



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

Competência	VARA CÍVEL DE NOVA LONDRINA-PR
Processo	0002670-25.2017.8.16.0121
Classe Processual	CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
Polo Ativo	▶ ISMAEL FRANCISCO PIVOTTO
Polo Passivo	▶ SIDNEY LUIZ GUZZO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Em cumprimento a determinação contida na decisão de seq. 182.1, foi elaborado o presente Laudo de Avaliação a fim de integrar o processo de Carta Precatória Cível acima mencionado.

II. DATA E HORÁRIO DA VISTÓRIA DO IMÓVEL

Aos vinte dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (**20.08.2023**), às 13h:30min, dirigi-me a cidade de Marilena, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, e após proceder à avaliação *in loco* do imóvel objeto de penhora dos autos acima mencionado e suas benfeitorias, realizei o relatório na forma abaixo mencionado:

III. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

IMÓVEL

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO:

➡ **IMÓVEL:** Um lote rural nº. 95 da Gleba margem direita Ribeirão da Areia Branca, com a área de **100,00 has** – (cem hectares), equivalente a **41,32 (quarenta e um, trinta e dois alqueires paulista)** situado no município de Marilena, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com os seguintes limites e confrontações descritos na matrícula nº. 3.917. Imóvel devidamente registrado sob **matrícula nº. 3.917** do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR.

- ▶ Área Rural localizada a aproximadamente 4 (quatro) quilômetros de distância da área urbana do município de Marilena/PR.
- ▶ Não há sinais de erosão na área rural avaliada.
- ▶ Contém na referida área rural, plantio de cana e pastagem.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

V. PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada pesquisa de preço de imóvel parelho ao imóvel avaliando.

Fontes:

Prefeitura Municipal de Marilena/PR, setor tributário.

Proprietários de área rural, Agricultores e corretores de venda de lotes rurais do Município de Nova Londrina e Marilena.

VI. TOTAL DA ÁREA RURAL AVALIADA

► **51,60 hectares (21,32 alqueires paulista)** de terras de um imóvel rural – lote nº 95 da gleba margem direita da Areia Branca, com área total de 100,00 has, situado no município de Marilena, Comarca de Nova Londrina/Pr, com os seguintes limites e confrontações constantes na **matrícula nº. 3.917**.

VII. VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL DO BEM AVALIANDO:

► **Valor da Área Rural** = área do lote rural (21,32 alqueires) x valor médio por alqueire (R\$ 190.000,00) = **R\$ 4.050.800,00 (quatro milhões, cinquenta mil e oitocentos reais)**.

VIII. BENFEITORIAS CONTIDAS NA ÁREA RURAL:

► **CONSTRUÇÃO 1:** Encontra-se edificado no local, uma residência em alvenaria, laje, cobertura em telha de barro, contendo: 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) lavabos, 01 (um) escritório, 02 (duas) salas, 01(uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, pintura desgastada, com área construída de aproximadamente 230m² (duzentos e trinta metros quadrados) em bom estado de conservação.

VALOR DA CONSTRUÇÃO 1 = área construída (230m²) x (R\$ 1.000,00) = R\$ 230.000,00 – Depreciação do Imóvel com base na Tabela Ross-Heidecke em (24,00 - E = 30,30%) = **R\$ 160.310,00 (cento e sessenta mil, trezentos e dez reais)**.

► **CONSTRUÇÃO 2:** Encontra-se edificado no local, uma residência em alvenaria com: 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dispensa, 01 (um) banheiro, sem laje, toda forrada, pintura desgastada, com área construída de aproximadamente 80m².

VALOR DA CONSTRUÇÃO 2 = área construída (80m²) x (R\$ 600,00) = R\$ 48.000,00 – Depreciação do Imóvel com base na Tabela Ross-Heidecke em (24,00 - E = 30,30%) = **R\$ 33.456,00 (trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais)**.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

► **CONSTRUÇÃO 3:** Encontra-se edificado no local, uma residência em alvenaria com: 03 (três) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dispensa, 01 (um) banheiro, sem laje, toda forrada, pintura desgastada, com área construída de aproximadamente 100m².

VALOR DA CONSTRUÇÃO 3 = área construída (100m²) x (R\$ 600,00) = R\$ 60.000,00 – Depreciação do Imóvel com base na Tabela Ross-Heidecke em (24,00 - E = 30,30%) = **R\$ 41.820,00 (quarenta e um mil, oitocentos e vinte reais).**

IX. DEMAIS BENFEITORIAS CONTIDAS:

a. **Uma mangueira para gado**, formada por madeira de aroeira, com aproximadamente 450m²; parte em piso de cimento, com Brete marcar Beckhauser.

O referido bem fica avaliado em:..... R\$ 80.000,00

b. **Um poço artesiano** com aproximadamente 70m (setenta metros) de profundidade e uma bomba sem marca especificada.

O referido bem fica avaliado em:..... R\$ 25.000,00

c. **6.000 metros lineares de cerca de aroeira**, com arame liso (5 fios).

O referido bem fica avaliado em:..... R\$ 45.000,00

Laudo: A mangueira, os poços artesanais e os metros lineares de cerca de aroeira com arame liso, tiveram os seus valores baseados ainda na pesquisa feita com caseiros, agricultores e pecuaristas da cidade de Nova Londrina, Estado do Paraná, considerando que os metros lineares de cerca de aroeira, foram avaliados em todos os seus componentes sendo eles: Palanque, lasca, Mão de Obra e arame liso.

d. **Uma rede elétrica com transformador.**

O referido bem fica avaliado em:..... R\$ 5.000,00

Laudo: Foi realizada uma pesquisa junto à empresa Romagnoli – Fábrica de Transformador situada na cidade de Mandaguari, estado do Paraná, telefone (44) 3233-8233.

X. FICA A ÁREA RURAL EQUIVALENTE A 51,60ha E SUAS BENFEITORIAS AVALIADAS EM UM TOTAL DE:.....R\$ 4.441.386,00





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

XI. FOTOS DA FAZENDA E SUAS BENFEITORIAS:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929



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: P-JSJD MLQ9M A3URL HZJ2D





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidornoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929



XII. ENCERRAMENTO

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

Nova Londrina, 24 de agosto de 2023.

Rodrigo Dourado Mathias
Funcionário Juramentado

