



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região

## Carta Precatória Cível 0000999-77.2023.5.09.0128

### Processo Judicial Eletrônico

**Data da Autuação:** 11/09/2023

**Valor da causa:** R\$ 5.697.867,28

**Partes:**

**AUTOR:** NORINA DA ROSA

ADVOGADO: ARNI DEONILDO HALL

ADVOGADO: VERONI LOURENCO SCABENI

**RÉU:** PERUFFO TRANSFRIOS LTDA

ADVOGADO: ALESSANDRO SEVERINO VALLER ZENNI

**RÉU:** PERUFO TRANSPORTES LTDA

ADVOGADO: ALESSANDRO SEVERINO VALLER ZENNI

**RÉU:** ARNILDO CARLOS PERUFFO FILHO

ADVOGADO: ALESSANDRO SEVERINO VALLER ZENNI

**RÉU:** MANZONI INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO: ALESSANDRO SEVERINO VALLER ZENNI

ADVOGADO: JEANN PABLO DE OLIVEIRA LANDIM

**RÉU:** ARNILDO CARLOS PERUFFO

ADVOGADO: ALESSANDRO SEVERINO VALLER ZENNI

ADVOGADO: JEANN PABLO DE OLIVEIRA LANDIM

**TERCEIRO INTERESSADO:** Imóvel para penhora



## **AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

4ª Vara do Trabalho de Cascavel

Autos: 0000999-77.2023.5.09.0128

Mandado: b5b0a76

Autor: Norina da Rosa

Réu: Peruffo Transfrios LTDA e outros(5)

Destinatário: Endereço do imóvel

Local da diligência: Rua João XXIII, Brazmadeira, Cascavel /PR.

Valor da Execução: R\$ 5.697.867,28 até 31/08/2023.

No dia 11 de Outubro de 2023, às 13:00 horas,, para a garantia da execução, após observadas as formalidades legais, realizei a penhora e a avaliação do imóvel abaixo descrito:

**Descrição Oficial:** Imóvel constituído pelo lote nº 078D, quadra 078D, loteamento gleba cascavel, com 12.756,66 m<sup>2</sup> de área total e 83,19 m<sup>2</sup> de área construída (conforme espelho do cadastro do ITBI) e demais limites e confrontações constantes da matrícula.

**Matrícula:** 37.565 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

**Cadastro municipal:** 1000060268.

**Endereço atualizado:** Rua João XXIII, nº 238, Brazmadeira - Cascavel/PR.

**Benfeitorias:** Três pequenas casas em madeira e um galpão, todas com idade aparente avançada, má conservadas e sem valor comercial agregado.

**Ocupação:** Uma das casas está ocupada pelo Sr. Celso Padilha (caseiro) e a outra pela Sra. Liliana Rocha (inquilina).

**Avaliação:** R\$ 3.635.903,23 (três milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, novecentos e três reais com vinte e três centavos).

Gustavo de Oliveira Stochero  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



### Descrição da Avaliação

Para se chegar ao valor do imóvel, foi observada a avaliação de um imóvel semelhante, localizado ao lado deste objeto da penhora, ou seja, do imóvel de lote 78C, conforme certidão de oficial de ID 29bb552, autos 000032794.2011.5.09.0094, avaliação esta que foi mantida pelo juízo.

O motivo de a avaliação ter por base o imóvel mencionado se deve ao fato de que ambos possuem características semelhantes, conforme informação obtida junto à prefeitura municipal de Cascavel com o servidor Clóvis Antônio Lorenzi no dia 10/10/2023, às 11:30 horas, quais sejam, ausência de parte importante de infraestrutura, a exemplo de rede de coleta de esgoto e pavimentação, bem como a rua que passa na frente dos imóveis possui apenas meia pista e, ainda, os mesmos não foram objeto de parcelamento de solo. Outrossim, a avaliação da forma mencionada também se deu ao fato de que, em razão das condições mencionadas, uma avaliação tendo por base o método comparativo de valor de mercado geraria uma distorção, com um valor superior ao real valor de mercado do imóvel, levando em conta que existem terrenos à venda no bairro Brazmadeira que podem chegar a mais de R\$ 1.000,00 o metro quadrado, porém possuem melhores condições de infraestrutura.

Nesse sentido, tomando por base a avaliação do imóvel de lote 78C, sendo que lhe foi atribuído o valor de R\$ 2.495.000,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais), dividindo este pela metragem do imóvel (8.753,68 m<sup>2</sup>), se chega ao valor médio de R\$ 285,02 o metro quadrado.

Logo, multiplicando o valor médio do metro quadrado encontrado (285,02) pela área total do imóvel de lote 78D (12.756,66 m<sup>2</sup>), se chega ao valor de **R\$ 3.635.903,23** (três milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, novecentos e três reais com vinte e três centavos).

GUSTAVO  
DE OLIVEIRA  
STOCHERO:  
105880

Assinado de forma  
digital por  
GUSTAVO DE  
OLIVEIRA  
STOCHERO:105880  
Dados: 2023.10.11  
18:20:48 -03'00'

