



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
CartPrecCiv 0000452-93.2025.5.09.0022
AUTOR: ANGELA APARECIDA OPICZH
RÉU: ROMEU MACEDO CRUZ JUNIOR

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 3f50c0a Destinatário: ROMEU MACEDO CRUZ

JUNIOR

Certifico e dou fé que, em 13/11/2025, às 16:15h, me dirigi à Rua Panamérica, Pontal do Sul, Pontal do Paraná-PR e realizei a REAVALIAÇÃO do imóvel no valor de **R\$ 1.415.485,75 (um milhão, quatrocentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos)**, conforme auto de reavaliação anexado.

Cumprando informar ao juízo, que o valor do imóvel foi obtido utilizando-se a mesma metodologia usada na avaliação anterior, qual seja, foi feita pesquisa de mercado, buscando imóveis no mesmo bairro, com características similares, assim obtendo o valor do m². Por óbvio não foram utilizados os mesmos imóveis da primeira avaliação.

Destaque-se que o valor médio do m² na primeira avaliação, constou como R\$ 1.259,26 (mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos) que multiplicado pela área total do imóvel promoveu o importe de R\$ 1.356.222,25 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), conforme demonstrativo de avaliação que fora colacionado aos autos no movimento b55f9a6.

Na avaliação atual o valor do m² constou como R\$ 1.314,29 (mil trezentos e quatorze reais e vinte e nove centavos), que multiplicado pela área total do imóvel (1.077,00 m²) chega-se ao valor de avaliação de R\$ 1.415.485,75 (um milhão, quatrocentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), um valor maior, porém dentro da margem de erro para avaliação segundo o método utilizado, visto que não representa um aumento expressivo (menos de 10%).

No tocante a indicação dos imóveis utilizados para comparação, tanto na primeira avaliação (evento b55f9a60) quanto na atual, no Demonstrativo de Reavaliação, constam além da descrição pormenorizada da metodologia utilizada, que segue os padrões da Norma Brasileira NBR-14653, assim como constam os links dos anúncios, com fotos dos imóveis utilizados para homogeneização da amostra.

De igual modo, tanto na avaliação (evento 363632a), quanto na reavaliação foi trazido aos autos o Cadastro Imobiliário Completo, Exercício 2025, fornecido pelo Município de Pontal do Paraná-PR, onde consta que o valor venal total do imóvel é de R\$ 1.237.999,90 (um milhão, duzentos e trinta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa centavos).

No tocante a descrição detalhada do imóvel, não fora possível uma avaliação pormenorizada, tendo-se feita a vistoria unicamente pela parte externa e imagens de satélite, visto que o imóvel encontrava-se fechado em todas as oportunidades de visita, tanto na avaliação como na reavaliação.

Malgrado o imóvel estivesse fechado, foi possível constatar que cuida-se de uma residência, utilizada para lazer e veraneio, nela constando um campo de futebol, uma piscina, uma espécie de banheiro/vestiário e uma vasta área verde, que perfaz uma área total de 1.077,00m².

A parte do imóvel, que acredita-se seja utilizada como residência, está bem conservada, com pintura nova, sem buracos ou rachaduras nas paredes, assim como o madeiramento do telhado e suas telhas encontram-se em bom estado de conservação, o que fora considerado para constatação do padrão de conservação o imóvel.

De se constar que o valor expressivo do imóvel se dá pela extensão de sua área (1.077,00m²) e ao valor médio do m² praticado atualmente na região (entre R\$ 1.259,26 a 1.314,29, conforme as duas avaliações feitas por este mesmo Oficial de Justiça).

Certo de que atendi aos questionamentos formulados, mas ainda assim, me coloco à disposição do juízo para futuras determinações.

PARANAGUA/PR, 26 de novembro de 2025
ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO, em 26/11/2025, às 14:45:17 - c14c495
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25112516142121500000157101724?instancia=1>
Número do processo: 0000452-93.2025.5.09.0022
Número do documento: 25112516142121500000157101724



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
01ª VARA DO TRABALHO DE PARANAGUÁ
CartPrecCiv 0000452-93.2025.5.09.0022
AUTOR: ANGELA APARECIDA OPICZH
RÉU: ROMEU MACEDO CRUZ JUNIOR

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Valor do débito: R\$ 1.016.158,20.
Atualizado até: 30/05/2025.

