



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 DE IMÓVEL

Em cumprimento ao respeitável despacho de mov. 235.1, dos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, autuada sob o número **3600-39.2023.8.16.0119**, em que figura como Exequente **JOAO BATISTA DE MELO** e como Executados **JOSE WESLEY GARGARO ZAONI e OUTROS**, dirigi-me a Gleba Piuna, 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 de um **LOTE DE TERRAS** sob nº **14-AA**, com área de **1,50 alqueires paulistas**, ou sejam **36.300,00 m²**, iguais a **3,63 hectares**, da **Gleba Piúna**, situado neste município e comarca de Nova Esperança, dentro das seguintes divisas e confrontações:

“**Principiando-se** num marco de madeira de lei cravado na margem esquerda do Córrego Guayanas segue confrontando com o lote nº 13-E no rumo Oeste cerca de 620,00 metros até um marco colocado à beira de uma Estrada; daí mede-se pela dita Estrada no rumo NO 19°40' cerca de 56,30 metros até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº 14-Remanescente no rumo Oeste cerca de 628,00 metros até um marco fincado na margem esquerda do Córrego Guayanas e, finalmente, descendo pelo mesmo, segue até o ponto de partida.”.

O imóvel está devidamente matriculado sob o nº **11.842**, ficha **1**, Livro **2 – Registro Geral** do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

II. CARACTERÍSTICAS DAS TERRAS

Constituída por terras de uso rural, com áreas destinadas ao cultivo mecanizado, apresentando também áreas de vegetação e pastagem, conforme observado na vistoria.



Topografia: apresenta declividade moderada, com declínio do terreno no sentido da cabeceira para os fundos..

III. BENFEITORIAS

As benfeitorias existentes no imóvel avaliando consistem em:

a) Casa em alvenaria: construção com área aproximada de 90,00 m², composta por sala, 01 quarto e 01 banheiro, apresentando piso cerâmico, forro em PVC e cobertura com telhas de barro.

b) Piscina: estrutura em alvenaria, com área aproximada de 25,00 m² e profundidade de aproximadamente 1,60 m, atualmente desativada.

c) Barracao: construção com área aproximada de 90,00 m², de padrão construtivo simples, com estrutura em alvenaria, cobertura em telhas de barro e piso em concreto, apresentando ambientes predominantemente abertos e fechamento parcial por paredes e elementos de alvenaria. Dispõe de churrasqueira, bancada em alvenaria com tampo em mármore, área destinada a garagem, 01 despensa e 01 banheiro, sendo utilizado como área de apoio e lazer.

d) Área coberta: área aproximada de 80,00 m², teto constituído por estrutura metálica, cobertura em telhas de zinco e piso em concreto, apresentando fechamento parcial nas laterais por paredes de alvenaria e frente abertas. Encontra-se integrada à construção uma pequena dependência destinada a escritório, com área aproximada de 4,00 m². No interior da área coberta encontram-se instalados equipamentos e maquinários de uso industrial.

Estado de conservação:

De modo geral, as benfeitorias apresentam estado de conservação variando de regular a bom, considerando-se as características construtivas, o estado aparente dos materiais e as condições verificadas no momento da vistoria.

Observação: As áreas indicadas para as benfeitorias foram obtidas por meio de medição aproximada sobre imagem de satélite, utilizando a ferramenta “Google Earth Pro”, não se tratando de levantamento topográfico ou medição técnica in loco.

IV. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 10 km da área urbana do Município de Nova Esperança/PR, sendo cerca de 6 km percorridos por via pavimentada com asfalto e aproximadamente 4 km por estrada não pavimentada. A região é predominantemente rural, caracterizada pelo uso agropecuário.

