

PROJUDI - Processo: 0054174-76.2012.8.16.0014 - Ref. mov. 355.2 - Assinado digitalmente por Gabrieli Domingues Marcolino
22/11/2024: JUNTADA DE ATO ORDINATÓRIO. Arq: Avaliação

PROJUDI - Processo: 0052043-50.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 215.2 - Assinado digitalmente por Gilberto Pedriali
24/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante da atividade pretendida

PROJUDI - Processo: 0024721-02.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 436.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
12/04/2023: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA
DE LONDRINA-PR  **SISTEMA PROJUDI TJPR.**
Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual de Londrina-PR
Tel. WhatsApp (43) 9-9912-0951 CEP 86.015-902

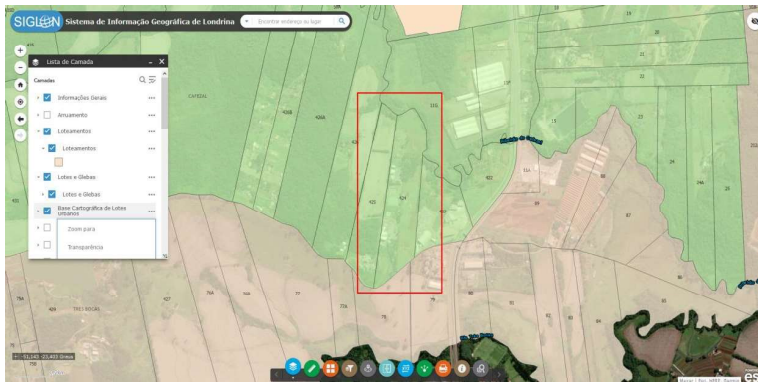
LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos n.º 24721-02.2013.8.16.0014
Natureza da Ação	Cumprimento de Sentença
Juízo de Direito	1ª Vara Cível de Londrina
Exequente	Banco Santander (Brasil) S.A
Executado	Cleber Henrique da Silva Ipê Fabrica de Subprodutos de Origem Animal

Aos dez (10) dias do mês de abril (04) do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Execução Fiscal, expedido nos autos em epígrafe, desloquei-me ao endereço declinado após diligências empreendidas e, sendo aí, após procedida a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado, abaixo relacionado, localizado na rua Estrada da Cotia Patrimônio Selva, 424 (conhecida Estrada da Cegonha) próximo a PR445, nesta cidade:

Imóvel

A) Área de terras industriais de formato irregular denominado lote 424/A, contendo 72.600,00m², ou 7,26 hectares, ou 3 (três) alqueires paulistas, da subdivisão do lote 424, da Gleba Cafezal, com as divisas e confrontações constantes da e benfeitorias registradas na matrícula n.º 404 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina-Pr.



Avalio este lote de terras em R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)

Características

Lote com topografia levemente acidentada para os fundos e para os lados do terreno, contendo benfeitorias de instalações de uma Indústria de Produtos de origem animal, pastos, pomar e área de escape;

2º OFÍCIO DE 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/projudf/> - Identificador: PJLMD FWYSX RNY7N RN353

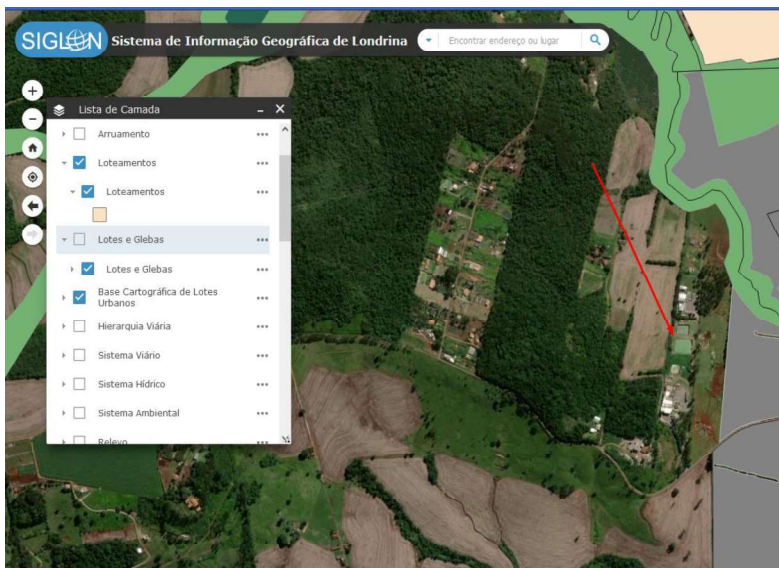
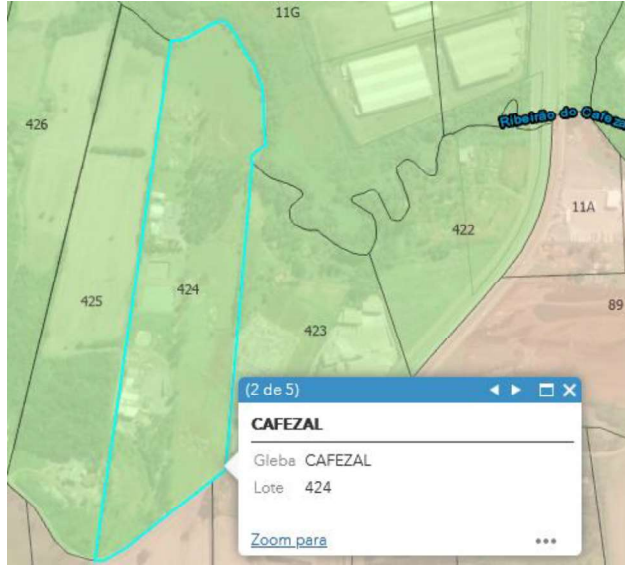
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJXF2 822W3 3KV6F WZ7JB

