



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

**08ª Vara do Trabalho de Londrina**

Processo: **0001024-92.2020.5.09.0129**

Reclamante: **JOANA DARC TANIUS ZAMPARO**

Reclamado: **GABRIEL & FILHOS S/S LTDA - EPP**

Endereço: Rua Sorocaba, 308, Coroados, Londrina/PR.

Valor da Execução: **R\$ 1.455.193,68** (um milhão quatrocentos e cinquenta e cinco mil cento e noventa e três reais e sessenta e oito centavos)

Aos 28/04/2022, às 14h00 h, eu, Oficial de Justiça Avaliadora, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado judicial, observadas as formalidades legais, procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO do bem abaixo descrito:

### **1) Lote nº 01:**

**Descrição Oficial:** Lote nº 01 (um) com 673,93 m<sup>2</sup>, da subdivisão das chácaras nº 6 e 7 e da área de 175,50 m<sup>2</sup>, destacadas dos lotes 170-I, 170-J, 170-K e 170-L e remanescente do lote 170-E da Gleba Patrimônio Londrina, com as demais divisas e confrontações constantes em sua matrícula.

**Matrícula:** nº 29.444 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina.

### **2) Lote nº 02:**

**Descrição Oficial:** Lote nº 02 (dois) com 494,22 m<sup>2</sup>, da subdivisão das chácaras nº 6 e 7 e da área de 175,50 m<sup>2</sup>, destacadas dos lotes 170-I, 170-J, 170-K e 170-L e remanescente do lote 170-E da Gleba Patrimônio Londrina, com as demais divisas e confrontações constantes em sua matrícula.

**Matrícula:** nº 29.445 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina.

### **3) Lote nº 03:**

**Descrição Oficial:** Lote nº 03 (três) com 529,03 m<sup>2</sup>, da subdivisão das chácaras nº 6 e 7 e da área de 175,50 m<sup>2</sup>, destacadas dos lotes 170-I, 170-J, 170-K e 170-L e remanescente do lote 170-E da Gleba Patrimônio Londrina, com as demais divisas e confrontações constantes em sua matrícula.

**Matrícula:** nº 29.446 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

**4) Lote nº 04:**

**Descrição Oficial:** Lote nº 04 (quatro) com 525,46 m<sup>2</sup>, da subdivisão das chácaras nº 6 e 7 e da área de 175,50 m<sup>2</sup>, destacadas dos lotes 170-I, 170-J, 170-K e 170-L e remanescente do lote 170-E da Gleba Patrimônio Londrina, com as demais divisas e confrontações constantes em sua matrícula.

**Matrícula:** nº 29.447 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina.

**Observação:** os lotes nº 01 ao 04 integram uma única propriedade, sede da empresa Gabriel & Filhos S/S Ltda. - EPP, juntamente com o lote 05 e a chácara 08 da Gleba Patrimônio Londrina, com benfeitorias englobando todos os lotes, razão pela qual os lotes penhorados foram avaliados em conjunto.

**Localização:** Rua Sorocaba, 308 e 320, Coroados, Londrina/PR.

**Benfeitorias existentes nos lotes penhorados:** 1) Construção em alvenaria em dois pavimentos, em bom padrão de acabamento e estado de conservação, com almoxarifado, depósito e sanitários no pavimento térreo, e escritórios, copa, sala de reuniões e sanitários no pavimento superior, com área total aproximada de 320,00 metros quadrados. 2) Barracões com cobertura metálica e área total aproximada de 1.000,00 metros quadrados.

**AVALIAÇÃO: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).**

Método de avaliação: Método Evolutivo, o qual considera em separado o valor do terreno e das benfeitorias, mais aplicação do fator de depreciação da tabela Ross-Heidecke, conforme demonstrativo em anexo.

E, para constar, lavrei o presente, que assino.

