



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

16ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos: ATOrd 0000363-35.2018.5.09.0016
Mandado: ID d9542d6
Exequente: Gerson José Heupa
Executado: Waldomiro Baptista Neto
Execução: R\$ 94.760,83 **Atualização:** 14/06/2024
Endereço: Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636, Hauer, Curitiba/PR

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia **20 de junho de 2024**, para a garantia da presente execução, efetuei a penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

REGISTRO DE IMÓVEIS – 7ª CIRCUNSCRIÇÃO - Matrícula nº 12.859

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 3/4/5, oriundo da unificação dos lotes nºs.3, 4 e 5, da quadra nº 36, da Planta Hauer 2-A, medindo 36,00m de frente para a Avenida Marechal Floriano Peixoto, por 45,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote fiscal nº 006.000; pelo lado esquerdo confronta com o lote fiscal nº 026.000; tendo de largura na linha de fundos 36,00m, onde confronta com os lotes fiscais nºs.015.000, 014.000 e 013.000, perfazendo a área total de 1.620,00m², contendo uma casa de alvenaria, com um pavimento, com a área construída de 180,00m², sob o nº 5.636, da Avenida Marechal Floriano Peixoto, e um prédio comercial de alvenaria, com um pavimento, com a área construída de 312,00m², dividido em três lojas comerciais, com a ind. fiscal 64-017-027.000, do Cadastro Municipal.

Endereço atualizado Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636/5630/5584, Hauer, Curitiba.

Benfeitorias Conjunto comercial de lojas com estacionamento nos fundos constituído de conjunto de lojas frontal à direita com área construída de 280m²; Loja à esquerda com 450m² de área, edícula nos fundos com área de 150m²; garagem metálica rústica com área de 100m², área de estacionamento traseira calçada com 370m² (áreas aproximadas), construções com idade aparente de 40 anos, em estado razoável.

Ônus Usufruto vitalício cf. AV-1 da matrícula.

Ocupação Loja Le Bebê (nº 5636); Célia Restaurante (nº 5630); Vila Gastro Restaurante; Stier Cosmetico, Bijuterias e Acessórios, Foto Saito (nº 5584) e MG Documentação (fundos), inquilinos.

Avaliação Avaliação pelo Método Evolutivo, considerando as características diferenciadas do imóvel: **R\$ 3.869.516,00**

Fabianne Marca
Oficial de Justiça Avaliadora

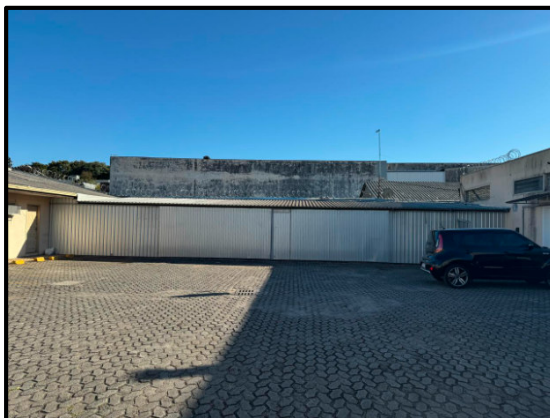


**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

16ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 0000363-35.2018.5.09.0016
Mandado: ID d9542d6
Exequente: Gerson José Heupa
Executado: Waldomiro Baptista Neto
Execução: R\$ 94.760,83 **Atualização:** 14/06/2024
Endereço: Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636, Hauer, Curitiba/PR

FOTOS DO IMÓVEL



**Fabianne Marca
Oficial de Justiça Avaliadora**



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

16ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 0000363-35.2018.5.09.0016

Mandado: ID d9542d6

Exequente: Gerson José Heupa

Executado: Waldomiro Baptista Neto

Execução: R\$ 94.760,83 **Atualização:** 14/06/2024

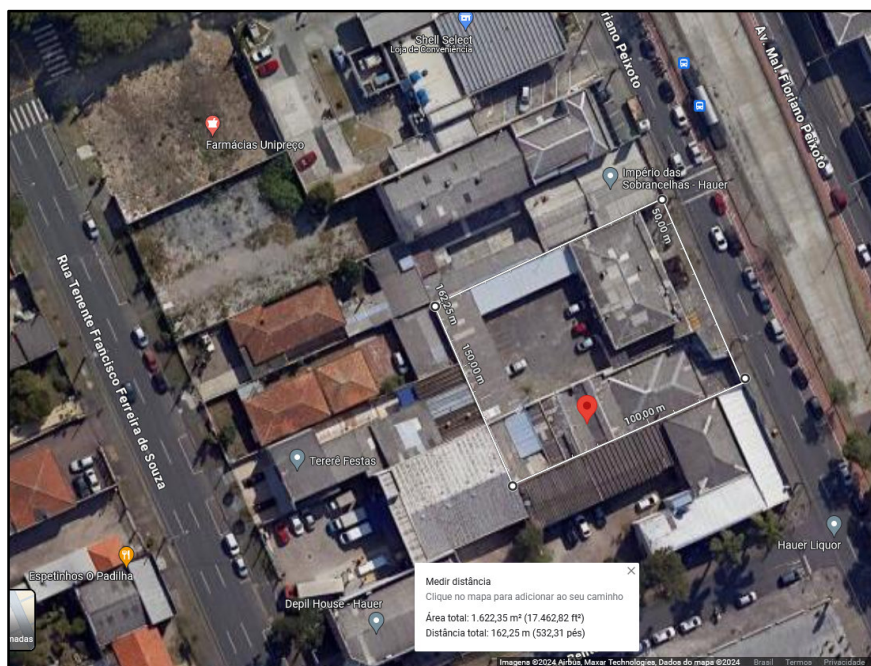
Endereço: Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636, Hauer, Curitiba/PR