No dia vinte e cinco, do mês de novembro, do ano de dois mil e vinte e cinco, para garantia do débito acima, procedi a reavaliação do imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial: Lote de terreno nº 01, da quadra nº 32, da planta Cidade Balneária Pontal do Sul, situado em Pontal do Sul, no município de Pontal do Paraná-PR, medindo 31,00 metros de frente para uma praça sem denominação e daí mede 13,50 metros de curva de concordância na esquina da praça com a Rua 23; na lateral direita, de quem da praça olha o imóvel, mede 39,50 metros e confronta com o lote 14; na lateral esquerda mede 45,70 metros, onde faz frente para a referida Rua 23 e finalmente na linha de fundos mede 8,5 metros, onde confronta-se com o lote 02, perfazendo a área total de 1.077,00m². Sem benfeitorias.

Matrícula: 3.89 do SRI de Pontal do Paraná-PR.

Indicação Fiscal: 05032940297001

Endereço atualizado: Avenida Panamérica, nº 533, Pontal do Sul, Pontal do Paraná-PR.

Benfeitorias: No referido terreno consta uma construção, sendo ela uma casa, com piscina, com cobertura em telha, aparentando mais de 10 anos de construção, padrão elevado, em bom estado de conservação, assim como um pequeno campo de futebol e uma área verde.

Observação: Não vistoriado internamente.

Ocupação: Imóvel utilizado esporadicamente segundo informação de vizinhos.

Avaliação: Após pesquisa comparativa de dados de mercado, conforme demonstrativo anexo, avalio o imóvel em **R\$1.415.485,75 (um milhão, quatrocentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos).**

ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

1





MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ
Paraná
Exercício:2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 41593 Situação: ATIVO Tipo Imóvel: Predial Unidade: 001 Inscrição Cadastral: 05032940297001

PROPRIETARIO

Proprietário: 187580 - ROMEU MACEDO CRUZ JR CPF/CNPJ: 587.731.349-53
 Vínculo: Proprietário Principal 100,00 % RG: 46379390 - - PR
 Endereço: RUA DAS GAIVOTAS, N° 186 CEP: 83327155
 Compl.: CONJUNTO ANDORINHAS
 Bairro: ALPHAVILLE GRACIOSA Cidade: São José dos Pinhais/PR
 Contato: Fone Res: 4135511616
 E-mail: dayaribeiro2011@hotmail.com Celular: 4199687070 Com.: 4130151642

DADOS DO IMÓVEL:

Loteamento: 173 - CIDADE BALNEÁRIA PONTAL DO SUL Condomínio: -
 Logradouro: 1000194 - AVENIDA PANAMÉRICA, N° 553 Bairro: 2185 - PRAIA DE PONTAL DO SUL
 Complemento: 05032940297001
 Inscrição Cadastral: 05032940297001 Inscrição Cadastral Anterior: 060922040029700

Complemento Lote:

Matrícula: 3.890 Área Lote: 1.077,00 Caucionado:
 Cartório: PONTAL Área Útil Lote: 1.077,00 Área Privativa:
 Livro: Profundidade: 20,55 Área Comum:
 Folha: Data Inclusão: Data Alteração: 17/01/2023
 Ano Aliq. Prog.: Tipo de Lote: Urbano Número INCRA:
 Quadra Fiscalização: 32 Lote Fiscalização: 1

ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA:

Logradouro: RUA DAS GAIVOTAS N°186
 Bairro: ALPHAVILLE GRACIOSA
 Complemento: CONJUNTO ANDORINHAS CEP:83327155
 Cidade: PINHAIS/PR

Valor Venal Territorial : R\$ 300,317.42

Valor Venal Predial : R\$ 937,682.48

Valor Venal Total : R\$ 1,237,999.90

Testada / Logradouro:

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	N°	Principal
/ 4	31,00	1000194 PANAMÉRICA	553	Principal
/ 4	45,00	100086 GRALHA AZUL	46	Não Principal

