

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR DA COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL

Ademilson Aparecido Ortelan  
Matrícula nº 13517

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ademilson Aparecido Ortelan, Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao presente mandado, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0826-55.2010.8.16.0066**, em que figura como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e executada **TEREZINHA FAUSTINONI DE LIMA e OUTROS** procedi à avaliação a da parte ideal desmembrada, ou seja, (02) dois alqueires paulista, a seguir:

#### DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL – FAZENDA CATIARA

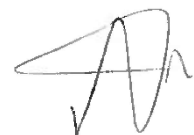
#### MUNICÍPIO – LUPIONÓPOLIS – PARANÁ

#### PROPRIETÁRIO – WALTER FERREIRA LIMA

#### TIPO DE SOLO PREDOMINANTE

- Latossolo misto – textura média
- Topografia – terreno bastante acidentado, sendo sua maior parte irregular.
- Cultura – atualmente soja.
- Benfeitorias – não há.
- Benfeitorias não reprodutivas – energia elétrica, cerca com palanques de madeira de lei e arame liso.

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FLS. 1



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR DA COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL

Ademilson Aparecido Ortelan  
Matrícula nº 13517

**ÁREA TOTAL:** - 532.400,00 metros quadrados, ou seja 53,24 ha, ou ainda 22 alqueires paulista.

**ÁREA PENHORADA:** - 02 (dois) alqueires paulista

**I - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Uma área rural de terras medindo 532.400,00 metros quadrados, ou seja 53,24 ha, ou ainda 22 alqueires paulista, constante de parte de unificação dos lotes 25 e 25-A, denominado lote 25-A-2, da colônia Zacarias de Góis, município de Lupionópolis, desta comarca, denominada **FAZENDA CATIARA**, com as divisas, medidas e confrontações constantes da **matrícula nº 6882**, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul - PR

**II – DAS CONFRONTAÇÕES:**

Parte-se de um marco cravado da divisa deste lote com o Córrego Água do Palmito e, confronta-se com terras do Sítio Santo Antonio 8º, lotes 9,8 7-A, 7 e 42, matrícula 1712, com rumo 78º37'08"SW e distancia de 222,51 metros, segue-se até outro rumo. Deste, deflete-se à direita e, com rumo 00º22'55"SW, confrontando com terras do Sítio Santo Antonio 8º, lotes 9, 8, 7-A, 7 e 42, matrícula 1712, com distancia de 132,77 metros; confrontando com terras do sítio Pinheiro, lote 173-A, matrícula 0560, Sítio Pinheiro 2º, lote 24-B, matrícula 2821, Sítio Pinheiro 3º, parte dos lotes 110-A, 111-A e 174-A, matrícula 2921, chácara Bela Vista 5º, lote 175, matrícula 2738e Sítio São José 16º, lote 176, matrícula 1713, com distância de 754,16 metros; confrontando com terras do Sítio São Irineu, lote 24-A, matrícula 0478, Sítio Santo Antonio, lote 24-A-1, matrícula 6268 e Sítio São João 16º, parte do lote 24, matrícula 1769 com distancia de 155,67 metros; totalizando 1.042,60 metros, segue-se até outro marco. Deste, deflete-se á direita e,

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FLS. 2



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR DA COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL**

**Ademilson Aparecido Ortelan  
Matrícula nº 13517**

confrontando com terras do lote 25-A-1 desta subdivisão, com rumo 00°02'55"SE, e distancia de 582,52 metros segue-se até outro marco. Deste, deflete-se á direita e, confrontando-se com terras do Sítio São Rafael, lote 25-C, matricula 5297, com rumo 88°57'27"NE, e distancia de 662,84 metros segue-se até outro marco a margem do Córrego Água do Palmito. Deste, deflete-se à direita e, pelo referido Córrego Água do palmito, água acima, com diversos rumos e distância total de 526,27 metros segue-se até outro marco ou marco inicial deste caminhamento.

**III – DA CONFRONTAÇÃO DA ÁREA A SER DESMEMBRADA:**

Pela frente medindo 162,14 metros; pelo lado esquerdo (vista de frente) 216,31 metros; pelo lado direito (vista de frente) 257,99 metros e pelo fundo margeando o Ribeirão água do palmito medindo 220,06 metros. (fotos).

**IV – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

Referido imóvel é de fácil acesso, contando aproximadamente três (3) quilômetros do centro da cidade de Lupionópolis. O trecho de acesso é bastante facilitado, de boa locomoção, bem como recentemente foi inaugurado um loteamento urbano de terras, todo asfaltado, valorizando o imóvel. No entanto, a propriedade em si possui terreno bastante acidentado, sendo que o tráfego interno é um pouco prejudicado diante de várias subidas e descidas curtas e acentuadas. Cultivando atualmente soja e milho.

Avaliação.....R\$ 3.520.000,00<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aqui consideradas as benfeitorias não reprodutivas.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR DA COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL**

**Ademilson Aparecido Ortelan  
Matrícula nº 13517**

**V – DAS BENFEITORIAS:**

Não há.

**VI – AVALIAÇÃO TOTAL:**

$22^2 \times R\$ 160.000,00^3 = R\$ 3.520.000,00$  (TREIS MILHÕES QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS).

ÁREA PENHORADA A SER DESMEMBRADA – 2 ALQ.X R\$ 160.000,00 = R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS).

**AVALIO O IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 6882 NA SUA TOTALIDADE EM R\$ 3.520.000,00 (TREIS MILHÕES, QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)<sup>4</sup>**

**AVALIO A ÁREA PENHORADA A SER DESMEMBRADA EM R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS).**

Centenário do Sul/Pr, 06 de janeiro de 2024.

Bel. Ademilson Aparecido Ortelan  
Oficial de Justiça Avaliador – Matr. 13.517

Cota: Avaliação R\$ 473,67 (pago)

<sup>2</sup> Área do Imóvel em medida de alqueire paulista.

<sup>3</sup> Valor do alqueire Paulista.

<sup>4</sup> Valor total do imóvel

Referências na pesquisa de preço médio: Cocamar de Centenário do Sul; Prefeitura de Lupionópolis setor de Tributação, Imobiliária Centenário de Centenário do Sul; e alguns agricultores de Centenário do Sul.