Amélia Ikeda

Oficial de Justiça Avaliadora



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 - Londrina - PR

Processo: **0001024-92.2020.5.09.0129**

**08ª Vara do Trabalho de Londrina**

**AUTO DE DEPÓSITO**

Aos 28 / 04 / 2022, procedi ao DEPÓSITO do(s) bem(ns)  
 PENHORADO em mãos do Sr. JORGE ANTONIO GABRIEL JASBEK,  
 CPF 189.087.999-15, residente na Rua  
NAVAES, 200 - CEP - 86.060-238 - Londrina - PR.

que se obriga a não abrir mãos dos bens penhorados, sem autorização do juízo.  
 E, para constar, assino com o depositário.

Amélia Ikeda  
 Oficial de Justiça

depositário

**CERTIDÃO**

CERTIFICO que intimei a parte Executada, para ciência da  
 PENHORA, bem como para, querendo, opor embargos à execução, no prazo  
 legal, tendo recebido a contrafé e firmado recibo.

Londrina, 28 / 04 / 2022

Amélia Ikeda  
 Oficial de Justiça



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

Processo: **0001024-92.2020.5.09.0129**

**08ª Vara do Trabalho de Londrina**

**DADOS COLETADOS NO MERCADO**

	<b>IMÓVEL 1</b>	<b>IMÓVEL 2</b>
		
<b>Anunciante</b>	<a href="http://www.imobiliariaperez.com.br/comprar/terrenos-a-venda-coroados-londrina-4560">http://www.imobiliariaperez.com.br/comprar/terrenos-a-venda-coroados-londrina-4560</a>	<a href="https://www.lugarcerto.com.br/imovel/lote-coroados-londrina-10m2-compra-e-venda-rs4400000-id-347692818">https://www.lugarcerto.com.br/imovel/lote-coroados-londrina-10m2-compra-e-venda-rs4400000-id-347692818</a>
<b>Localização</b>	Rua Sorocaba, Coroados, Londrina/PR	Rua Sorocaba, Coroados, Londrina/PR
<b>Área do terreno</b>	4.485,00 m2	10.000,00 m2
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 2.900.000,00	R\$ 4.400.000,00
<b>Ajuste da amostra *Fator topografia</b>	(+ 10%) R\$ 290.000,00	(+ 10%) R\$ 440.000,00
<b>Valor Ajustado</b>	R\$ 3.190.000,00	R\$ 4.840.000,00
<b>Valor do m2</b>	R\$ 711,26/m2	R\$ 484,00 m2

\* Fator topografia: o imóvel penhorado possui topografia privilegiada – terreno plano e nivelado - em relação às amostras coletadas. Foi utilizado um fator de ajuste, a critério da avaliadora, para aproximação de valores em relação ao imóvel penhorado.

**CÁLCULO DO VALOR MÉDIO DO TERRENO COM BASE NOS DADOS COLETADOS:**

<b>Cálculo do Valor Médio do M2</b>	$(R\$ 711,26/m^2 + R\$ 484/m^2) / 2$
<b>Valor médio do M2</b>	R\$ 597,63/m2
<b>- 5% (regateio)</b>	R\$ 567,75/m2
<b>Cálculo do Valor do Terreno</b>	$R\$ 567,75 \times 2.222,64 \text{ m}^2 (673,93 + 494,22 + 529,03 + 525,46)$
<b>Valor Apurado para Avaliação</b>	R\$ 1.261.903,86



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

**Cálculo das Benfeitorias:**

**1) Construção em alvenaria em dois pavimentos** - Para o cálculo do valor da referida benfeitoria foi utilizado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de março/2022, para projetos Padrão Comerciais (CSL-8) – R\$ 2.004,29.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 37,50% para as construções, aplicando-se a idade aparente de 30 anos das construções (50% da vida útil estimada) e do estado de conservação novo (A), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

**CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – 2 Pavimentos em Alvenaria**

<b>Área construída</b>	320,00 m2	CUB - R\$ 2.004,29 – CSL8	
	<b>Custo de Reprodução</b>	<b>Fator de Depreciação</b>	<b>Benfeitorias Depreciadas</b>
<b>Construções - Padrão CSL8</b>	R\$ 641.372,80	<b>37,50%</b>	<b>R\$ 400.858</b>

**2) Barracões com cobertura metálica** - Para o cálculo do valor da referida benfeitoria foi utilizado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-PR para o mês de março/2022, para projetos Padrão Galpão Industrial (GI) – R\$ 1.112,92.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 37,50% para as construções, aplicando-se a idade aparente de 30 anos das construções (50% da vida útil estimada) e do estado de conservação entre novo e regular (B), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

**CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – Barracões com Cobertura Metálica**

<b>Área construída</b>	1.000,00 m2	CUB - R\$ 1.112,92 – GI	
	<b>Custo de Reprodução</b>	<b>Fator de Depreciação</b>	<b>Benfeitorias Depreciadas</b>
<b>Construções - Padrão GI</b>	R\$ 1.112.920,00	<b>37,50%</b>	<b>R\$ 695.575,00</b>



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
Av. do Café, 600 – Londrina - PR

### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Valor do Terreno</b>	R\$ 1.261.903,86
<b>Valor das construções – alvenaria em 2 pavimentos</b>	R\$ 400.858
<b>Valor das construções – barracões cobertura metálica</b>	R\$ 695.575,00
<b>Valor Total – Terreno + Benfeitorias</b>	<b>R\$ 2.358.336,86</b>

Com a aplicação de arredondamento cabível, AVALIO a **TOTALIDADE** dos imóveis penhorados em **R\$ 2.400.000,00** (dois milhões e quatrocentos mil reais).