Informações do Terreno

COD. INCRA	- 0	Inscrição Anterior	- 060922040029700
Seção	- 294	Face da Quadra	- 4
Complemento endereço	-	Edifício/Condomínio	-
Bloco	-	Unid. n°	- 0
CRI Transcrição n°	- 0	CRI Matrícula n°	- 28736
Comarca	2 - Paranaguá	Tipo Cadastro	1 - Ativo
RECALCULO/REVISÁ	- N	INSC. IMOB. PREDIAL	- 0
De	- 1	Até	- 2
Cobra Coll.Lixo	1 - Conta Sanepar	Ocupação	6 - Edificado
Patrimônio	2 - Particular	Imposto	1 - Tributável
Taxas	1 - Tributável	Ano Lim.Desc.Calçame	- 0
Situação	2 - Esquina ou Mais de uma frente	Topografia	1 - Plano
Pedologia	2 - Firme	C.D.R.U	0 - Particular
Infraestrutura	1 - Rua pavimentada	Coefficiente Multiplicador Glebas o	1 - 1,0
Aliquota	- 0,30	Loteamento	- CIDADE BALNEÁRIA PONTAL I
Iluminação Pública	1 - Conta Copel	Ligação Água Tratada	1 - Sim
Cobra Combate Incêndio	1 - 0 - Cobrar	Cobra SLP	1 - 0 - Cobrar
Taxa de Ocupação de Imóvel Públi	2 - Não cobrar	Preserv. Ambiental	0 - 0
Área Construída no Recuo	- 0	Área Construída Excedente	- 0
Profundidade	- 20,55	Área do Lote	- 1077
Total unid. no cad.	- 2	Total Cons.Unidade	- 369,88
Área total construída	- 369,88	Área total Cons-Pref	- 369,88
Afastamento frontal	- 0	N° pavimentos	- 1
Categoria CTMGEO 2022	4 - Altera, Área Maior	Bloqueio cadastro	0 - Não
Base Calc.SLP	- 52,4	Pavim. lei 1171/11	- 0
Chave Planta Terreno	- 50301942944	Ch.Planta Terreno_an	- 50301942944
Tipo	1 - A pagar	Proprietário Alterado	2 - Não
IPTU 2006 Pago	1 - Sim	Valor Corrigido	- 0



MUNICIPIO DE PONTAL DO PARANA
Paraná
Exercício:2025

Cadastro Imobiliário Completo

Segmentos do Imóvel:

Sequênc 1	Tipo: 1 - Casa/Sobrado	Área Não Lançada: 0,00		Área Construída: 349,18	
Seq.da Unidade	Inscr.Imobiliaria U	Inscr.Anterior Uni	Nr.Cadastro anterior	Unidade	De
-	-	-	-0	-1	-1
Até	Situacao Unidade	Área Construída	Tipo Construção	Área Construída-Pref	Utilização
-1	1-Ativo	-	1-Casa/Sobrado	-	1-Residencial
Localização	Posição	Estrutura	Vedação	Cobertura	Revest.Externo
1-Frente	1-Isolada	1-Alvenaria	2-Alvenaria	2-Cimento amianto	2-Reboco/Pintura
Instalação Elétrica	Instalação Sanitária	Piso	Conservação	Ferro	Esquadria
3-Embutida	2-Uma	3-Cerâmico	1-Boa	3-Laje	2-Madeira
Ano Lancto Construçã	Habite-se Total				
-2023	2-Não				
Sequênc 2	Tipo: 5 - Edicula	Área Não Lançada: 0,00		Área Construída: 20,70	
Seq.da Unidade	Nr.Cadastro anterior	Unidade	De	Até	Situacao Unidade
-	-0	-2	-2	-2	1-Ativo
Área Construída	Tipo Construção	Área Construída-Pref	Utilização	Localização	Posição
-	5-Edicula	-	1-Residencial	2-Fundos	3-Geminada
Estrutura	Vedação	Cobertura	Revest.Externo	Instalação Elétrica	Instalação Sanitária
1-Alvenaria	2-Alvenaria	2-Cimento amianto	2-Reboco/Pintura	3-Embutida	2-Uma
Piso	Conservação	Ferro	Esquadria	Ano Lancto Construçã	Habite-se Total
2-Cimentado	1-Boa	3-Laje	2-Madeira	-2001	2-Não
Área Total Não Lançada: 0,00		Área Total Construída: 369,88			

Isenções do Imóvel:

Código: 0 Descrição: SEM ISENÇÃO

Observação:

