



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

09ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA

CumSen 0001023-60.2012.5.09.0009

EXEQUENTE: RICARDO SAN GERMANO

EXECUTADO: INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO RURAL DO PARANÁ - IAPAR-EMATER

Destinatário: INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO RURAL DO PARANÁ - IAPAR-EMATER

Endereço: AVENIDA SILVA JARDIM, 303, REBOUÇAS, CURITIBA/PR - CEP: 80230-000

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Imóvel reavaliado: Matrícula nº 14.883, do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Operador Nacional NOVO ENDEREÇO: RUA 15 DE NOVEMBRO, 263 - 1.º ANDAR - CURITIBA - PR - FONE: 226-1881 Eletrônico de Imóveis		CNM 000075.2.0004451-74 Fls.	
REGISTRO DE IMÓVEIS 7.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua Dez. Westphalen, 15 - 5.º andar Conjunto I - Fone: 23-1881		REGISTRO GERAL	
TITULAR: Irani Salgado de Souza Villen C. P. F. 005267119-49 Oficial Maior: PAULO HABITH CPF n.º 005920999-20		FICHA -I-	
		RUBRICA <i>Irani Villen</i>	
		MATRÍCULA N.º -4.451-	
IMÓVEL: Urbano situado à Avenida Silva Jardim, 303, com a área de 3.460,36m², de forma trapezoidal, medindo 30,45m de frente para a Avenida Silva Jardim; pela lateral direita com 73,46m, com o lote de propriedade da Casa Eco Ltda; pela lateral esquerda, com 38,80m e fundos de 35,30m, com os lotes pertencentes aos Srs. Bolívar Benjamin Wood e Domingos Antonio Bellatto, respectivamente; ainda pela lateral esquerda, com 34,66m, com o lote pertencente ao Sr. Antonio Ribeiro Artigas; pelos fundos com 65,75, fazendo divisa com os lotes pertencentes à Casa Eco Ltda., Laura Gabardo Fenes, Frederico Dalabona, Casa dos Freios e Barranco Ferro e Apo Ltda., respectivamente aos 4,40m, 4,80m, 7,10m, 6,60m, 9,40m e 35,45, contendo benfeitorias constantes de uma oficina mecânica, uma casa, três depósitos, cinco banheiros e uma garagem, com a ind. fiscal nº 22-010-06.0005, do Cadastro Municipal.			
PROPRIETÁRIA: COMPANHIA AGROPECUÁRIA DE FOMENTO ECONOMICO DO PARANÁ, "CAFÉ DO PARANÁ", inscrita no CGC sob nº 76.500.818/0001-35, com sede à rua André de Barros, 671, nesta Capital.			
Registro anterior nº 2.077, do Livro 3, deste Ofício			
Cadastro Imobiliário: 7-22-07-019			
Obs.: A proprietária assume integral responsabilidade pelo suprimento dos dados omissos no registro anterior e constantes desta matrícula.			
Curitiba, 26 de agosto de 1.980.			
<i>Irani Villen</i> Oficial.			

OBS: Imóvel atualmente cedido ao ESTADO DO PARANÁ, sendo ocupado pela BP RONE - BATALHÃO DE POLÍCIA DE RONDAS OSTENSIVAS DE NATUREZA ESPECIAL.

Na consulta informativa de lote (guia amarela) há a seguinte informação: "Inscrição Imobiliária Bloqueada - Imóvel Público"

