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: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3

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. 406.1, dos autos de **PROCEDIMENTO COMUM CIVEL,** autuada sob o número **4936-54.2018.8.16.0119**, em que figura como promovente **LETICIA LOUIZE JUSSANI AZEVEDO** e como promovido **ADALTO LAZARO DE AZEVEDO**, dirigi-me a Gleba Ribeirão Atalaia, do Município de Atalaia, desta 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 **REAVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um **LOTE DE TERRAS sob nº 95-C-8/1, com área de 14.166,00 metros quadrados, ou sejam, 1,4166 hectares,** da Gleba Ribeirão Atalaia, situado no Município de Atalaia, desta Comarca de Nova Esperança, dentro das seguintes divisas e confrontações:

"Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na divisa com os lotes n°s. 96-G-2-A, segue atravessando a Rodovia PR 218 no rumo SE. 45°00' com 74,95 metros até outro marco semelhante aos demais; daí, segue confrontando com o lote n° 95-C-8 no rumo SO. 38°49' com 199,60 metros e no rumo no. 49°13'com 78,65 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote n° 95-C-7; deste ponto, segue confrontando com o lote n° 95-C-7 no rumo NE. 47°15' com 103,95 metros e, finalmente, no rumo NE. 32°39' com 102,70 metros, segue até o ponto de partida".

O imóvel está devidamente matriculado sob o **nº 16.098, ficha 1, Livro 2 – Registro Geral** do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

II. CARACTERISTICAS DAS TERRAS

O imóvel possui área de 14.166,00 m², apresentando características de chácara de lazer, com área destinada predominantemente ao uso residencial e recreativo,

contando com edificações, quiosque, piscina e demais benfeitorias descritas neste laudo.

Localizado no perímetro urbano do Município de Atalaia, o imóvel dispõe de energia elétrica, abastecimento de água proveniente de poço artesiano e rede telefônica. A parte frontal é cercada por alambrado e o restante por arame liso.

A propriedade não dispõe de acesso ao córrego.

Topografia: terreno com declive suave e gradual, no sentido da cabeceira para o fundo do lote.

III. BENFEITORIAS

Sobre o imóvel encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias:

a) Residência em alvenaria, tipo sobrado, com aproximadamente 400,00 m², distribuída em dois pavimentos. O pavimento inferior possui dois quartos, sala, cozinha, despensa, banheiro e área ao redor da residência, com piso cerâmico. O pavimento superior possui três suítes, sala e sacada, também com piso cerâmico, forro em PVC e cobertura com telhas de barro. Parte da edificação encontra-se inacabada.

b) Quiosque destinado a lazer, com aproximadamente 110,00 m², contendo dois banheiros, cozinha, despensa, churrasqueira e balcão em granito, com piso cerâmico, sem forro e cobertura com telhas de barro, encontrando-se em regular estado de conservação.

c) Piscina, com aproximadamente 60,00 m², capacidade aproximada de 90.000 litros, equipada com motor e aquecedor solar, circundada por calçada de pedras e cercada por balaustrada de madeira, em bom estado de conservação.

d) Residência em alvenaria, com aproximadamente 80,00 m², contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, além de garagem com aproximadamente 25,00 m², com piso cerâmico, forro em PVC e cobertura em telhas de barro, em razoável estado de conservação.

e) Estábulo, com aproximadamente 25,00 m², construído em madeira, com cobertura em telhas de barro, apresentando mau estado de conservação.

IV. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado no Município de Atalaia/PR, em área inserida no perímetro urbano, apresentando frente/testada para a Rodovia PR-218 – Rodovia Benedito Manuel da Silva, importante via de acesso e ligação do município com a região.

A localização caracteriza-se pela proximidade com a área urbana de Atalaia, encontrando-se o imóvel em região de transição entre áreas urbanizadas e áreas destinadas ao uso rural, com ocupação composta por imóveis residenciais, chácaras e áreas de exploração agrícola..

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: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3

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: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3

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$ 1.200.000,00 (HUM MILHAO E DUZENTOS MIL REAIS).**

Considerando a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, objeto da presente reavaliação, atribui-se o valor de:

R$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS).

O valor atribuído considera as condições efetivamente verificadas durante a vistoria, inclusive o estado de conservação e as necessidades de manutenção observadas nas benfeitorias.

VI. METODOLOGIA

O valor do imóvel foi apurado mediante a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio da análise das características do imóvel e da pesquisa de referências disponíveis no mercado imobiliário local. Foram considerados, entre outros, os seguintes fatores:

- Localização do imóvel;
- Área do terreno;
- Condições de acesso;
- Características e aptidão das terras;
- Proximidade do núcleo urbano;
- Proximidade da Rodovia;
- Valores observados no mercado imobiliário local;

VII. FOTOS









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: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3





VIII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado na condição de reavaliação, considerando as condições físicas, as características do imóvel e o estado de conservação das benfeitorias verificadas na data da vistoria.

Em comparação com a avaliação anteriormente realizada, verificou-se alteração no valor atribuído ao imóvel, decorrente da análise das condições atuais do bem, especialmente quanto ao estado de conservação das benfeitorias, à necessidade de manutenção e às condições observadas na presente vistoria, bem como dos parâmetros de mercado considerados para a presente reavaliação.

O presente Laudo de Avaliação é apresentado com a finalidade de subsidiar o processo judicial em questão, tendo sido considerado, para a determinação do valor, o imóvel em suas condições físicas e de conservação verificadas na data da vistoria.

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: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3

Nova Esperança, 18 de SETEMBRO 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 TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXAA N6T9M 8BYEM MN3X3