



PODER JUDICIÁRIO

Campo Mourão - Estado do Paraná

Cartório Distribuidor Público e Anexos

Gerson Guimarães do Vale - Oficial

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 106/2026

O abaixo assinado Avaliador Judicial em cumprimento ao Respeitável mandado de Avaliação expedido pelo MM. Juízo de Direito da **2ª Vara Cível** da Comarca de Campo Mourão, procedeu ao exame e avaliação dos bens constantes nos Autos nº **0012217-50.2018.8.16.0058** de **EXECUÇÃO FISCAL** em que é requerente **FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO** contra **ASSOCIAÇÃO RECREATIVA TELEPAR DE CAMPO MOURÃO**, cujo bem é o seguinte:

LOTE DE TERRAS Nº 06, com área de 1.000,00m², situado no Recreio Lago Azul, neste município confrontando: A Nordeste, por uma estrada com rumo de 78º06' SE, confrontando com terras da Fazenda Santa Maria, na extensão de 20,00m; A Sudeste por uma linha seca e reta, com rumo de 13º16' NE, confrontando com o lote nº05, na extensão de 50,00m; A Sudoeste, pela represa; A Noroeste, por uma linha seca e reta, com rumo de 13º16'NE, confrontando com o lote nº 07 na extensão de 50,00m. Matrícula nº 13.487 do CRI 2º ofício desta comarca, que avalia por **R\$ 1.500.000.000,00** (Um milhão e quinhentos mil Reais).

CONTENDO um sobrado residencial, em alvenaria, esquadrias em alumínio, em perfeito estado de conservação, com área de aproximadamente 250,00m², com piscina de aproximadamente 25,00m², que avalia por **R\$ 1.000.000,00** (Um milhão de Reais).

Somando o total da avaliação a quantia de **R\$ 2.500.000,00** (Dois milhões e quinhentos mil Reais).





O imóvel situa – se próximo a entrada do loteamento Recreio Lago Azul acesso pela rodovia BR 487, na Avenida Santa Maria, n.º 1.009.

Pesquisa de preços: verificação *in loco*, imobiliárias desta cidade (a exemplo da imobiliária Grola – Negócios Imobiliários)¹ e moradores da região do imóvel.

¹ <https://www.grolaimobiliaria.com.br/imovel/3590122/chacara-venda-campo-mourao-pr-usina-mourao>



OBSERVAÇÃO: Aproveitamos a oportunidade para informar que a localidade popularmente conhecida como “Usina Mourão” sofreu uma valorização nos últimos tempos devido a decisão da justiça delimitando as áreas de construção naquela localidade, resguardando muitas construções, que antes da decisão estavam ameaçadas de demolição.

Aproveitamos ainda, e informamos que o local do imóvel, objeto da presente, esta na posse do Sr. Ademir Volpe e este afirma que esta, somado aos seus antecessores, a mais de 30 anos na posse do referido imóvel, o qual é proprietário do Lote de Terras n.º 07 e por um erro da própria executada a muitos anos construiu sua sede na propriedade do Sr. Nelson Pereira Dias (proprietário do Lote n.º 05), o qual atualmente denomina-se “Chácara Black Rhino”.