V. AVALIAÇÃO

Com base nas informações coletadas e na análise das características do imóvel, sua localização, dimensões e estado de conservação das benfeitorias, avaliam-se o imóvel e suas benfeitorias em:



R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS)

VI. METODOLOGIA

O valor atribuído foi fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de ofertas de imóveis disponíveis na região, considerando-se elementos com características semelhantes ao imóvel avaliando. Foram considerados, entre outros, os seguintes fatores:

- **Localização** do imóvel.
- Características e dimensões do imóvel e das benfeitorias
- **Estado de conservação** das benfeitorias.
- **Valores praticados no mercado imobiliário local;**
- **Valores observados em ofertas e negociações de imóveis com características semelhantes, quando disponíveis.**

VII. PESQUISA DE MERCADO PARA APURAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS

Na pesquisa realizada foram identificados os seguintes elementos de mercado, cujos anúncios e respectivas imagens encontram-se reproduzidos no ANEXO I deste Laudo:

Localização / Característica	Área (m²)	Valor de oferta	Valor unitário
Rodovia do Café – Nova Esperança/PR	56.870,00	R\$ 850.000,00	R\$ 14,95/m²
Barão de Lucena – Nova Esperança/PR	36.900,00	R\$ 550.000,00	R\$ 14,91/m²
Zona Rural – Nova Esperança/PR	38.200,00	R\$ 350.000,00	R\$ 9,16/m²
Zona Rural – Nova Esperança/PR	20.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15,00/m²
Zona Rural – Nova Esperança/PR	20.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15,00/m²
Nova Esperança/PR – perímetro urbano	30.548,00	R\$ 350.000,00	R\$ 11,46/m²

Anuncio/Link:

<https://www.zamy.com.br/imovel/chacara-nova-esperanca-56-870-m/CH0003-ZAMY?from=sale>

<https://www.zamy.com.br/imoveis/nova-esperanca/barao-de-lucena>

<https://www.zamy.com.br/imovel/chacara-nova-esperanca-20-000-m/CH0013-ZAMY?from=sale>

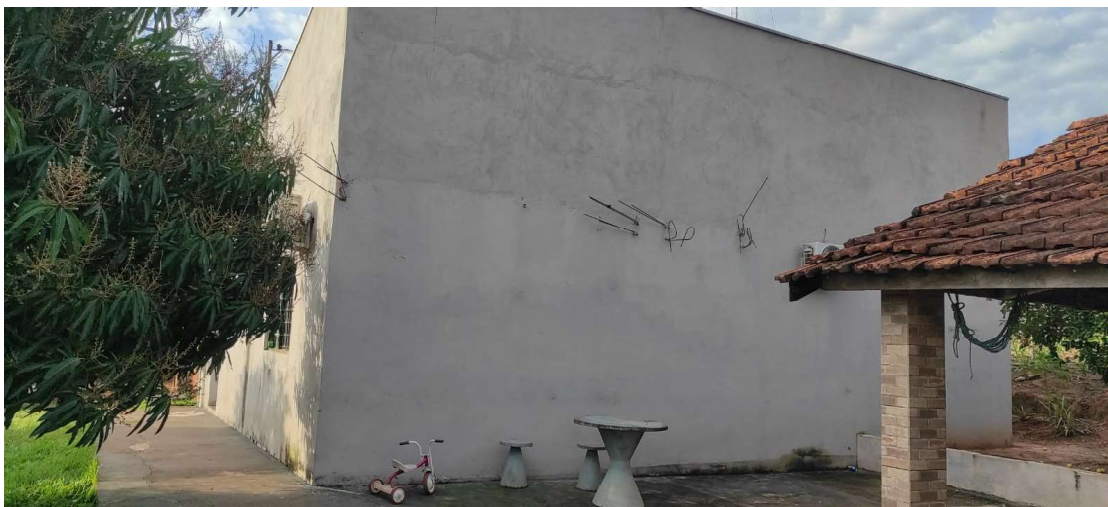
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda--nova-esperanca-1523815038?rec=l&custom_tag=listing_web&gallery_id=collab_filtering&is_fallback=false&page=listing&rec_detail_location=listing&rec_detail_engine=collab_filtering&rec_detail_recommendaion=collab_filtering&lis=listing_web%7C1000%7Ccollab_filtering%7C0

VIII. FOTOS

Terras:



Benfeitorias item a):



Benfeitorias item b):



Benfeitorias item c):





Benfeitorias intem d):





IX. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo de Avaliação é apresentado com a finalidade de subsidiar o processo judicial em questão, tendo sido considerado, para determinação do valor, o imóvel em seu conjunto, abrangendo as terras e as benfeitorias existentes, nas condições físicas e de conservação verificadas na data da vistoria..

Nova Esperança, 27 de AGOSTO de 2026.

PAULO TANAMATI
AVALIADOR JUDICIAL

