

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
01ª VARA DO TRABALHO DE PATO BRANCO
CumSen: **000360-62.2025.5.09.0072**
Exequente: Gelson Marafigo
Executado: Cattani SA Transportes e Turismo e outros (2)
Valor da execução: **R\$ R\$ 2.592.188,96** atualizado até **30/06/2026**

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Descrição: Loja nº 08, situada no Shopping Center *Aquarius*, Francisco Beltrão/PR, unidade construída sobre o lote nº 06 da quadra nº 134, entre a Avenida Júlio Assis Cavalheiro e a Rua Antônio Paiva Cantelmo, em Francisco Beltrão/PR, com área útil de 43,45 m², registrada sob a matrícula nº 16.496 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Francisco Beltrão/PR.

Área: Contém a área útil de 43,45 m², área comum de 56,93m², área de estacionamento de 58,24m², área total de 158,62m².

Benfeitorias: Na data da vistoria, verificou-se que o imóvel se encontrava **desocupado**, sem mobiliário ou equipamentos, não sendo constatadas benfeitorias úteis ou voluptuárias além das inerentes à própria edificação, tratando-se de sala comercial vazia.

Matrícula: 16.496 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Francisco Beltrão/PR.

AVALIAÇÃO - PROCEDIMENTO

Avaliação: A avaliação foi realizada pelo **método comparativo** direto de dados de mercado, considerando imóveis comerciais com características semelhantes localizados na região central do Município de Francisco Beltrão/PR, observando-se: localização, metragem, padrão construtivo, estado de conservação, liquidez do mercado local e demais características do bem.

Avaliação m²

Considerando valores de mercado da região e avaliações de corretores de imóveis, bem como as características do imóvel, localização e ajustes de amostras com descontos de valor agregado, avalio o valor do m² da região em **R\$ 237.912,00** (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais).

MÉTODO COMPARATIVO			
			
Foto Anúncio			
Imobiliária	Tomazoni	Casartil	Zanatta
Link Anúncio	https://www.tomazoni.com.br/imovel/venda/sala-comercial/francisco-beltrao-pr/centro/sala-comercial-a-venda-centro-francisco-beltrao-pr/735821	https://www.casartilmoveis.com.br/imovel/venda/sala-comercial/francisco-beltrao-pr/centro/sala-comercial-com-228m-a-venda-no-centro-de-francisco-beltrao-pr/998080	https://zanattaimoveis.com.br/imovel/SALA-160
Bairro	Centro	Centro	Centro
Área Privativa	47,50m²	228m²	311m²
Valor Anunciado	R\$ 341.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.700.000,00
Ajuste Amostra Fator Localização	+10%	+10%	+10%*
Valor Ajustado	R\$ 375.100	R\$ 990.000,00	R\$ 1.870.000,00
Valor por M²	R\$ 7.896,84	R\$ 4.342,10	R\$ 6.012,86

* Melhor localização aumenta a atratividade

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS	
	VALOR M²
	R\$ 7.896,84
	R\$ 4.342,10
	R\$ 6.012,86
TOTAL	R\$ 18.251,8
/3 = Média	R\$ 6.083,93
- 10% (desconto usual de negociação)*	R\$ 5.475,53

* Conforme recomendação da Norma ABNT NBR 14653-2 - Item 8.2.1.3.4

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	43,45m²
Valor m²	R\$ 5.475,53
VALOR DO IMÓVEL **	R\$ 237.912,00

** Com arredondamento permitido pela Norma ABNT NBR 14653-1 – item 7.7.1

TOTAL AVALIAÇÃO

Considerando os métodos utilizados e os valores constantes acima, tem-se a avaliação do imóvel no valor de **R\$ 237.912,00 (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e doze reais).**

Paulla Paim Mietlicki

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

FOTOS DO IMÓVEL:



ENCERRAMOS NOSSAS ATIVIDADES
NESTE LOCAL.
CONTINUAREI ATENDENDO
PELO 046 9 9900 7539(ZAP)
MARCIO, OU PRESENCIAL EM DOIS
VIZINHOS, AGORA ENCAMINHO
FINANCIAMENTOS PELO
PROCESSO DIGITAL. DESDE
JÁ AGRADECEMOS A TODOS.

