



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

Competência	VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE NOVA LONDRINA-PR
Processo	0002723-35.2019.8.16.0121
Classe Processual	EXECUÇÃO FISCAL
Assunto Principal	DÍVIDA ATIVA
Valor da Causa	R\$ 48.837-11
Polo Ativo	MUNICÍPIO DE NOVA LONDRINA
Polo Passivo	TROIAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAFÉ E CEREAIS LTDA

OFICIAL DE JUSTIÇA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Em cumprimento ao respeitável mandado expedido nos autos em epígrafe elaborou-se o presente Laudo de Avaliação a fim de integrar o processo de Execução Fiscal acima discriminado.

II. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel 01:

Um lote de terras urbano sob n. 16 da quadra suburbana, da Planta Geral da Cidade de Nova Londrina, município e Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com área de 12.624,90 metros quadrados, com os seguintes limites e confrontações: Medindo 78,00 metros na confrontação da Avenida Londrina; 159,10 metros, confrontando com a Avenida Jacarezinho (hoje, denominada Avenida Prefeito João Fernandes de Almeida); 159,79 metros, confrontando com a chácara número 15 e 79,80 metros, confrontando com a Chácara n. 14. Tudo da referida quadra suburbana. Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR sob n. **73. Imóvel de propriedade de TROIAN – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAFÉ E CEREAIS LTDA (R-2-73 - Protocolo n. 4136 de 26/05/1977).**

Imóvel localizado em área residencial da cidade desta cidade de Nova Londrina, sem muros e sem calçamento. O imóvel é atendido pela rede de água, energia elétrica, telefônica, galerias pluviais, iluminação pública e pavimentação asfáltica na frente do imóvel e nas laterais, no fundo do imóvel não há pavimentação asfáltica.

Sem qualquer benfeitoria no imóvel.

Imóvel 02:

Uma área de terreno urbano, medindo 4.860,00 metros quadrados, constituída pelo lote B, subdivisão dos lotes n. 01 à 16, da quadra 129, da Planta Geral desta cidade de Nova Londrina, com as seguintes divisas e confrontações: Mede 54,00 metros de frente por 90,00 metros de frente aos fundos, confronta com a Avenida Prefeito João Fernandes de Almeida, pelo lado direito de quem da avenida olha o imóvel, confronta com a Avenida Apucarana, pelo lado esquerdo, confronta com o lote A, desta subdivisão, e, finalmente aos fundos, confronta com a Avenida Paraná, tudo da referida quadra número 129. Matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR sob n. **18.027. Imóvel de propriedade de DAVID LEOPOLDO TROIAN e sua esposa KARLA MARIELLI OLIVEIRA TROIAN e TROIAN – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAFÉ E CEREAIS LTDA (M.18.027 - Protocolo n. 59.954 de 05.12.2014).**

Imóvel localizado em área residencial da cidade desta cidade de Nova Londrina, murado na frente, nos fundos e do lado direito de quem da rua olha, parte por alamedado, parte por alvenaria. O imóvel é atendido pela rede de água, energia elétrica, telefônica, galerias pluviais, iluminação pública e pavimentação.

Benfeitorias: No imóvel contém: 01 campo de futebol suíço com as metragens oficiais, 01 barracão medindo aproximadamente 200m², telha de caletão Eternit, sem forro, piso bruto (sem revestimento) com paredes nas laterais e no fundo (frente aberta), 02 banheiros coletivos (feminino e masculino) subdivido em 03 latrinas de louça cada, 01 cozinha e 01 churrasqueira, aparentemente utilizado como área de lazer.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

OFICIAL DE JUSTIÇA

III. DATA E HORÁRIO DA VISTÓRIA DO IMÓVEL

Aos cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (05/10/2023), às 10h35min, dirigi-me à Avenida João Fernandes de Almeida, em Nova Londrina-PR, tendo sido recepcionada pelo senhor Gerson, funcionário no local, e aí sendo procedi a vistoria dos imóveis.

IV. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA INDICADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

V. PESQUISA DE MERCADO

Foi realizada pesquisa de preço de imóveis parelhos aos imóveis avaliando.

Fonte consultada	Localização do imóvel	valor	Área imóvel (m ²)
Simão Corretora ²	Alameda Erechim, 101, Nova Londrina (Cód.614)	200.000,00	934
Simão Corretora ²	Avenida Londrina, 47, Nova Londrina (Cód.682)	350.000,00	2.333
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, Nova Londrina (Cód.668)	320.000,00	4.800
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 12, Nova Londrina (Cód.480)	130.000,00	770
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 13, Nova Londrina (Cód.481)	130.000,00	770
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 14, Nova Londrina (Cód.273)	220.000,00	656
Simão Corretora	Avenida Egídio Daniel Kerntopf, Nova Londrina (Cód.758)	120.000,00	675

¹Simão Corretora: telefone 3432-3898 – Valéria - <https://www.simaocorretora.com.br>

VI. HOMOGENEIZAÇÃO

Após analisar os dados a fim de comparar as características dos imóveis procedeu-se a homogeneização a fim de descartar dos cálculos os dados amostrais que apresentam maiores diferenças quando comparados com os imóveis avaliando ou se for necessário acrescer ou decrescer o valor do imóvel avaliando em razão de suas peculiaridades.