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/projudf/> - Identificador: P.JLA4 FZ5GQ 6D5WW T59PR

PROJUDI - Processo: 0054174-76.2012.8.16.0014 - Ref. mov. 355.2 - Assinado digitalmente por Gabrieli Domingues Marcolino
 22/11/2024: JUNTADA DE ATO ORDINATÓRIO. Arq: Avaliação

PROJUDI - Processo: 0052043-50.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 215.2 - Assinado digitalmente por Gilberto Pedriali
 24/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante da atividade pretendida

PROJUDI - Processo: 0024721-02.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 436.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
 12/04/2023: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



BENFEITORIAS - ÁREA CONSTRUÍDA – COMPLEXO INDUSTRIAL

1) Área industrial de 11.250,00m², formada por galpões abertos e fechados, área de descarga, depósito, estacionamento, manobra, construção em alvenaria de tijolos, e folhas galvanizadas, cobertura metálica em treliças e zinco, bom estado de conservação; **Avalio em R\$ 3.650.000,00 (Três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais);**

2) Área administrativa de 320,00m², escritórios com sala de reuniões, administração, wc masculino e feminino, copa e sala de espera, pintura em

2º OFÍCIO DE 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: PJLMD FWYSX RNY7N RN353

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.JXF2 822W3 3KV6F WZ7JB

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.JLA4 FZ5GQ 6D5WW T59PR

PROJUDI - Processo: 0054174-76.2012.8.16.0014 - Ref. mov. 355.2 - Assinado digitalmente por Gabrieli Domingues Marcolino
22/11/2024: JUNTADA DE ATO ORDINATÓRIO. Arq: Avaliação

PROJUDI - Processo: 0052043-50.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 215.2 - Assinado digitalmente por Gilberto Pedriali
24/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante da atividade pretendida

PROJUDI - Processo: 0024721-02.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 436.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
12/04/2023: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

ótimo estado, grafiato e textura, pvs látex, piso cerâmico; **Avalio em R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais);**

3) Curral de 220,00m2, em péssimo estado; Avalio em **R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais);**

4) Área cercada e poço artesiano centro administrativo com 210,00m2; **R\$ 275.000,00 (Duzentos e setenta e cinco mil reais);**

5) 01 casa para caseiro de 100,00m2; **R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais);**

6) 01 granja de suínos desativada com 824,00m2; **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);**

7) 01 casa de caseiro de 247,00m2 de alvenaria de tijolos em bom estado; **Avalio em R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)**

8) Uma barracão depósito com 1.230,00m2 em bom estado de conservação, cobertura de eternit; **Avalio em R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais);**

9) Casa da sede com 920,00m2, mais precisamente um centro de administração industrial, sendo escritórios, laboratórios, depósito, refeitório e wcs, masculino e feminino, apresenta rachaduras, concreto recentes, piso cerâmico, de alvenaria e laje; **Avalio em R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais);**

10) Portaria 25,00m2, uma guarita em alvenaria de tijolos; **Avalio em R\$ 17.000,00 (Dezessete mil reais);**

11) Área de asfalto e calçada com paralelepípedo aproximadamente 2.000,00m2; Avalio **em R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais);**

12) Tanque de decantação de mau cheiro com eucalipto, aproximadamente 100m2: **Avalio em R\$ 27.000,00 (Vinte e sete mil reais);**

Avalio estas benfeitorias em R\$ 5.824.000,00 (Cinco milhões Oitocentos e vinte e quatro mil reais);

Totalizando lote e benfeitorias em R\$ 7.424.000,00 (Sete milhões quatrocentos e vinte e quatro mil reais);

IMPORTA O PRESENTE LAUDO EM R\$ 7.424.000,00 (Sete milhões quatrocentos e vinte e quatro mil reais);

O presente laudo tem validade de 180 (cento e oitenta) dias

Metodologia empregada:

Método comparativo através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, aspecto localização e estado de conservação do imóvel por amostragens estatísticas de dados contemporâneos de mercado.

