



PODER JUDICIÁRIO

Estado do Paraná

**FORO REGIONAL DE NOVA ESPERANÇA DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ
OFÍCIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, AVALIADOR E DEPOSITÁRIO PÚBLICO**

Paulo Tanamati
Distribuidor Judicial Designado
CPF nº 240.317.049-68
Edifício do Fórum – Rua Marins A. Camargo, 1587 – Fone/Fax 0xx44-3259-6551 – Nova Esperança-Pr.

Jorge Augusto Leoni
Empregado Juramentado
CPF nº 054.762.037-07

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho de mov. 402.1, nos autos de **Cumprimento de Sentença**, autuados sob nº **0003079-02.2020.8.16.0119**, em que é exequente **JOSE GERONIMO BENATTI JUNIOR** e executado **ANDERSON MASSAYUKI NOGUTI**, dirigi-me a Gleba Piuna neste Município, sede do Foro Regional de Nova Esperança, Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná.

Na localidade, observadas as cautelas e prescrições legais de estilo, procedi à avaliação da **cota parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) da fração ideal de 20% (vinte por cento)** que o Executado possui sobre o imóvel descrito a seguir.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado consiste no **LOTE DE TERRAS nº 76-A**, com área de **11,00 (onze) alqueires paulistas** da Gleba Piúna, situado neste município e comarca de Nova Esperança/PR.

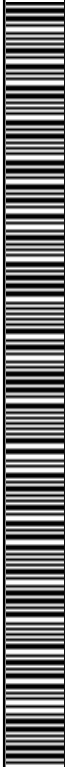
Divisas e confrontações:

- **Ao Norte:** por uma linha seca, no rumo 93°12' NO, medindo 532,00 metros, confrontando com o lote nº 77;
- **Ao Sul:** com o lote nº 76-C, por uma linha reta com 440,00 metros, no rumo 69°17';
- **A Leste:** por uma linha reta, em estirão, com extensão de 1.083,85 metros, no rumo 20°32' SE;
- **A Oeste:** confronta-se com o Córrego Cajapá.

Imóvel matriculado sob nº **2.523** no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

CARACTERÍSTICAS DAS TERRAS

Terras mistas mecanizadas, destinadas a pastagens e reserva florestal, com topografia acidentada.



2

LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se situado em estrada secundária denominada Cajupá, nas proximidades do Distrito de Barão de Lucena, a aproximadamente 1,8 km de referido distrito e a cerca de 15,0 km da sede desta Comarca de Nova Esperança.

BENFEITORIAS

O imóvel não possui **benfeitorias edificadas**, limitando-se ao cercamento em arame com palanques de madeira. Conta apenas com acesso à rede de energia elétrica.

AVALIAÇÃO

Com base nas informações levantadas e nos critérios aplicados, **avalio o imóvel em R\$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais)**.

Destaco, entretanto, que a **cota parte** objeto da presente avaliação corresponde a **50% (cinquenta por cento) da fração ideal de 20% (vinte por cento)** pertencente ao Executado, a qual totaliza **R\$ 198.000,00 (CENTO E NOVENTA E OITO MIL REAIS)**.

RITÉRIOS	DE	AVALIAÇÃO
----------	----	-----------

O valor atribuído foi baseado em:

- Aplicação do **método comparativo direto de dados de mercado**;
- Pesquisas junto a corretores e imobiliárias desta cidade;
- Consultas a profissionais do ramo e proprietários de imóveis vizinhos;
- Análise da localização, topografia e características da gleba;
- Consideração dos preços de mercado vigentes e de negociações recentes na região.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo de avaliação é apresentado com a finalidade de subsidiar o processo judicial em questão.

Nova Esperança, 22 de Setembro de 2025.

PAULO TANAMATI
AVALIADOR JUDICIAL

2



