

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

Competência	VARA CÍVEL DESTA COMARCA DE NOVA LONDRINA-PR
Processo	0000808-53.2016.8.16.0121
Classe Processual	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Assunto Principal	CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
Polo Ativo	MARCIO PINHEIRO ANZILIERO
Polo Passivo	AMIDOS DELFEC LTDA ME e OUTROS

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 processo de Inventário acima mencionado.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras rural, medindo 2,420has, denominada Chácara n. 57-A-1, subdivisão da Chácara 57-A, medindo 5,445ha, destacada da Chácara n. 57, Patrimônio Marilena, 1ª Parte, Gleba Ribeirão do Tigre, Colônia Paranaíba, situada no município de Marilena, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: “Partindo de um marco de coordenadas X=291314,430 e Y=7485591,000 e segue no rumo NW 40°59’36”SE, confrontando com a Chácara n. 55, numa distância de 353,81 metros, deflete e segue a direita, no rumo NE48°27’48”SW, confrontando com a Chácara n. 58, numa distância de 68,83 metros, deflete e segue a direita, no rumo SE49°59’36”NW, confrontando com a Chácara n. 57-A-Remanescente, desta subdivisão, numa distância de 345,15 metros, deflete e segue a direita, no rumo SW39°29’NE, confrontando com as Chácaras 44 e 45, numa distância de 69.95 metros, até encontrar o ponto de partida deste roteiro. Imóvel de propriedade de **AMIDOS DELFEC LTDA**, sociedade empresarial limitada, inscrita no CNPJ n. 13.592.866/0001-80 (R.2-17.594 - Prot. n. 60.080 – 07.01.2015). Tudo de acordo com a **matrícula n. 17.594** do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR.

ESPECIFICAÇÕES DA ÁREA RURAL:

- Imóvel Rural verificado com área total de 1,0 alqueires paulistas ou 2,420 hectares;
- O acesso à propriedade é facilitado vez que realizado por estrada pavimentada com paver e encontra-se localizada a aproximadamente 800 metros da cidade de Marilena/PR, facilitando a oferta de mão-de-obra;
- A área rural possui recurso hídrico do Córrego Água da Marilena;
- Área Provida de energia elétrica e água encanada.
- A área verificada apresenta em toda a sua extensão, moderado relevo;
- Não há plantio de lavoura ou criação de gados na propriedade.
- Encontra-se averbada a margem da matrícula (Av.1-17.594 – Prot.59.685 – 22.10.2014) Termo de Responsabilidade de Conservação de Florestas (Reserva Legal).
- A região é caracterizada pela atividade rural, com fazendas, sítios e chácaras destinadas à pecuária e agricultura.

DATA E HORÁRIO DA VISTÓRIA DO IMÓVEL

Aos sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (07/11/2024), às 18h00min, dirigi-me ao imóvel rural constante do mandado e lá estando encontrei a porteira aberta, não havendo ninguém no local, e aí sendo procedi a vistoria do imóvel.

DAS CARACTERÍSTICAS DE IMÓVEIS RURAIS

De acordo com NBR 14653-3 imóveis rurais são aqueles que possuem vocação para exploração animal ou vegetal.

OFICIAL DE JUSTIÇA

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.JLBW DPV2D TSN7X 2HGPA



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

MENDONÇA (2021)¹ aponta que a diferença entre imóvel rural e urbano não reside na localização, mas sim na destinação do uso do imóvel que podem ser explorados para lazer e turismo, agricultura, pecuária, silvicultura, agroindustrial, misto ou até mesmo não ser explorado de forma alguma.

Ainda de acordo com MENDONÇA (2021) os tipos de terra se classificam como: bruta, quando não é trabalhada, com ou sem vegetação natural; nua, quando sem produção vegetal ou vegetação natural e cultivada, quando há cultivo agrícola.