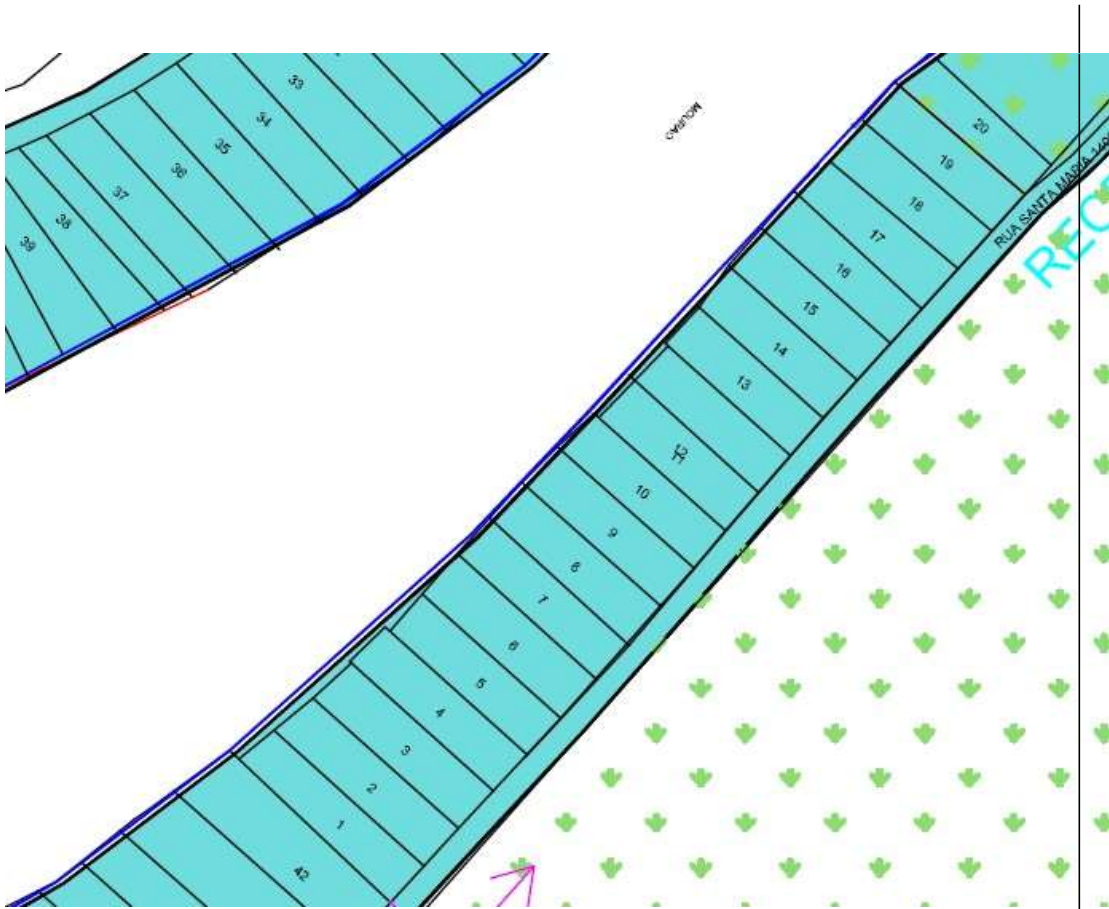


Assim, entramos em contato com o Sr. Nelson Pereira Dias, que nos informou que realmente comprou o Lote n.º 05, e que alguns anos depois foi questionado sobre a real localização da Associação da Requerida, e após conferência descobriram que a Associação da Telepar, à época, havia construído sua sede no Lote n.º 05 ao invés de estabelecer-se no Lote n.º 06.

Tal equívoco por parte da Requerida, levou os demais proprietários à direita de quem olha o Lote da estrada, a realizar suas construções no Lote errado, estando o atual loteamento com 19 lotes ao invés de 20.

Analisando abaixo o mapa de zoneamento, o loteamento realmente conta com 20 lotes com aproximadamente 20,00 ms de frente cada um, senão vejamos:





Contudo Excelência, se observarmos uma vista aérea pelo *Google Earth*, notamos que o loteamento conta com aproximadamente 380,00 ms de extensão, o que nos leva a crer que há 19 lotes.

Analisando ainda, as demarcações e construções realizadas, temos também que há 19 lotes, senão vejamos:



A seta de cor azul, representa o Lote 05 de propriedade do Sr. Nelson Pereira Dias, o qual a muitos anos a executada havia estabelecido a sede de sua associação. Já a seta de cor vermelha, representa a localização do Lote 06 (objeto da presente), mas como acima mencionado, atualmente esta habitado pelo Sr. Ademir Volpe a muitos anos (proprietário do Lote 07).

Dessa forma, realizamos a presente avaliação com as devidas benfeitorias como se livre e desimpedida estivesse, porém há essa questão a ser dirimida posteriormente.

Fica dessa maneira cumprido o respeitável mandado de avaliação

Campo Mourão - Pr, 02 de Julho de 2.026.

Gerson Guimarães do Vale
Avaliador Judicial
Assinado digitalmente

CUSTAS AVALIAÇÃO	
Custas:	RS 1.400,00
Condução:.....	RS
Total	RS 1.400,00
CUSTAS: À RECEBER	
Campo. Mourão, 2/07/2026.	