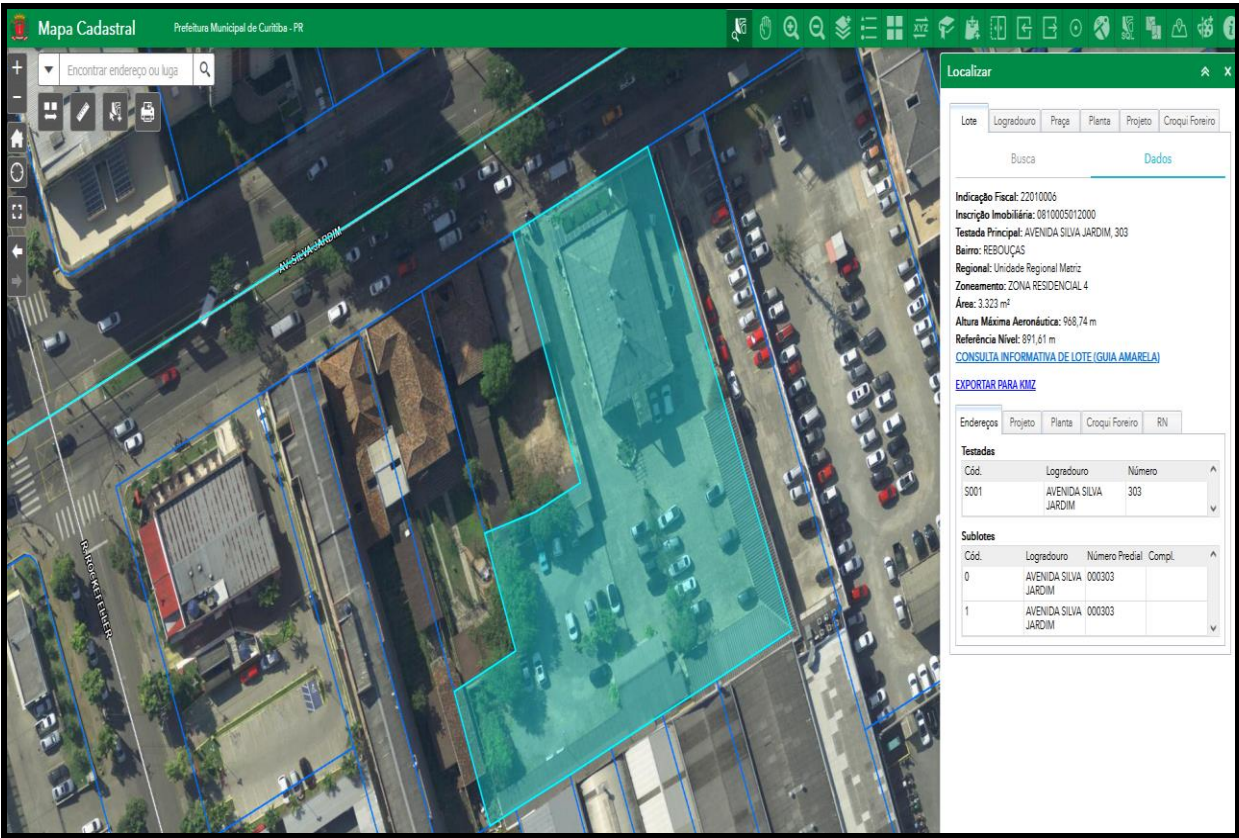


DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-1060m2-venda-RS1800000-id-2715696207/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-1002m2-venda-RS1630000-id-2802333158/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-1122m2-venda-RS3416000-id-2516236097/?source=ranking%2Crp
ENDEREÇO	Rua Francisco Nunes, 1446	Rua Alferes Poli, 2292	Rua Chile, 541
ÁREA ÚTIL m²	1060	1002	1122
VALOR ANUNCIADO R\$	1.800.000,00	1.630.000,00	3.416.000,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.698,11
	R\$ 1.626,75
	R\$ 3.044,56
TOTAL	R\$ 6.369,42
÷ 3 = Média	R\$ 2.123,14
-10% (regateio)	R\$ 1.910,83