ALTERADO ÁREA CONSTRUIDA CONFORME PLANILHA GEO SEQUENCIA 1 DE 216.85 PARA 349.18



Dados da Consulta**Cadastro:** 41593 **Inscrição:** 05032940297001 **Emissor:** Público **Data:** 25/11/2025 15:20:53**Dados Cadastrais**

Loteamento:	173 - CIDADE BALNEÁRIA PONTAL DO SUL	Quadra:	294	Lote:	0297
Logradouro:	1000194 - RUA PANAMÉRICA			Número:	553
Bairro:	2185 - PRAIA DE PONTAL DO SUL	Testada 1:	31	Testada 2:	45
Área Lote (m²):	1.077	Área Unidade (m²):	20,7	Área Total (m²):	369,88
				Unidades:	001

Mapa de Localização**Latitude:** 25° 34' 46.09" S**Longitude:** 48° 22' 2.97" W**Informações Territoriais**

Iluminação Pública		Infraestrutura	Rua pavimentada
Ligação Água Tratada		Lote Fiscal	1
Nome do Cartório	PONTAL	Ocupação	Edificado
Patrimônio	Particular	Pedologia	Firme
Quadra Fiscal	32	Situação	Esquina ou Mais de uma frente
Taxas	Tributável	Topografia	Plano

Informações Prediais

Cobertura	Cimento amianto	Conservação	Boa
Esquadria	Madeira	Estrutura	Alvenaria
Forro	Laje	Instalação Elétrica	Embutida
Instalação Sanitária	Uma	Localização	Fundos
Matrícula	3.890	Piso	Cimentado
Posição	Geminada	Revest.Externo	Reboco/Pintura
Tipo Construção	Edícula	TIPOLOGIA	Edícula
Utilização	Residencial	Vedação	Alvenaria





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
01ª VARA DO TRABALHO DE PARANAGUÁ
CartPrecCiv 0000452-93.2025.5.09.0022
AUTOR: ANGELA APARECIDA OPICZH
RÉU: ROMEU MACEDO CRUZ JUNIOR

DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO

Valor do imóvel avaliando: R\$1.415.485,75

Imóvel avaliando

Imóvel residencial, em região de moradores, com piscina, em Pontal do Sul, Pontal do Paraná-PR
Área: 1.077m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<https://www.atlanticosulimoveis.com.br/imovel/venda/casa/pontal-do-parana-pr/pontal-do-sul/casa-a-venda--pontal-do-sul--medindo-360m--de-area-total--pontal-do-parana---pr/361987>

Área:	360m²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.111,11

Imóvel 2:

<https://casaalfa.com.br/imovel/1466499-casa-com-4-quartos-em-pontal-do-sul?operacao=VE&referencia=CA0621>

Área:	560m²
Valor:	R\$1.050.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.875,00

Imóvel 3:

<https://www.tropicalsulimoveis.com.br/imovel/venda/casa/pontal-do-parana-pr/pontal-do-sul/casa-a-venda-com-piscina--pontal-do-sul--pontal-do-parana---pr/853040>

Área: 525m²
 Valor: R\$690.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1.314,29

Tabela de homogeneização:

	Imóvel R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	1.111,11	1.111,11
2	1.875,00	1.875,00
3	1.314,29	1.314,29

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 1.433,47$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 395,64$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |1.111,11 - 1.433,47| / 395,64 = 0,81 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |1.875,00 - 1.433,47| / 395,64 = 1,12 < 1,38$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |1.314,29 - 1.433,47| / 395,64 = 0,30 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.433,47 - 1.89 * 395,64/\sqrt{(3 - 1)} = 904,71$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.433,47 + 1.89 * 395,64/\sqrt{(3 - 1)} = 1.962,22$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.290,12 a R\$1.576,81

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.314,29

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1.314,29 * 1.077,00 = R\$1.415.485,75

