



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

CartPrecCiv 0000254-06.2025.5.09.0653

Autor: PEDRO NOZELA JUNIOR

Réu: CARLOS LUIZ LOBO (e outros)

Valor da execução: R\$ 180.653,69, atualizado até 10/02/2025.

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 07/04/2025, PENHOREI e AVALIEI o seguinte imóvel:

Descrição oficial – Lote de terras sob o nº 27, com a área de 6.727,66 metros quadrados, situado no Recanto Campo Belo, neste município e Comarca, com as divisas e confrontações constantes na matrícula.

Matrícula – 4232 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas.

Endereço atual – Rua Beija Flor Verde, Recanto Campo Belo, Campinho, PR.

Área Construída total – 1215,55 m2, conforme Espelho Cadastral da Prefeitura de Arapongas.

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Arapongas, bem como utilização de método evolutivo de avaliação, avalio o bem (terreno e benfeitorias) em R\$ 2.646.672,78. (dois milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos) conforme demonstrativo em anexo.

(assinatura eletrônica)

Rafaele Matos de Almeida
Oficiala de Justiça Avaliadora



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS
CartPrecCiv 0000254-06.2025.5.09.0653
Autor: PEDRO NOZELA JUNIOR
Réu: CARLOS LUIZ LOBO (e outros)
Valor da execução: R\$ 180.653,69, atualizado até 10/02/2025.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO - TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
Anúncio	https://ademarcorretor.com.br/Im%C3%B3veis/rural/arapongas/chacara-proximo-a-afirmar-na-rua-beija-flor-verde/	https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-arapongas-conjunto-tropical-2064m2-RS370000/id-4578518/	https://www.imobiliariaranjovi.com.br/imobiliaria/area-terreno/arapongas-pr/imoveis/57188/1	https://www.aspenimoveis.com.br/1380/imoveis/venda-terreno-pr-218-arapongas-pr
Anunciante	Ademar Corretor de Imóveis	Chaves na mão	Imobiliária Franjovi	Aspen Imóveis
Referência	s/n	6609	2396	1380
Bairro	Recanto Campo Belo	Conjunto Tropical	Vila Triangulo	PR 218
Área	2.099,70 m2	2.064 m2	4580,48 m2	5.000 m2
Valor Anunciado	280.000,00	370.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 750.000,00
Valor do m²	R\$ 133,35	R\$ 179,26	R\$ 174,65	R\$ 150,00

Fonte: Google

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 133,35
	R\$ 179,26
	R\$ 174,65
	R\$ 150,00
Total	R\$ 637,26
÷ 3 = Média	R\$ 159,31/ m2

Valor final do terreno: R\$ 1.071.817,15.

(assinatura eletrônica)
Rafaele Matos de Almeida
Oficiala de Justiça Avaliadora



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE ARAPONGAS

CartPrecCiv 0000254-06.2025.5.09.0653

Autor: PEDRO NOZELA JUNIOR

Réu: CARLOS LUIZ LOBO (e outros)

Valor da execução: R\$ 180.653,69, atualizado até 10/02/2025.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – CONSTRUÇÕES
***DE ACORDO COM AS MEDIÇÕES E DESTINAÇÕES CONSTANTES NO ESPELHO**
CADASTRAL DA PREFEITURA

Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de março/2025 para construções tipo residencial padrão normal e galpão. Sobre os valores obtidos como custo de reprodução de obra nova foi aplicado cálculo de depreciação da tabela de Ross-Heidecke.

CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – CASA/SOBRADO E AFINS	
Área construída	755,55 m2
Valor do CUB/m2	R\$ 2.795,25
Custo de reprodução	R\$ 2.111.951,14
Benfeitorias depreciadas (-39,10%)	R\$ 825.772,89
Valor das construções	R\$ 1.286.178,25

CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - GALPÃO	
Área construída	460 m2
Valor do CUB/m2	R\$ 1.237,79
Custo de reprodução	R\$ 569.383,40
Benfeitorias depreciadas (-49,30%)	R\$ 280.706,016
Valor das construções	R\$ 288.677,38

Valor final das construções: R\$ 1.574.855,63

(assinatura eletrônica)
Rafaele Matos de Almeida
Oficiala de Justiça Avaliadora