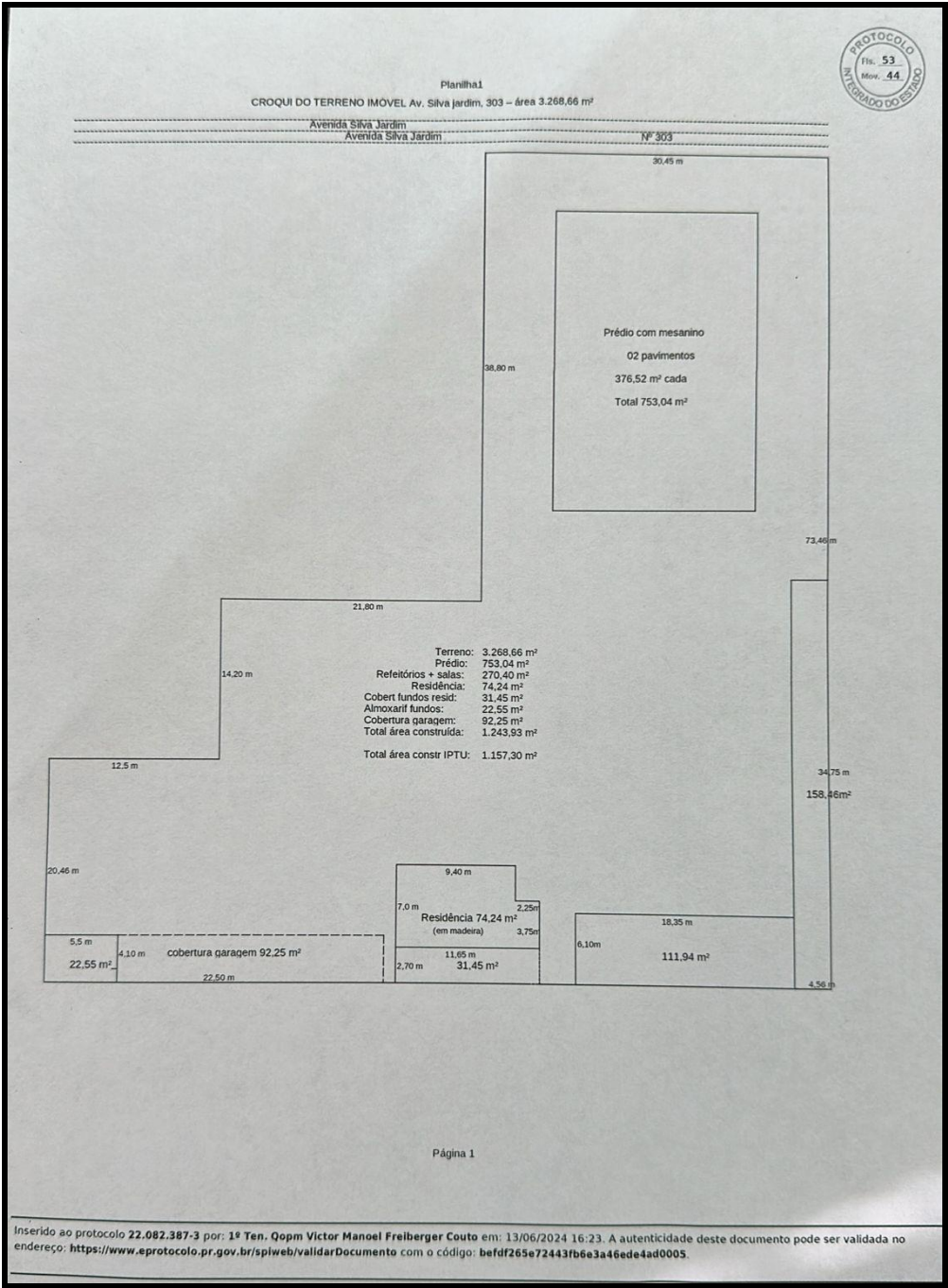


CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área (útil) m²	3.460,36
Valor médio do m²	R\$1.910,83
Cálculo por simples multiplicação	R\$ 6.612.148,97

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme croqui fornecido no ato da diligência, o imóvel conta com 1.243,93 m². Considerando a idade aparente da construção chega-se ao seguinte cálculo.





Utilizando o procedimento na ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), que admite o uso do critério de Ross-Heidecke via VEIU/IBAPE para obter o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) aplicado ao custo de reprodução (CUB).

Base de custo (CB): CUB CSL-8 normal $\times$ área
 $CB = 2.485,19 \times 1.243,93 = R\$ 3.091.402,40$. (valores/m² da tabela de Julho/2025 – Sinduscon-PR).

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde:

- R = valor residual (VEIU) – adota-se 20% (padrão usual em VEIU).
- $K = (1 - Ec) \times \{1 - [le/lr + (le/lr)^2] / 2\}$ (Ross-Heidecke).
- le = idade: 30 anos
- lr = vida referencial (VEIU) – para lojas/salas comerciais costuma-se adotar 70 anos.
- Ec = depreciação por estado de conservação (VEIU).

Cálculo do FOC (com Ec = 2,52% e lr = 70 a):

$K = 0,6763918 \rightarrow FOC = 0,20 + 0,6763918 \times 0,80 = 0,7411135$.

Valor da construção (VB):

$VB = CB \times FOC = 3.091.402,40 \times 0,7411135 = R\$ 2.291.079,96$.

AVALIAÇÃO

Considerando a média encontrada na pesquisa comparativa no mercado imobiliário na região e as peculiaridades do bem, avalio o imóvel considerando o terreno e suas benfeitorias em um total de **R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil reais)**.

Rafael Tagliari Gerniski
Oficial de Justiça Avaliador Federal