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.415.485,75

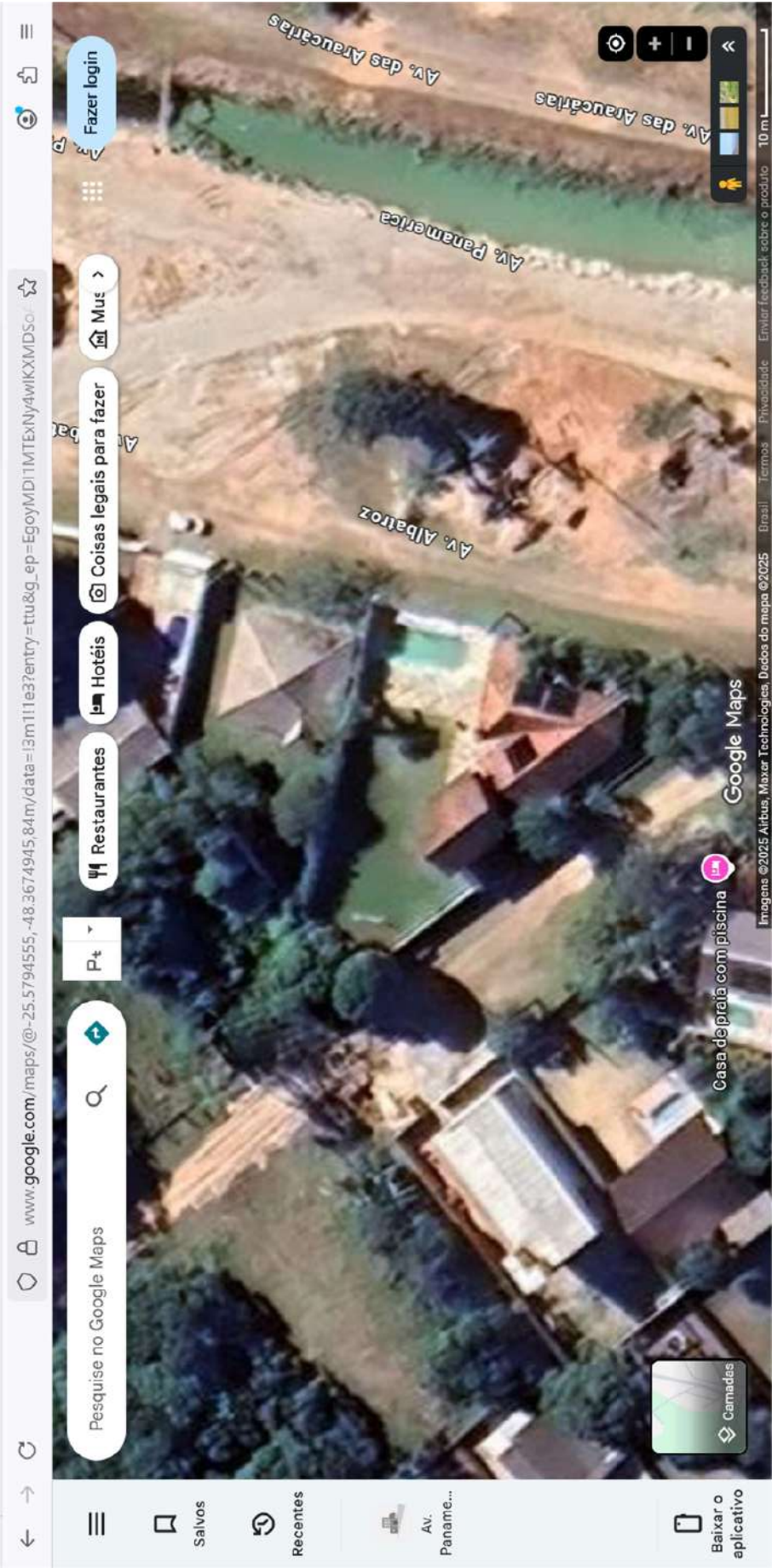
ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO
Oficial de Justiça Avaliador Federal











Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO, em 26/11/2025, às 14:45:17 - ead09e5
<https://pje.trt9.jus.br/pejz/validacao/25112614450570100000157169219?instancia=1>
Número do processo: 0000452-93.2025.5.09.0022
Número do documento: 25112614450570100000157169219









Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE NUNES BEZERRA DO NASCIMENTO, em 26/11/2025, às 14:45:17 - bf070a0
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/25112614450702200000157169226?instancia=1>
 Número do processo: 0000452-93.2025.5.09.0022
 Número do documento: 25112614450702200000157169226



Documento assinado eletronicamente por JOAO LUIZ DOS SANTOS, em 21/01/2026, às 16:00:22 - 0ebca6a
 Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO:03141166000116
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/26012116002198400000158935272?instancia=1>
 Número do processo: 0001054-61.2024.5.09.0041
 Número do documento: 26012116002198400000158935272