

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**Central de Mandados de Nova Londrina****Avenida Severino Pedro Troian, 601 - NOVA LONDRINA/PR**

Processo:	0000031-98.1998.8.16.0121
Classe	Execução Fiscal
Processual:	
Assunto	Dívida Ativa (Execução Fiscal)
Principal:	
Valor da	R\$24.858,39
Causa:	
Exequente(s):	<ul style="list-style-type: none"> • PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (PGFN) (CPF/CNPJ: 00.394.460/0001-41) Rua Brasil, 1.100 - Centro - LONDRINA/PR - CEP: 86.010-200
Executado(s):	<ul style="list-style-type: none"> • TROIAN - INDUSTRIA E COM. DE CAFÉ E CEREAIS LTDA (CPF/CNPJ: 75.461.418/0001-03) AVENIDA LONDRINA, 2021 - CENTRO - NOVA LONDRINA/PR - CEP: 87.970-000
Terceiro(s):	<ul style="list-style-type: none"> • GOVERNO DO PARANA - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CPF/CNPJ: 76.416.890/0001-89) Rua Paula Gomes, 145 - São Francisco - CURITIBA/PR - CEP: 80.510-070

LAUDO DE AVALIAÇÃO**• INTRODUÇÃO**

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

• DATA E HORÁRIO DA VISTORIA DO IMÓVEL

Aos dezoito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (18/03/2026), às 13h08min, dirigi-me a Avenida Londrina, quadra 23, lote 01 a 18, Nova Londrina-PR, onde fui recebida pelo senhor Gerson, funcionário no local, o qual me franqueou o acesso e aí sendo procedi a vistoria do imóvel.

• IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

"Lotes de terras urbana, sob n. 01 a 18, da quadra n. 23, da Planta Geral da Cidade e Comarca de Nova Londrina-PR, com a área de 10.800,00 metros quadrados, com os seguintes limites e confrontações: confronta com a Avenida Londrina, numa extensão de 90,00 metros; com a Avenida Paraná, numa extensão de 120,00metros; com a



Avenida Prefeito João Fernandes de Almeida, numa extensão de 120,00 metros e com a avenida Apucarana, numa extensão de 90,00 metros, perfazendo uma área de 10.800,00 metros quadrados de terreno urbano. O imóvel encontra-se devidamente registrado no ORI desta Comarca sob a matrícula n. 3.969"

Terreno: Há lotes de esquina e meio do quarteirão. A área é cercada com alambrado, sustentado por pilares de concreto sobre alicerce de tijolos, numa extensão de aproximadamente 330,00 metros, com as avenidas Londrina, Paraná e João Fernandes de Almeida.

Infraestrutura urbana: A área é atendida por rede de água, energia elétrica e telefônica, galerias pluviais e iluminação pública. Sem calçamento e com pavimentação asfáltica.

Metodologia utilizada: Método Comparativo direto de dados de Mercado.

Fonte da pesquisa: Foi realizada pesquisa junto a Simão Corretora de Imóveis - site: <https://simaocorretora.com.br/busca?finalidade=Venda&cidade=Nova+Londrina&page=2>) da cidade de Nova Londrina. Levou-se em consideração o preço praticado pelo mercado imobiliário no município, localização do terreno e situação de negociação e movimentação do comércio imobiliário local.

Valor: O valor do metro quadrado do terreno na região de acordo com a comercialização perfaz um valor médio de R\$ 231,11 (duzentos e trinta e um reais e onze centavos) o metro quadrado. Vide Anexo I.

Ficam os lotes avaliados em R\$ 2.500.000,00

- **BENFEITORIAS**

- **EDIFICAÇÕES**

Edificações: Galpões em alvenaria construídos há aproximadamente 40 anos em regular estado de conservação.

Fonte: Foi realizada pesquisa junto ao site SINDUSCONPR (<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>)

Metodologia utilizada: Levou-se em consideração o preço do metro quadrado para construção de salas comerciais e galpões altos, índice de desvalorização de acordo com o estado de conservação do imóvel e situação de negociação e movimentação do comércio imobiliário local.



Valor: O valor médio do metro quadrado da construção fica estipulado em **R\$ 1.391,47** (Vide Anexoll) com um **índice de desvalorização de 64%** (F-58, de acordo com a Tabela Ross-Heidechke).

A) 01 (uma) edificação de alvenaria, tero em laje de concreto, coberto com telhas de alumínio, com aproximadamente 307,00 metros quadrados, destinada a escritório, sendo que aproximadamente 110,00 metros quadrados encontram-se revestidos com piso cerâmico e forro com placas de isopor, composta de três salas divididas com “compensado naval”, contendo ainda um banheiro revestido com cerâmica e o restante da edificação encontra-se revestida com piso Paviflex, dividida em dez salas com paredes de tijolo, uma pequena cozinha e dois banheiros, em péssimo estado de conservação

Fica a benfeitoria avaliada em R\$ 153.785,26

B) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto, medindo aproximadamente 675,00 metros quadrados, coberta com telhas metálicas, sobre estrutura metálica, piso em cimento bruto.

Fica a benfeitoria avaliada emR\$ 338.110,20

C) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, medindo aproximadamente 810,00 metros quadrados, coberto com telhas metálicas, sobre estrutura de madeira, piso em cimento bruto.

Fica a benfeitoria avaliada emR\$ 405.752,65

D) 01 (uma) edificação em alvenaria coberta com telhas de barro, medindo aproximadamente 45,00 metros quadrados, anexo a edificação do item “C”.

Fica a benfeitoria avaliada emR\$ 22.541,81

E) 01 (uma) edificação em alvenaria com estrutura de concreto com dois pavimentos, coberto com telhas de barro, medindo aproximadamente 60,00 metros quadrados

Fica a benfeitoria avaliada emR\$ 30.055,75

Perfazem as edificações o valor deR\$ 950.245,67

- **POÇO SEMI-ARTESIANO**

01 (um) poço semi-artesiano com bomba de 5cv, em funcionamento, com edificações em alvenaria, medindo aproximadamente 12,00 metros quadrados, cobertura em telhas



de barro que abriga uma bomba d'água, uma caixa d'água em concreto com capacidade para 5.000 litros.

Fica a benfeitoria avaliada emR\$ 25.000,00

- **LAVADOR PARA CARROS**

01 (um) lavador para carros com ramos em concreto, e uma edificação em alvenaria com a área de aproximadamente 18 metros quadrados

Fica a benfeitoria avaliada em.....R\$ 13.000,00

Resumo:

Valor dos lotesR\$2.500.000,00

Valor total das benfeitoriasR\$ 988.245,67

VALOR TOTAL DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIASR\$ 3.488.245,67

- **CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA COLHIDA NA INTERNET**



- **FOTOS DO IMÓVEL**









INFORMAÇÃO

Há no imóvel uma balança para caminhão, porém, esta Oficiala não possui conhecimento técnico especializado para identificá-la e avaliá-la, por se tratar de uso industrial e necessitar de instalações específicas, fica prejudicada a pesquisa por meio de preço consultivo e comparativo, pois não se trata de bem rotineiramente comercializado neste Município.



- **ENCERRAMENTO**

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

Nova Londrina, 18 de março de 2026.

KELLY DOURADO MATHIAS CHINA

Técnica Judiciária - Cumpridora de Mandado

