



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

DIVISÃO DE APOIO À EXECUÇÃO

ATOOrd 0001097-88.2013.5.09.0071

**RECLAMANTE:** WELLINGTON LAZARO CAMPOS DE FREITAS

**RECLAMADO:** REMAC S/A TRANSPORTES RODOVIÁRIOS E OUTROS (12)

**Destinatário:** REMAC S/A TRANSPORTES RODOVIÁRIOS

**Local da diligência:** Rua Assaí, 540, Cruzeiro, São José dos Pinhais

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia 24/07/2023 às 14h50, após ter comparecido previamente no imóvel e fotografá-lo, para garantia da presente execução, realizei a sua penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

**Registro de Imóveis do 1º Ofício de São José dos Pinhais**

**Matrícula 39.684**

REGISTRO DE IMÓVEIS # CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1669 - FONE 282-1270 TITULAR: ARNALDO VOSGERAU C P F 002447759-15	<b>REGISTRO GERAL</b>	-01-
	MATRÍCULA Nº 39.684	RUBRICA <i>Luciana Piza Queiroz de Almeida</i>
<b>IMÓVEL:</b> - O lote de terreno sem benfeitorias sob nº01(hum) da quadra nº 12(doze) da Planta JARDIM CRUZEIRO; situado no lugar denominado Braga, quadro urbano desta cidade, medindo: 15,00 metros de frente para a rua nº 1, atual rua Assaí; 15,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote 29; 17,00 metros pelo lado esquerdo, divide com um córrego; 21,00 metros na linha de fundos, divide com o lote 02, com a área total de 270,00m2.Obs.:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 356, item 33.1, cap.XV de 02.08.84, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento		

**Endereço atualizado** - Rua Assaí, 540, Cruzeiro, São José dos Pinhais, conforme croqui anexo.

**Benfeitorias** - Não há.

**Ocupação** - Imóvel desocupado.

**Características do imóvel** - Segundo os registros municipais, trata-se de um lote urbano com zoneamento ZR4 para o qual **existe restrição ambiental total por se tratar de faixa de APP**, conforme parecer n.º ,53/2023 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Monitoramento e Biodiversidade, já anexado ao autos nos ID's 5e0f25d e 9664028.

**Avaliação** - Após pesquisa comparativa de preços em anúncios de venda de terrenos sem restrições e localizados nas proximidades, apurei que o metro quadro de médio é de R\$ 905,89, mas o **imóvel apresenta restrição ambiental TOTAL por se tratar de faixa de APP** para o qual a prática de avaliação



aplica o índice 0,10 para reduzir seu valor às condições de aproveitamento, conforme de depreende da lição do item 7.1.3. Restrições à utilização do livro "Oficial de Justiça - Elementos para Capacitação Profissional, 3ª Edição de autoria dos Oficiais de Justiça do TRT9, Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Júnior:

"Muitos imóveis podem sofrer restrições à sua utilização, ainda que parciais, seja por determinação legal ou contratual. Nesses casos, um percentual de depreciação deve ser aplicado.

O procedimento é chegar-se ao valor do metro quadrado como se restrição não houvesse, aplicá-lo à área não restrita e, para a área restrita, utilizar um valor do metro quadrado reduzido pelos índices de restrição. Os percentuais de depreciação não estão fixados em norma, mas os índices de redução de valor para diversas situações estão expressos nas tabelas abaixo e são largamente aceitos na prática de avaliações.

<b>FATOR DE RESTRIÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
<b>Faixas não edificáveis de qualquer natureza</b>	<b>0,10 a 0,20</b>
<b>Imóveis tombados</b>	<b>0,30 a 0,70</b>
<b>Zona de vida silvestre</b>	<b>0,10 a 0,20</b>
<b>Unidade de conservação de natureza</b>	<b>0,10 a 0,20</b>
<b>Reserva florestal</b>	<b>0,10 a 0,20</b>
<b>Outras zonas com restrição ecológica</b>	<b>0,30 a 0,80</b>

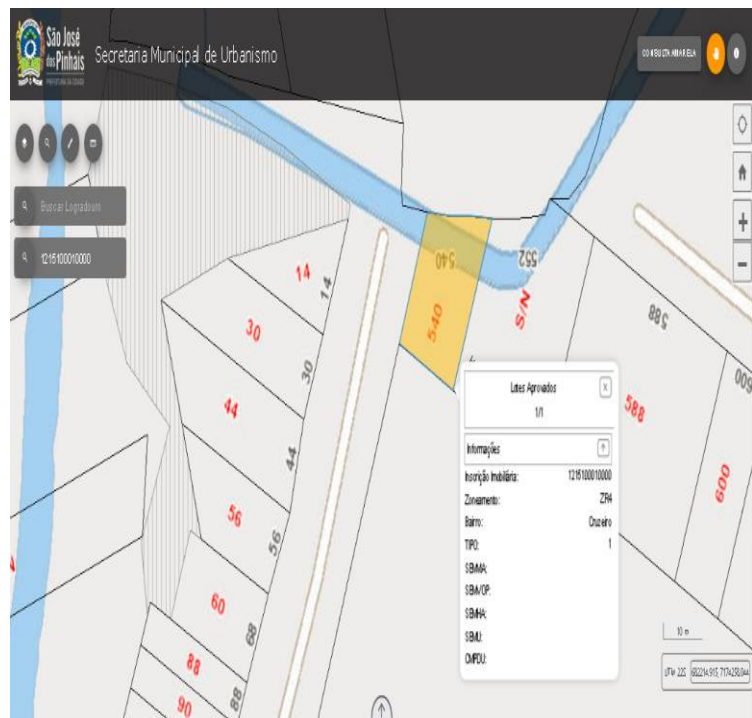
Assim, por exemplo, um terreno com limitação de uso por ser uma unidade de conservação da natureza deverá valer menos do que uma área livre para utilização plena. A aplicação da tabela acima pressupõe a multiplicação do valor do metro quadrado apurado por 0,10 a 0,20, o que significa que a área com essa limitação vale no máximo 20% de um terreno normal."

Desta forma, avalio o imóvel em **R\$ 24.459,03 (vinte e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e três centavos)**, conforme demonstrativo.

LUCIANA PISA QUEIROZ DE ALMEIDA:91257  
Assinado de forma digital por LUCIANA PISA QUEIROZ DE ALMEIDA:91257  
Dados: 2023.08.03 10:57:57 -03'00'

Luciana Pisa Queiroz de Almeida  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

**CROQUI DA ÁREA**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais - <https://sigwebgeo.sjp.pr.gov.br/mgis>

Fotografia do imóvel