Fonte consultada	Localização do imóvel	valor	Área imóvel	Valor do m ²
Simão Corretora	Alameda Erechim, 101, Nova Londrina (Cód.614)	200.000,00	934	214,13 ²
Simão Corretora	Avenida Londrina, 47, Nova Londrina (Cód.682)	350.000,00	2.333	150,00 ²
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, Nova Londrina (Cód.668)	320.000,00	4.800	66,66 ²
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, lote 12, Nova Londrina (Cód.480)	130.000,00	770	168,83 ²
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, lote 13, Nova Londrina (Cód.481)	130.000,00	770	168,83 ²
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, lote 14, Nova Londrina (Cód.273)	220.000,00	656	335,36 ²
Simão Corretora	Avenida Egídio Daniel Kerntopf, Nova Londrina (Cód.758)	120.000,00	675	177,77 ²
Preço médio do m ² dos dados amostrais				183,08

²Valor obtido através da divisão do valor do imóvel pela área do imóvel





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

OFICIAL DE JUSTIÇA

Aplica-se o percentual de 20%, eliminando-se os dados pesquisados cujos valores do metro quadrado sejam superiores ou inferiores ao valor médio dos dados obtidos.

$$\begin{array}{l} \text{R\$ 183,08} \\ \left\{ \begin{array}{l} + 20\% = 219,70 \\ - 20\% = 146,47 \end{array} \right. \end{array}$$

Faz-se os descartes:

Fonte consultada	Localização do imóvel	valor	Área imóvel	Valor do m ²
Simão Corretora ²	Alameda Erechim, 101, Nova Londrina (Cód.614)	200.000,00	934	214,13
Simão Corretora ²	Avenida Londrina, 47, Nova Londrina (Cód.682)	350.000,00	2.333	150,00
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, Nova Londrina (Cód.668)	320.000,00	4.800	66,66
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 12, Nova Londrina (Cód.480)	130.000,00	770	168,83
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 13, Nova Londrina (Cód.481)	130.000,00	770	168,83
Simão Corretora ²	Rua Sebastião de Moraes, lote 14, Nova Londrina (Cód.273)	220.000,00	656	335,36
Simão Corretora	Avenida Egídio Daniel Kerntopf, Nova Londrina (Cód.758)	120.000,00	675	177,77

Aplica-se a média dos imóveis restantes

Fonte consultada	Localização do imóvel	valor	Área imóvel	Valor do m ²
Simão Corretora	Alameda Erechim, 101, Nova Londrina (Cód.614)	200.000,00	934	214,13
Simão Corretora	Avenida Londrina, 47, Nova Londrina (Cód.682)	350.000,00	2.333	150,00
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, lote 12, Nova Londrina (Cód.480)	130.000,00	770	168,83
Simão Corretora	Rua Sebastião de Moraes, lote 13, Nova Londrina (Cód.481)	130.000,00	770	168,83
Simão Corretora	Avenida Egídio Daniel Kerntopf, Nova Londrina (Cód.758)	120.000,00	675	177,77
Preço médio do m ² dos dados amostrais				175,91

V. PERCEPÇÃO DO MERCADO

Concluída a homogeneização, valendo-se dos dados coletados analisando o mercado imobiliário, velocidade de vendas, de locações, potenciais compradores, acresce-se ou decresce-se o valor do imóvel. Considerando a localização dos imóveis – área residencial com grande potencial tanto residencial quanto comercial – com testada larga e terrenos em meio do quarteirão e de esquina avalio o metro quadrado em R\$ 200,00, assim temos:

Imóvel 01: R\$ 200,00 x 12.624,90m² = R\$ 2.524.980,00

Imóvel 02: R\$ 200,00 x 4.860,00m² = R\$ 972.000,00





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

VI. VALOR DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Ficando, portanto, os imóveis avaliados em:

Imóvel 01.....:R\$ 2.524.980,00 (dois milhões, quinhentos e vinte e quatro mil e novecentos e oitenta reais)

Imóvel 02.....: R\$ 972.000,00 (novecentos e setenta e dois mil reais)

Total das avaliações..:R\$ 3.496.980,00 (três milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e novecentos e oitenta reais)

VII. CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DA ÀREA COLHIDA NA INTERNET

Imóvel 01



Imóvel 02



OFICIAL DE JUSTIÇA





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

VIII. FOTOS DO IMÓVEL

Imóvel 01



OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8CU SDWJH 8HE7Z 3B6FY





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

Imóvel 02



OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8CU SDWJH 8HE7Z 3B6FY





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266



OFICIAL DE JUSTIÇA

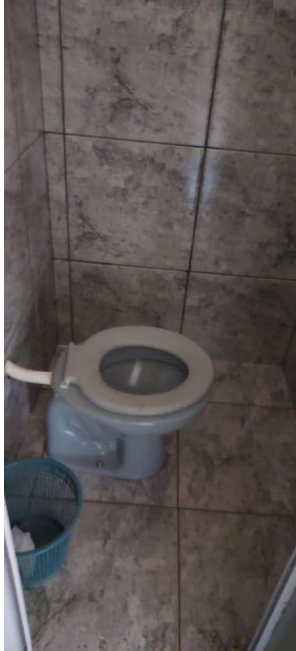
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8CU SDWJH 8HE7Z 3B6FY





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266



IX. ENCERRAMENTO

Presumem-se verdadeiras e de boa-fé todas as informações que me foram prestadas.

Os imóveis possuem vários gravames averbados em suas matrículas.

Nova Londrina, 05 de outubro de 2023.

Kelly Dourado Mathias China
Oficiala de Justiça
Técnica Judiciária – Serviço Externo

OFICIAL DE JUSTIÇA

