



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	Jorge Augusto Leoni Empregado Juramentado CPF nº 054.762.037-07
--	---

Edifício do Fórum – Rua Marins A. Camargo, 1587 – Fone/Fax 0xx44-3259-6551 – Nova Esperança-Pr.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em cumprimento ao respeitável despacho de mov. 177.1, dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL**, autuada sob o número **5042-79.2019.8.16.0119**, em que figura como Exequente **MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA-PR** e como Executado **VINICIUS CASE MARTINS**, dirigi-me ao endereço Avenida Rocha Pombo, nesta cidade e sede do Foro Regional de Nova Esperança, Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná.

No referido local, com as cautelas e prescrições legais de estilo, procedi à **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se da **DATA DE TERRAS nº 7-A, da quadra nº 71, com área de 300,30m².**, situada nesta cidade e sede da comarca de Nova Esperança, com as seguintes divisas e confrontações:

“Divide-se: **Ao Norte:** com a divisa da data nº 7 (remanescente) no rumo NE. 57°32’ na extensão de 15 metros e 40 centímetros. **Ao Sul:** com o alinhamento predial da Av. Rocha Pombo, no rumo SO. 57°32’ na extensão de 15 metros e 40 centímetros. **A Este:** com o alinhamento predial da Rua 31 de Março, no rumo SE. 32°28’ na extensão de 19 metros e 50 centímetros. **A Oeste:** com a divisa da Data nº 8, no rumo NO. 32°28’ na extensão de 19 metros e 50 centímetros.”

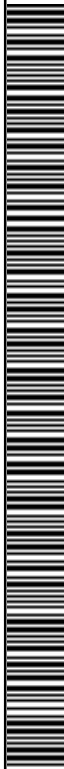
O imóvel está devidamente matriculado sob o nº **4.040, ficha 1, Livro 2 – Registro Geral** do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

II. BENFEITORIAS

As benfeitorias existentes no imóvel avaliando consistem em:

a) Edificação principal:

Construção em alvenaria, destinada a uso residencial, com área aproximada de **170,00 m²**, composta por **02 salas, 01 cozinha, 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro social, 01**



garagem aberta e 01 lavanderia. A edificação possui forro em laje, sendo que parte da cobertura é constituída por telhas cerâmicas, enquanto outra parte encontra-se sem cobertura.

Ressalta-se que a construção encontrava-se em **processo de reforma**, aparentemente **interrompido há aproximadamente 10 (dez) anos**, permanecendo desde então em estado de abandono.

b) Fechamento do lote:

O lote encontra-se **totalmente murado em alvenaria**, à exceção da parte frontal, a qual é fechada por **grade metálica** apoiada sobre muretas de alvenaria.

Estado de Conservação

A edificação apresenta **péssimo estado de conservação**, em razão do **prolongado período de abandono e da paralisação das obras de reforma**.

Ressalta-se que **este avaliador não detém conhecimento técnico de engenharia estrutural**, razão pela qual **não é possível afirmar, com precisão, se a estrutura encontra-se totalmente comprometida ou se é passível de recuperação**, limitando-se a avaliação ao aspecto visual e ao estado aparente do imóvel.

III. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel possui **excelente localização residencial**, situado em **área nobre da cidade**, na **Avenida Rocha Pombo**, considerada uma das principais vias do município, com fácil acesso e proximidade de mercados, colégios, padarias, entre outros estabelecimentos comerciais e de serviços.

A região é atendida por **todos os melhoramentos públicos** essenciais, tais como pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário e energia elétrica.

Topografia: o terreno apresenta-se levemente elevado em relação ao nível da via pública, característica que favorece a drenagem superficial e o escoamento de águas pluviais.

IV. AVALIAÇÃO

Com base nas informações coletadas e na análise das características do imóvel, avalio o bem com suas benfeitorias em:

R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

VI. METODOLOGIA

O valor atribuído foi fundamentado no **método comparativo, pesquisa de mercado e informações obtidas junto a corretores de imóveis e imobiliárias** devidamente estabelecidos nesta cidade. Foram considerados os seguintes fatores:

- **Localização** do imóvel na cidade.



- **Estado de conservação** das benfeitorias existentes.
- **Preço atual praticado no mercado imobiliário** local.
- **Últimas negociações** realizadas em imóveis com características similares naquela área da cidade.

VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

Nova Esperança, 05 de FEVEREIRO de 2026.

PAULO TANAMATI
AVALIADOR JUDICIAL





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CN XGGF9 FSSVQ 8BV6D