos seguintes termos:

Descrição oficial – Lote nº 09-A da quadra nº 04, situado na Rua Jose Ripol Sanches, medindo 167,51m², do Loteamento Jardim Bela Alvorada, da cidade de Alvorada do Sul, Comarca de Bela Vista do Paraíso-PR, com a seguinte descrição do perímetro: De frente com 5,08m, confrontando-se com a Rua Jose Ripol Sanches, lado esquerdo com 13,80m, confrontando-se com o lote nº10, curva com 16,77m, confrontando-se com Ruas Jose R. Sanches e João C. Alves, lado direito com 1,08m, confrontando-se com a Rua João Cesar Alves, de fundos com 15,00m, confrontando-se com o lote nº09-B.

Localização – Rua Jose Ripol Sanches, 200, Jardim Bella Alvorada, em Alvorada do Sul. 22°47'10.5"S 51°13'26.3"W (geolocalização do centróide do imóvel).

Inscrição Municipal – 6433; **Indicação Fiscal** – 01.01.002.0179.0141.001

Benfeitorias – Trata-se de um lote de terreno urbano plano, vazio e sem benfeitorias.

Avaliação - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, levando-se em conta as características da propriedade,



avalio o bem em **R\$ 47.279,70** (quarenta e sete mil, duzentos e setenta e nove reais e setenta centavos), conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

Alvorada do Sul, 16/09/2025.

ROBSON RIBEIRO VIVAN

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula 115395



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

06ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

CartPrecCiv 0001003-60.2025.5.09.0673

RECLAMANTE: WANDERSON ROBERTO SOARES

RECLAMADO: SAMUEL PEREIRA DE OLIVEIRA

Valor da execução: R\$ 54.000,00, atualizado até 05/02/2025

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 acesso a equipamentos públicos e servidos por fornecimento de água e coleta de esgoto.

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: 167,51m².

167,51 x R\$ 282,25 = **R\$ 47.279,70**

Portanto, tem-se, como valor total da avaliação, R\$ 47.279,70
(quarenta e sete mil, duzentos e setenta e nove reais e setenta centavos).

Alvorada do Sul, 16/09/2025

ROBSON RIBEIRO VIVAN

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula 115395



inscrição municipal	indicação fiscal
6433	01.01.002.0179.0141.001
contribuinte	
SHYRLIS VIVIANI BONINI OLIVEIRA - CPF: 034.599.639-99	
endereço	
RUA JOSE RIPOL SANCHES, 200 - JARDIM BELLA ALVORADA	
telefone	
distrito	
01 ALVORADA DO SUL	
área terreno	área construída
167,15	00,00
quadra RI	lote RI
0004	09A

