



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
08ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATSum 0000011-63.2017.5.09.0129
MANDADO ID b0a3671
RECLAMANTE: ELVIS MARCELO CUSTODIO
RECLAMADO: DRAGAO AUTO CENTER LTDA E OUTROS (3)
VALOR DA EXECUÇÃO R\$ 22.147,86 - ATUALIZADO ATÉ DIA 31/10/2025.

No dia 21/10/2025, procedi à penhora e avaliação do seguinte imóvel:

Área de terras sob o n. 01 (um), da quadra n. VII (sete), com área de remanescente de 235,26 metros quadrados, situada no “PARQUE JARDIM AMÉRICA”, desta cidade, da subdivisão do lote n. 123, da Gleba Patrimônio Londrina, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para a Av. Duque de Caxias, a oeste, com 7,50 metros, em concordância de esquina com raio de 6,00 metros, com desenvolvimento de 9,24 metros, frente para a Rua Paes Leme, a norte, com 12,00 metros; fundos, a sul, confrontando com a data n. 24, com 13,50 metros.

Matrícula: 53.495 do 3. Serviço de Registro de Imóveis de Londrina.

Localização: Av. Duque de Caxias, 2156, em Londrina.

Ocupação: Imóvel ocupado pelo comércio Urso Auto Center Ltda.

Benfeitorias (não averbadas): construção comercial com grades e portões em ferro e cobertura metálica e fosso de vala (troca de óleo).

Escritório, estoque e sanitários em alvenaria totalizando área aproximada de 45 metros quadrados.

Avaliação: As características do padrão construtivo dificultam a formação de uma amostra homogênea utilizada como paradigma da avaliação, o que contraindica a utilização do método comparativo, razão pela qual optei pelo evolutivo que considera em separado o valor do terreno e das construções.

Débora Macagnani
Oficial de Justiça Avaliador

Determinação do valor do terreno – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Londrina, considerando anúncios de venda de terrenos semelhantes e localizadas nas proximidades do lote, e considerando fator de apreciação (10%) pelo imóvel avaliado estar localizado em avenida de maior fluxo, com a média ajustada por uma dedução de 10% para a obtenção do preço à vista, conforme recomendação da Norma ABNT 14653-2, item 8.2.1.3.4, fixo o preço do metro quadrado do terreno em R\$ 1.200,00, totalizando a área o valor de **R\$ 283.000,00** . Ver, por exemplo:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
08ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATSum 0000011-63.2017.5.09.0129
MANDADO ID b0a3671
RECLAMANTE: ELVIS MARCELO CUSTODIO
RECLAMADO: DRAGAO AUTO CENTER LTDA E OUTROS (3)
VALOR DA EXECUÇÃO R\$ 22.147,86 - ATUALIZADO ATÉ DIA 31/10/2025.

https://www.vivareal.com.br/venda/parana/londrina/bairros/jardim-america/lote-terreno_residencial/

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-america-bairros-londrina-572m2-venda-RS750000-id-2845143735/?source=ranking%2Crp>

Consulta em 21/10/2025.

Determinação do valor das Benfeitorias: As edificações contidas no imóvel apresentam tipo estritamente comercial.

Para determinar o valor das edificações considerei como referencial os valores do custo unitário básico - CUB de construção relativos ao mês setembro/2025, obtidos na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Paraná - <https://sindusconpr.com.br/tabelas-cub-pr> - cujo valor para projetos no modelo galpão industrial (GI) é de R\$ 1.379/m², .

Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando, para o caso do barracão, o estado de conservação como necessitando entre de reparos simples (E), e a idade aparente de 20 anos das construções, resultando em um percentual de depreciação de **32,8%**.

Padrão Construtivo	Área Construída	Valor CUB/m ² com Depreciação	Valor final
Galpão industrial	235,26m ²	R\$ 926,00	R\$ 218.000,00
Valor total das benfeitorias			R\$ 218.000,00

Valor final do imóvel - O valor final do imóvel sob avaliação foi obtido pela soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias, refletindo o valor real atualizado de mercado:

VALOR DO IMÓVEL = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias)
(R\$ 283.000,00+ R\$ 218.000,00) = R\$ 500.000,00 **

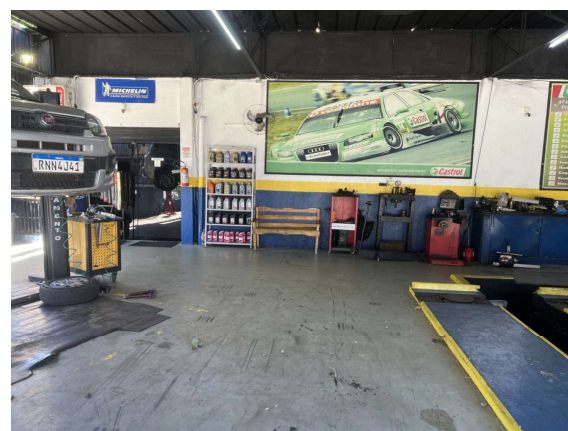
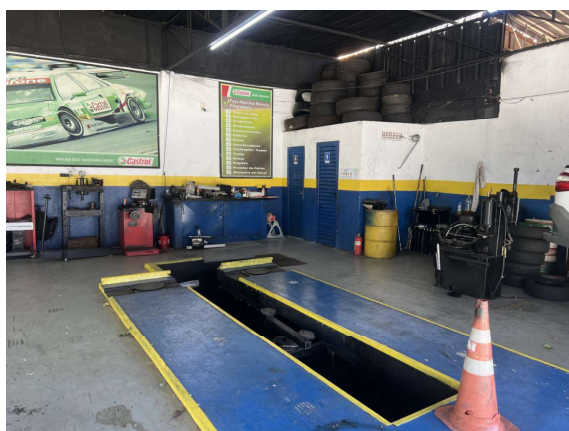
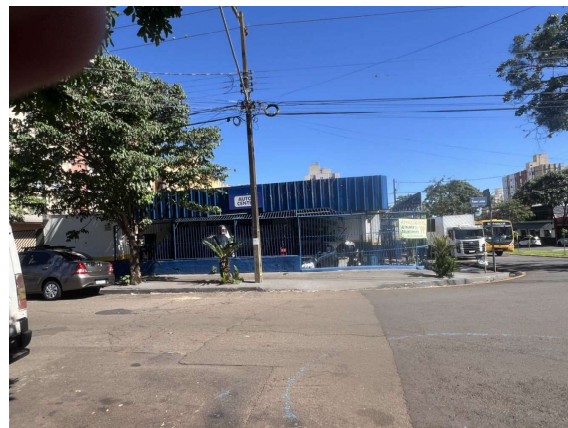
**Com o arredondamento admitido - Norma ABNT 14653-1 - item 7.7.1

Débora Macagnani Martin
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
08ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA
ATSum 0000011-63.2017.5.09.0129
MANDADO ID b0a3671
RECLAMANTE: ELVIS MARCELO CUSTODIO
RECLAMADO: DRAGAO AUTO CENTER LTDA E OUTROS (3)
VALOR DA EXECUÇÃO R\$ 22.147,86 - ATUALIZADO ATÉ DIA 31/10/2025.

FOTOS DO IMÓVEL PENHORADO



Débora Macagnani Martin
Oficial de Justiça Avaliador

