

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:

DATA:15/10/1.980.- LOTE URBANO Nº 05 da Quadra nº 208-A.,do Patrimônio Francisco Beltrão da Colônia Missões 2ª parte 2ª seção, situado no quadro urbano desta cidade e comarca de Francisco Beltrão Pr. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO- Com área de 210,00 ms2.- (DUZENTOS E DEZ METROS QUADRADOS)-Com os seguintes limites e confrontações:LESTE- por linha seca medindo 29,0 ms,confronta com a AV.Paraná.-SUDESTE- Por linha seca medindo 20,0 ms, confronta com o lote nº 04 da mesma quadra.-NOROESTE- Por linha seca medindo 21,0 confronta com a Rua Campo Largo.- REGISTRO ANTERIOR sob nº 12.457 livro 3-J fls 202, em 13/11/1.975.- no Cartório 1º Ofício desta cidade e comarca.- PROPRIETÁ-

Área: Contém a área total de 210,00 m², estando construídos em torno de 80 m².

Benfeitorias: Na data da vistoria, verificou-se que o imóvel se encontrava **desocupado**, sendo nele construída residência edificada predominantemente em madeira, elevada em relação ao nível do terreno, com estrutura de sustentação apoiada sobre pilares, apresentando padrão construtivo simples **em cerca de 80 m²**.

A edificação possui acesso principal realizado por escada lateral. A fachada apresenta pintura na cor azul, observando-se esquadrias metálicas protegidas por grades de ferro e porta de acesso em madeira pintada.

O terreno encontra-se delimitado por muro de alvenaria e dispõe de portão para acesso de pedestres e veículos. Sob a edificação existe área livre coberta, utilizada como garagem e/ou depósito. Nas áreas laterais e nos fundos verifica-se a existência de vegetação de médio e grande porte, gramado e solo natural, sem pavimentação integral.

A residência edificada é composta por varanda, sala de estar, dormitórios, cozinha, banheiro e áreas de circulação.

Internamente, observa-se que os dormitórios e a circulação possuem piso em madeira, enquanto a cozinha e o banheiro apresentam piso cerâmico.

As fotografias evidenciam que o imóvel encontra-se mobiliado e com potencial uso residencial.

Quanto ao estado de conservação, a edificação apresenta condições gerais regulares, compatíveis com o tempo de utilização, verificando-se desgaste natural dos elementos construtivos, especialmente na pintura externa, gradil frontal e componentes expostos às intempéries, sem que a avaliação revele indícios aparentes de patologias estruturais relevantes ou de comprometimento da estabilidade da edificação.

Matrícula: 6.917 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 residenciais 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\$ 288.950,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais).**

MÉTODO COMPARATIVO			
Foto Anúncio			
Imobiliária	Anúncio OLX	Zanatta	Jean Imóveis
Link Anúncio	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/imoveis/casa-de-140-m-com-2-quartos-e-2-banheiros-na-linha-seccao-progresso-fco-beltrao-1520549466?lis=listing_1001	https://zanattaimoveis.com.br/imovel/CASA-47	https://www.jeanimoveis.net/imovel/venda/casa/francisco-beltrao-pr/jardim-floresta/casa-a-venda--bairro-jardim-floresta--francisco-beltrao---pr-/715780
Bairro	Linha Seção Progresso	Industrial	Jardim Floresta
Área Privativa	140m²	430m²	525m²
Valor Anunciado	R\$ 250.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 580.000,00
Ajuste Amostra Fator localização	+10%	+10%	+10%*
Valor Ajustado	R\$ 275.000,00	R\$ 605.000,00	R\$ 638.000,00
Valor por M²	R\$ 1.964,28	R\$ 1.406,97	R\$ 1.215,23

* Melhor localização aumenta a atratividade

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS	
	VALOR M²
	R\$ 1.964,28
	R\$ 1.406,97

	R\$ 1.215,23
TOTAL	R\$ 4.586,48
/3 = Média	R\$ 1.528,82
- 10% (desconto usual de negociação)*	R\$ 1.375,94

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

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área	210,00m ²
Valor m²	R\$ 1.375,94
VALOR DO IMÓVEL**	R\$ 288.950,00

** 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\$ 288.950,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais).**

Paula Paim Mietlicki

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

FOTOS DO IMÓVEL:





















