**Amélia Ikeda**  
**Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**

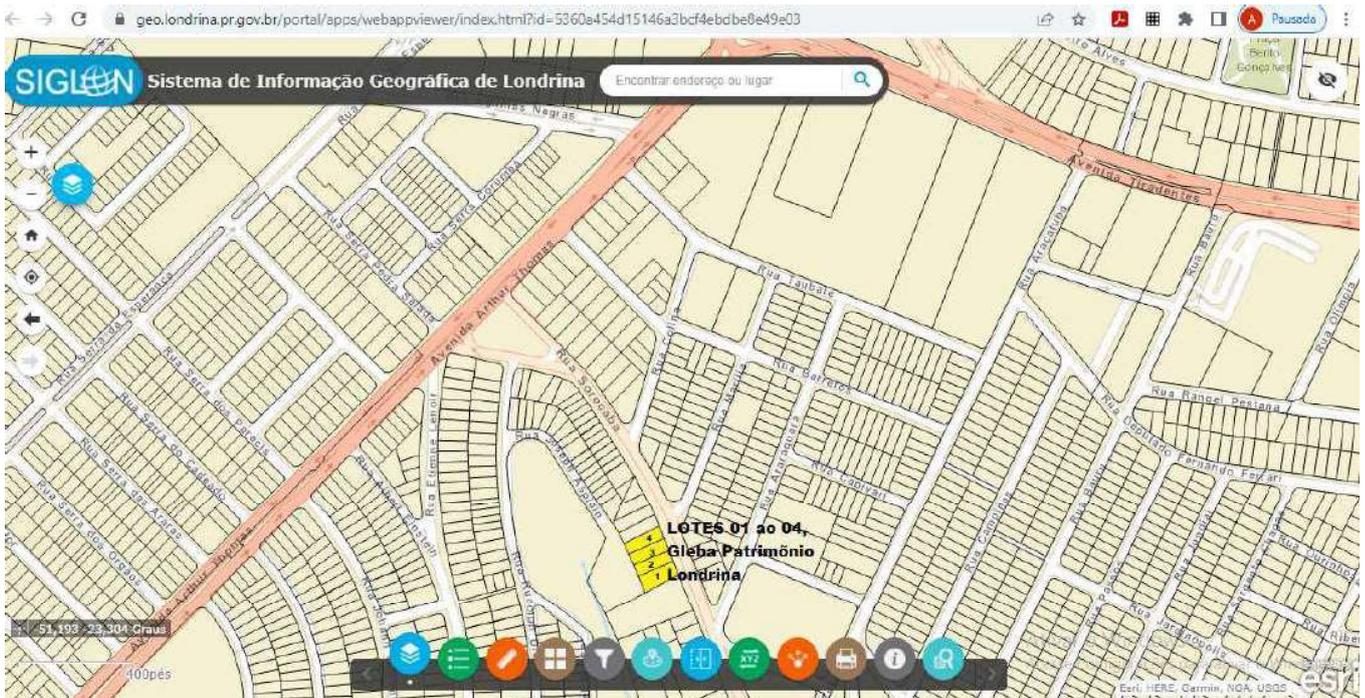


**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

Processo: **0001024-92.2020.5.09.0129**

**08ª Vara do Trabalho de Londrina**

**Mapa de localização**



Localização dos lotes penhorados em relação às vias principais (Avenida Arthur Thomas e Avenida Tiradentes).  
 Imagem: Fonte SIGLON.