Fontes de pesquisas utilizadas:

Caderno de Classificados do Jornal Folha de Londrina, Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, imobiliárias da região, Siglon Prefeitura de Londrina.

2º OFÍCIO DE 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: PJLMD FWYSX RNY7N RN353

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.JXF2 822W3 3KV6F WZ7JB

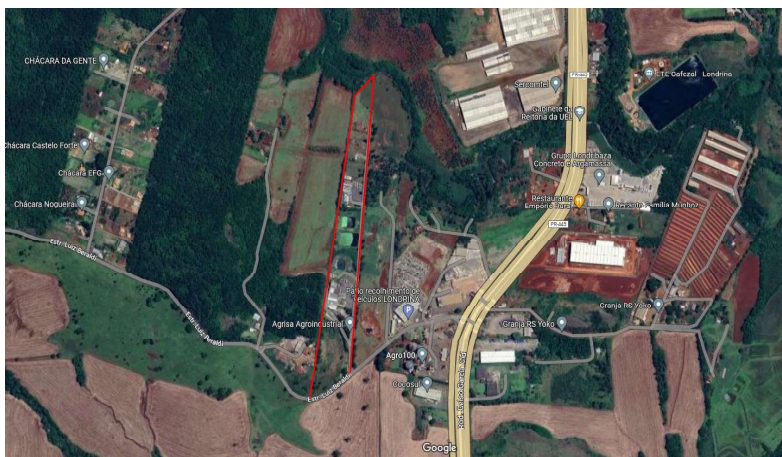
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLA4 FZ5GQ 6D5WW T59PR

PROJUDI - Processo: 0054174-76.2012.8.16.0014 - Ref. mov. 355.2 - Assinado digitalmente por Gabrieli Domingues Marcolino
22/11/2024: JUNTADA DE ATO ORDINATÓRIO. Arq: Avaliação

PROJUDI - Processo: 0052043-50.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 215.2 - Assinado digitalmente por Gilberto Pedriali
24/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante da atividade pretendida

PROJUDI - Processo: 0024721-02.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 436.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
12/04/2023: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-londrina-coroados-5m2-RS1800000/id-6546300/>
- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-coroados-5000m2-RS520000/id-12180486/>
- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-londrina-coroados-10m2-RS1850000/id-8265971/>
- <https://brasil.top-free-ad.com/terrenos-chacara-em-londrina-na-estrada-da-cegonha-km-03.1794.html>
- <https://www.jeleiloes.com.br/DetalleLote.aspx?Leilao=2020539&Lote=4&Sublot e=1>
- <https://www.lugarcerto.com.br/busca/compra-e-venda/pr/londrina/rural>
- <https://www.lugarcerto.com.br/imovel/rural-gleba-palhano-londrina-com-garagem-5000m2-compra-e-venda-rs475000-id-351979753>
- <https://www.lugarcerto.com.br/imovel/rural-gleba-palhano-londrina-com-garagem-5000m2-compra-e-venda-rs475000-id-351979753>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-rural-londrina-pr-11500m2-id-2580748646/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-rural-londrina-pr-10m2-id-2625302438/>



- <https://www.google.com.br/maps/@-23.4029755,-51.1381219,14.33m/data=!3m1!1e3?hl=pt-BR>
- <https://geo.londrina.pr.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5360a454d15146a3bcf4ebdbe8e49e03>

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, Perito Judicial, inscrito no CRECI/Pr-F.27785, Técnico em Transações Imobiliárias com Registro no COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, CNAI nº 19985, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2017, digitei o presente laudo de quatro folhas, conferi, dou fé e subscrevo.

Vantuil Natalino de Carvalho
Avaliador Judicial Port. 90/2017
Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985

Cota recebida

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/JOE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLMD FWYSX RNY7N RN353

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/JOE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JXF2 822W3 3KV6F WZ7JB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/JOE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLA4 FZ5GQ 6D5WW T59PR