



08ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

ATSum 0001072-17.2021.5.09.0129

RECLAMANTE: JESSICA PRISCILA DA SILVA

RECLAMADO: NUCLEO ESPIRITA IRMA SCHEILLA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 19 de Setembro de 2025 penhorei e avaliei os seguintes imóveis:

Identificação do imóvel:

Matrícula 4460 do 4 CRI de Londrina - Data de terras nº 18 (Dezoito) da Quadra nº 03 (Três) situada no "PARQUE ITAÚNA", desta cidade, medindo a área de 262,50 metros quadrados, sem benfeitorias, desta cidade e comarca de Londrina, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com à Rua "30", numa largura de 10,50 metros; de um lado, com a data nº 17, numa largura de 25,00 metros; de outro lado, com a data nº 19, numa largura de 25,00 metros; e finalmente, aos fundos, com a data nº 02, numa largura de 10,50 metros.



Matrícula 3016 do 4 CRI de Londrina - Data de terras nº 17 (dezesete) da quadra nº 03 (três) – medindo a área de 262,50 metros quadrados, situada no PARQUE ITAÚNA, desta cidade e comarca de Londrina, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: – Frente para a Rua "3", medindo uma largura de 10,50 metros; de um lado com a data nº 16 medindo uma extensão de 25,00 metros; de outro lado com a data nº 18 medindo uma extensão de 25,00 metros; e, finalmente, pelos fundos com a data 3 e parte da data 4 medindo uma largura de 10,50 metros.

Localização – R. das Ameixeiras, 655 - Marabá, Londrina - PR, 86035-420

Área construída aproximada- 416 m².

Ocupação: MMA - MINISTERIO DE MISSÕES E ADORAÇÃO INTERDENOMINACIONAL DO BRASIL, CNPJ 25.263.242/0001-07, desde início de junho.



Avaliação:

Método de Avaliação - Utilizei o método Evolutivo descrito na norma da ABNT-NBR14653-1/2001, o qual identifica o valor do imóvel pelo somatório das parcelas componentes, no caso o terreno somado ao custo das benfeitorias.

Tipo de imóvel*	Casa Padrão Baixo R1
Valor do CUB**	R\$ 2.336,22
Idade aproximada do imóvel	35 anos
Vida útil restante	30 anos
Idade em % de vida	58,33%
Estado de conservação segundo tabela Ross-Heidecke	D
Fator de depreciação Ross-Heidecke	50,02%
Área do imóvel	416
Valor do imóvel	R\$ 485.739,39
* opção pelo casa padrão baixo r1, tendo em conta que a construção tem mais semelhanças com um imóvel residencial do que um comercial;	
**ago/2025	

Determinação do valor do terreno: - Os valores de mercado para o terreno foram obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário na cidade de Londrina-PR, que considerou áreas com características semelhantes e localizadas nas proximidades do imóvel avaliando, conforme demonstrativo abaixo. O resultado da pesquisa de mercado, conforme demonstrativo infra, resultou na média de R\$ 495,32/m² para imóveis similares.

Amostras:

Anúncio	Rua/Bairro	Área	Valor Anunciado	Preço por m²
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-maraba-302m2-RS160000/id-30471120/p	Jardim Laranjeiras, Londrina - PR	302 m²	R\$ 160.000,00	R\$ 529,80
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-maraba-309m2-RS150000/id-29350377/	Rua do Tamarino, 330, Marabá, Londrina	309 m²	R\$ 150.000,00	R\$ 485,44
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-maraba-346m2-RS220000/id-31775653/	Rua Genésio Rodrigues Neves, 126, Marabá, Londrina	346 m²	R\$ 220.000,00	R\$ 635,84



VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS	
	VALOR DO M2
	R\$ 529,80
	R\$ 485,44
	R\$ 635,84
÷ 3 = Média	R\$ 550,36
(-) 10% de regateio	R\$ 495,32
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
ÁREA	262,50
Valor do m2	R\$ 495,32
Valor total	R\$ 130.022,26

Soma dos valores obtidos	
Terreno m. 4460	R\$ 130.022,26
Terreno m. 3016	R\$ 130.022,26
Valor construção	R\$ 485.739,39
Total	R\$ 745.783,92

Em vista do exposto, avalio o imóvel em R\$ 745.783,92.


Gibram Polimeni
Oficial de Justiça Avaliador Federal