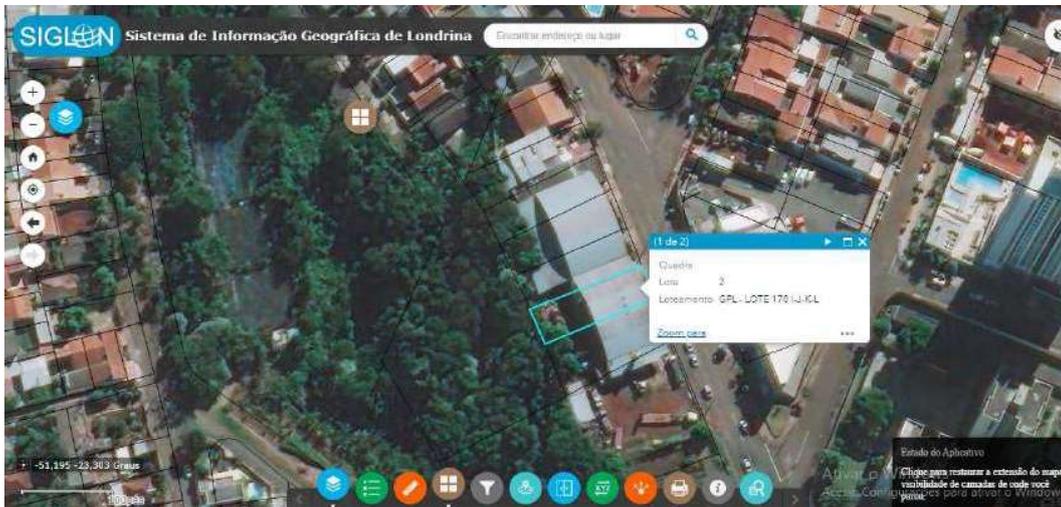
**Mapa de localização dos Lotes**



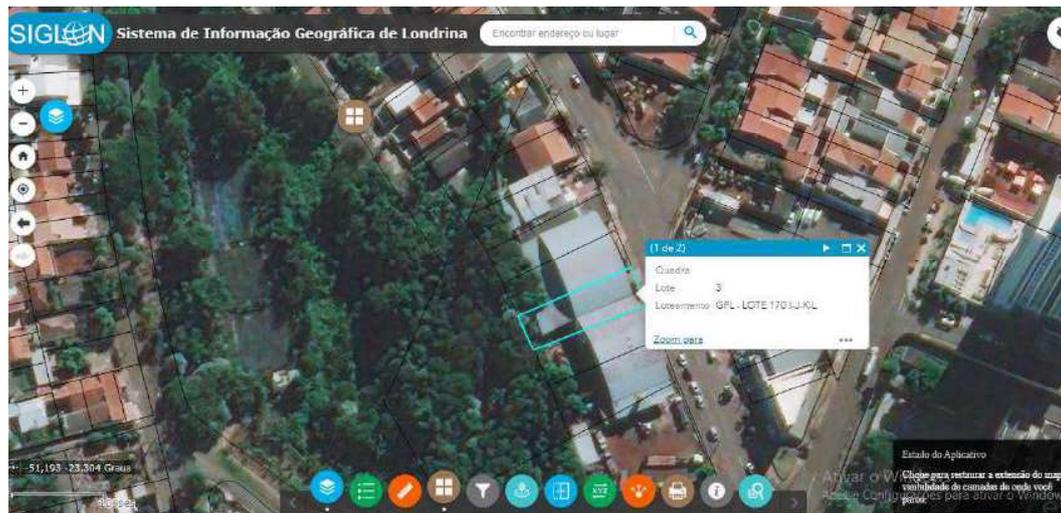
Lote 01, Gleba Patrimônio Londrina - Fonte: SIGLON



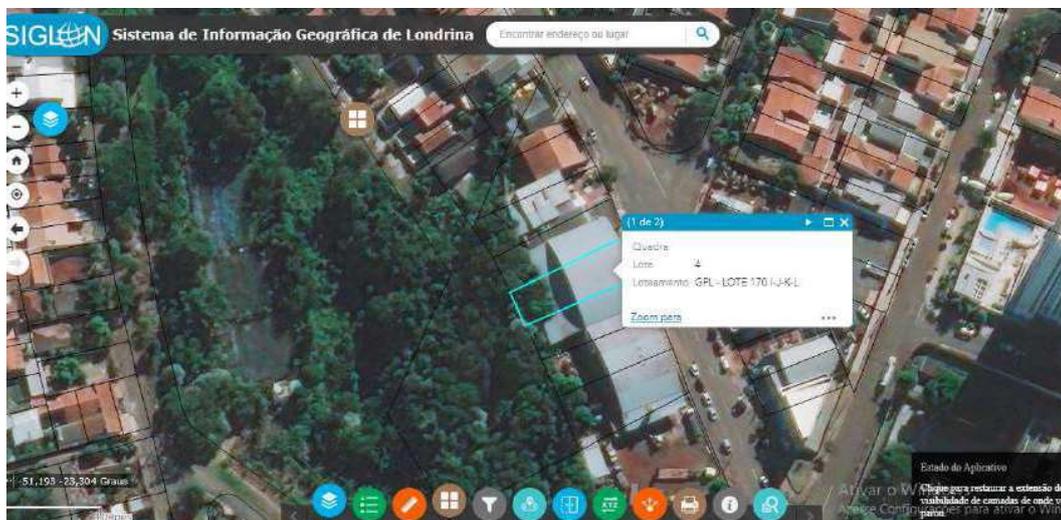
**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
Av. do Café, 600 – Londrina - PR



*Lote 02, Gleba Patrimônio Londrina. Fonte: SIGLON*



*Lote 03, Gleba Patrimônio Londrina. Fonte: SIGLON*



*Lote 04, Gleba Patrimônio Londrina*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
Av. do Café, 600 – Londrina - PR



*Localização do Lote 05 e Chácara 08 da Gleba Patrimônio Londrina, na sede da empresa Executada. Observação: referidos lotes não integram a presente penhora.*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
Av. do Café, 600 – Londrina - PR

Processo: **0001024-92.2020.5.09.0129**

**08ª Vara do Trabalho de Londrina**

**ANEXO DE FOTOS**

**Sede da empresa Gabriel & Filhos S/S Ltda – EPP – Rua Sorocaba, 308 e 320, Coroados, Londrina/PR:**



*Visão Geral pela Rua Sorocaba.*





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO**  
Av. do Café, 600 – Londrina - PR



*Construção em Alvenaria em dois pavimentos*

