



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais

Autos n. 0129500-10.2002.5.09.0670

Exequente: Airton Blasius, CPF n. 873.098.409-25

Executados: Koki Tel Biscoitos Ltda., CNPJ n. 77.521.425/0001-70; Iris Katsuko Toeda, CPF n. 922.450.059-53; Espólio de Kazuo Toeda, CPF n. 005.403.589-91

Destinatária: Iris Katsuko Toeda

Valor da execução: R\$ 951.391,99, em 31/07/2021.

Endereço do imóvel: Rua Pedro Aires da Rocha, 341, Afonso Pena, São José dos Pinhais.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 1º/04/2025, às 14h, observadas as formalidades legais, estive no referido endereço e efetuei a penhora e avaliação do seguinte bem imóvel:

Descrição: o lote de terreno n. 05, da quadra D, situado no bairro Afonso Pena, medindo 12,00 m x 30,00 m, área total de 360,00 m², com demais características constantes na respectiva matrícula.

Matrícula: imóvel objeto de matrícula n. 42.956, do 1º CRI de São José dos Pinhais, com inscrição imobiliária 05.097.0005.0000, situado na ZR-4, em área de segurança aeroportuária (ASA) e de ruído aeroportuário, conforme guia amarela em anexo.

Ocupação/vistoria: a vistoria foi feita com permissão e acompanhamento do Sr. Carlos Toeda, RG n. 6.323.799-0, filho de Kazuo Toeda e Iris Katsuko Toeda. Esclareceu que sua mãe residia no imóvel, mas faleceu há alguns meses. Desde então, o bem permanece desocupado.

Conforme fotos me anexo, observa-se que, embora não averbada, há edificada sobre o terreno uma casa de dois pisos, em alvenaria, antiga, de padrão rudimentar e com estrutura comprometida (fotos em anexo), portanto, sem valor comercial. Além disso, existe um pequeno barracão, igualmente depreciado, localizado nos fundos.

Em consulta aos setores de Urbanismo e de IPTU, da Prefeitura Municipal, a informação é de que não consta alvará de construção/CVCO e apurou-se que as benfeitorias possuem área aproximada de 110,00 m² (casa), e 40,00 m² (construção dos fundos).

Avaliação: trata-se de um imóvel bem localizado, em região de boa infraestrutura urbana, ao lado da Avenida Harry Feeken e próximo à Rua Almirante Alexandrino, ruas de comércio importantes nas imediações. Possui fácil acesso à região central de São José dos Pinhais e à Curitiba, fatores de valorização imobiliária, embora esteja na rota de aviões do Aeroporto Afonso Pena.

Ressalvo que, em consulta a sites de imobiliárias, foi encontrada apenas um imóvel com características similares naquela região, porém, a benfeitoria indicado em tal anúncio aparenta ter valor comercial, o que gera um acréscimo no valor final do bem:





PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

Casa com 4 quartos na Rua José Claudino Barbosa, Afonso Pena, São José dos Pinhais - PR - ID: 29286158 | Chaves na Mão

Com base no método comparativo direto de dados de mercado para imóveis de padrão similar naquela região (análise de terrenos sem edificações, em razão o mau estado das benfeitorias); pesquisa a imobiliárias; considerando minha experiência de atuação naquele bairro, tem-se o preço do metro quadrado em cerca de R\$ 1.400,00/m².

Dessa forma, avalia-se o imóvel ora penhorado em R\$ 504.000,00 (quinhentos e quatro mil reais).

Para constar, lavrei o presente.

São José dos Pinhais, 1º de abril de 2025.

Elton Paulo Etges
Oficial de Justiça Avaliador Federal





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais
Autos n. 01295500-10.2002.5.09.0670
Imóvel de matrícula 42.956, do 1º CRI

FOTOS



Elton Paulo Etges
Oficial de Justiça Avaliador Federal

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais
Autos n. 01295500-10.2002.5.09.0670
Imóvel de matrícula 42.956, do 1º CRI

OFICIAL DE JUSTIÇA



Elton Paulo Etges
Oficial de Justiça Avaliador Federal