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/MapaCadastral/>

FOTO AÉREA ATUAL



Fonte: Google Maps 2024

**Fabianne Marca
Oficial de Justiça Avaliadora**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região

16ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos: ATOrd 0000363-35.2018.5.09.0016
Mandado: ID d9542d6
Exequente: Gerson José Heupa
Executado: Waldomiro Baptista Neto
Execução: R\$ 94.760,83 Atualização: 14/06/2024
Endereço: Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636, Hauer, Curitiba/PR

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Tendo em vista a natureza especial do imóvel localizado em uma grande avenida, eixo de transporte coletivo, terreno de maiores dimensões e variedade de construções o método utilizado na avaliação foi o Evolutivo que considera em separado os valores do terreno e das benfeitorias para se obter o valor do imóvel.

AVALIAÇÃO DO TERRENO

	Terreno 1	Terreno 2	Terreno 3
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-578m2-venda-RS1720000-id-2700016586/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-540m2-venda-RS1099000-id-2698629533/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-1446m2-venda-RS2500000-id-2581406325/
ENDEREÇO	Mal Floriano, 6112	Mal Floriano, 5155	Mal Floriano, 7113
BAIRRO	Hauer	Hauer	Hauer
ÁREA	578 m²	540 m²	1.446 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 1.720.000,00	R\$ 1.099.000,00	R\$ 2.500.000,00
VALOR POR M²	R\$ 2.975,77	R\$ 2.035,18	R\$ 1.728,90

VALOR MÉDIO DO M² DO TERRENO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.975,77
	R\$ 2.035,18
	R\$ 1.728,90
÷ 3 = Média	R\$ 2.246,61
-10% (desconto de negociação) *	R\$ 2.021,94/m²

* Percentual usual do desconto de negociação para compensar a superestimava comum no mercado imobiliário, conforme orientação do item 8.2.1.3.5 da Norma ABNT NBR 14.653-2.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	1.620 m²
Valor do m²	R\$ 2.021,94
VALOR DO TERRENO	R\$ 3.275.557,00

Fabianne Marca
Oficial de Justiça Avaliadora



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região

16ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos: ATOrd 0000363-35.2018.5.09.0016
Mandado: ID d9542d6
Exequente: Gerson José Heupa
Executado: Waldomiro Baptista Neto
Execução: R\$ 94.760,83 Atualização: 14/06/2024
Endereço: Av. Mal. Floriano Peixoto, 5636, Hauer, Curitiba/PR

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor presente das benfeitorias foi calculado em separado para os tipos de construção existentes: prédio comercial e edículas, com os seguintes critérios:

- 1 - Edifícios em alvenaria tipo comercial pavimento simples (lojas)
- Área construída total 730 m²
- Idade aparente 40 anos
- Padrão normal
- Conservação entre reparos simples e importantes (F)
- CUB comercial salas e lojas - CSL8, padrão normal, março/2024 = R\$ 2.262,89.
- Percentual de vida decorrido 66% de estimados 60 anos.
- Depreciação 69,79% (Ross-Heidecke)

Área	CUB	Custo de Reprodução
730 m²	R\$ 2.262,89	R\$ 1.651.910,00
Custo de Reprodução	Depreciação	Custo de Reedição
R\$ 1.651.910,00	(-) R\$ 1.152.868,00	R\$ 499.042,00

- 2 - Edícula e garagem nos fundos (estruturas simples)
- Área construída total 250 m²
- Idade aparente 40 anos
- Padrão normal
- Conservação entre reparos simples e importantes (F)
- CUB Galpão Industrial, março/2024 = R\$ 1.256,76.
- Percentual de vida decorrido 66% de estimados 60 anos.
- Depreciação 69,79% (Ross-Heidecke)

Área	CUB	Custo de Reprodução
250 m²	R\$ 1.256,76	R\$ 314.190,00
Custo de Reprodução	Depreciação	Custo de Reedição
R\$ 314.190,00	(-) R\$ 219.273,00	R\$ 94.917,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	R\$ 3.275.557,00
VALOR DAS BENFEITORIAS 1	R\$ 499.042,00
VALOR DAS BENFEITORIAS 2	R\$ 94.917,00
VALOR EVOLUTIVO DO IMÓVEL	R\$ 3.869.516,00

Obs.: Fator de Comercialização = 1 para mercado e atratividade normais.

Fabianne Marca
Oficial de Justiça Avaliadora