Há ainda, de acordo com MENDONÇA (2021), outras peculiaridades a serem consideradas como: topografia, melhoramentos públicos, pastagens, recursos naturais (florestais, hídricos, minerais), eventuais frutos (arrendamentos, parcerias, aluguéis), benfeitorias (culturas, construções, casas, cercas, galpão, mangueira, irrigações) instalações (rede de energia elétrica, de distribuição de água).

METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo de Dados de Mercado.

FONTE DE PESQUISA

Foi realizada pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Marilena e corretores de imóveis da Comarca (Simão Corretora - <https://www.simaocorretora.com.br/>).

AVALIAÇÃO

De acordo com a pesquisa constatou-se que o valor do alqueire paulista na região em que o imóvel se localiza é comercializado entre os valores de R\$ 180.000,00 à R\$ 250.000,00, perfazendo um valor médio de R\$ 215.000,00.

Assim passo à avaliação.

Imóvel rural com área de 1,0 alqueire paulista ou 2,420 hectares, tomada por mato e capim, sem plantio e sem benfeitorias, avaliado em**R\$ 215.000,00**

FOTOS DO IMÓVEL



¹ MENDONÇA, Frederico, Avaliação de Imóveis para Oficiais de Justiça e Cumpridores de Mandados Judiciais, Curso In Company para o TJPR, 2021, p.43-45.

OFICIAL DE JUSTIÇA

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:JLW DPV2D TSN7X 2HGPA





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266



OFICIAL DE JUSTIÇA

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.JLBW DPV2D TSN7X 2HGPA

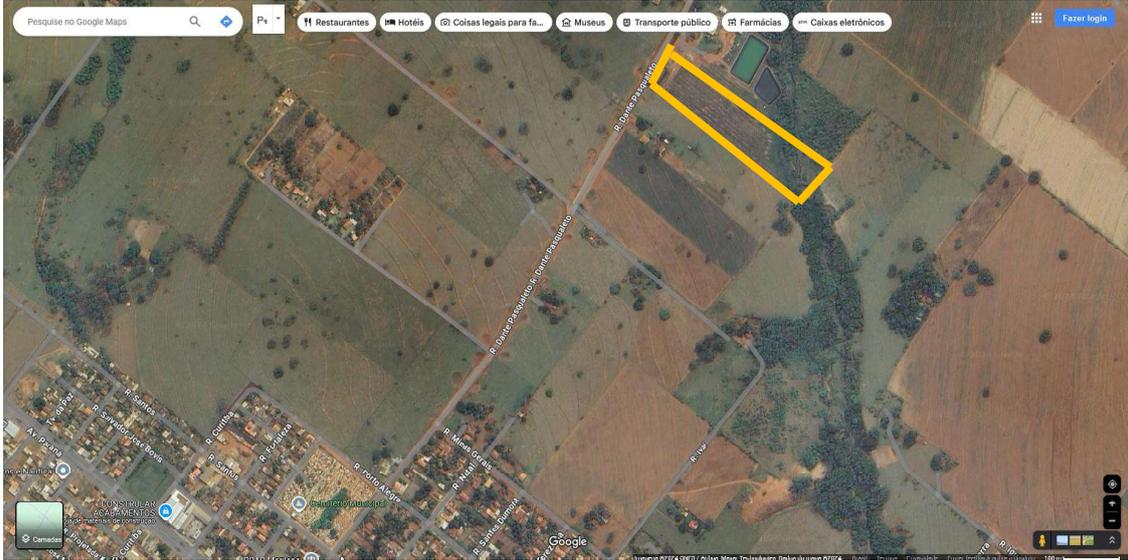




**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
 COMARCA DE NOVA LONDRINA**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR -
 CEP: 87.970-000 - Fone: (44) 3432-1266

CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DA ÀREA COLHIDA NA INTERNET



ENCERRAMENTO

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

Nova Londrina, 13 de novembro de 2024.

Kelly Dourado Mathias China
 Oficiala de Justiça
 Técnica Judiciária – Serviço Externo

OFICIAL DE JUSTIÇA

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-JLBW DPV2D TSN7X 2HGPA

