



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 nº 5330-80.2021	8.16.0014
Natureza da Ação	Cumprimento de Sentença	
Juízo de Direito	9º Vara Cível de Londrina	
Exequente	Daniella Koando Nakamura	
Executado	Cyrus Augusto Sperandio Junior	

Aos quinze (15) do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da 9º Vara Cível do Foro Central da Comarca de Londrina Pr., expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí após procedida a vistoria procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

Imóvel:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná

SERVIÇO REGISTRAL

Rua Estados Unidos, 1124 - Telefones: (43) 3254-3023 - 3035-3023

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 44.120

DATA:- 24 de janeiro de 2.016.- Protocolo nº 205.685 de 24/01/2017.-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

Lote de terras sob o nº 04 (quatro), com a área de 9,9235 hectares, ou seja, 4,1006198 alqueires paulistas, ou ainda 99.235,00 metros quadrados, resultante da subdivisão da Fazenda Figueira Branca - A, situada na Fazenda Floresta ou Ribeirão Vermelho, no Distrito da Prata, neste Município e Comarca de Cambé, georreferenciado nos termos da certificação firmada pelo INCRA sob o nº cc3f215f-ff15-462c-8eff-be1f109fdafe, com a seguinte descrição: "O perímetro tem início no VÉRTICE: AUN-M-2051, (Longitude: -51° 16'31,488", Latitude: -23°07'17,206" e Altitude: 476,09 m), deste segue confrontando com CNS: 08.185-1 | Mat. 2519 | Aparecida Morandim Depieri, no Azimute: 102°14' e Distância: 126,42 m, daí até o VÉRTICE: AUN-M-2038, (Longitude: -51°16'27,146", Latitude: -23° 07'18,077" e Altitude: 480,8 m), deste segue confrontando com CNS: 08.185-1 | Mat. 2519 | Aparecida Morandim Depieri, no Azimute: 97°05' e Distância: 420,85 m, daí até o VÉRTICE: AUN-M-2036, (Longitude: -51°16'12,469", Latitude: -23°07'19,766" e Altitude: 493,44 m), deste segue confrontando com CNS: 08.185-1 | Mat. 43252 | Faz Figueira Branca A - Lote 03, no Azimute: 173°41' e Distância: 198,16 m, daí até o VÉRTICE: AUN-M-2035, (Longitude: -51°16'11,703", Latitude: -23°07'26,168" e Altitude: 498,4 m), deste segue confrontando com CNS: 08.185-1 | Mat. 43252 | Faz Figueira Branca A - Lote 05, no Azimute: 280°10' e Distância: 572,05 m, daí até o VÉRTICE: AUN-M-2050, (Longitude: -51° 16'31,491", Latitude: -23°07'22,884" e Altitude: 464,51 m), deste segue confrontando com CNS: 08.185-1 | Mat. 43252 | Faz Figueira Branca A - Lote 05, no Azimute: 00°01' e Distância: 174,68 m, até o VÉRTICE: AUN-M-2051, ponto inicial do perímetro".- INCRA nº 714.062.006.858-8; área total: 264,7000 ha; módulo rural: 13,5477 ha; nº módulos rurais: 14,77; nº módulos fiscais: 22,0500; e, fração mínima de parcelamento: 2,00.- ITR - NIRF: 0.825.951-8, área de 264,7 ha.- Cadastro Ambiental Rural - CAR - PR 4103701-DCEF. 8867 0745 41DR 8RA9 8FR1 8870 6151 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por CINTIA CLEW

Este documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE em 19/02/2024, em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/- Identificador: PUY2X LFN9M V274T DELRB

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: PUY2X LFN9M V274T DELRB

Verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 18f3c468-e433-4b1e-9bdb-c464c3d87309

Av.- 1. Protocolo n.º 205.685 de 24/01/2017.- Transposição de Servidão de Passagem - DATA:- 24 de janeiro de 2.017.

Conforme registro nº 2/44.119, deste Ofício, o imóvel objeto desta matrícula, para ter acesso à estrada municipal utilizou de **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, com a área de **1.483,092 metros quadrados, dentro do lote nº 03**, cuja servidão compreende as seguintes divisas, metragens e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AUN-M-2036, de coordenadas (Longitude: -51°16'12.469" e Latitude -23°07'19.766"); situado no limite da Servidão de Passagem do Lote 04 da Fazenda Figueira Branca - A com a divisa da propriedade de Aparecida Morandim Depieri - Matrícula nº 2.519; deste, segue confrontando com Aparecida Morandim Depieri - Matrícula nº 2.519, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°05' e 146,58 m até o vértice AUN-M-2025, (Longitude: -51°16'07.357" e Latitude -23°07'20.354"); situado na divisa da propriedade de Aparecida Morandim Depieri - Matrícula nº 2.519 com o limite da Servidão de Passagem do Lote 02 da Fazenda Figueira Branca - A; deste, segue confrontando com Servidão de Passagem do Lote 02 da Fazenda Figueira Branca - A, com os seguintes azimutes e distâncias: 156°33' e 11,60 m até o vértice AUN-P-8012, (Longitude: -51°16'07.195" e Latitude -23°07'20.700"); situado no limite da Servidão de Passagem do Lote 02 da Fazenda Figueira Branca - A com o Lote 03 da Fazenda Figueira Branca - A; deste, segue confrontando com Lote 03 da Fazenda Figueira Branca - A, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°05' e 150,08 m até o vértice AUN-P-8011, (Longitude: -51°16'12.429" e Latitude -23°07'20.098"); situado na divisa do Lote 03 da Fazenda Figueira Branca - A com o limite da Servidão de Passagem do Lote 04 da Fazenda Figueira Branca - A; deste, segue confrontando com Servidão de Passagem do Lote 04 da Fazenda Figueira Branca - A, com os seguintes azimutes e distâncias: 353°38' e 10,28 m até o vértice AUN-M-2036, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocentricas", (conforme memorial descritivo, elaborado por Rogerio Andrade Giovanini - engenheiro agrônomo - CREA n.º 10.926/D-PR).- ANOTAÇÃO:- **A presente servidão trata-se de um prolongamento da servidão instituída dentro do lote de terras sob o nº 02, matriculado sob o nº 44.118, a qual é por tempo indefinido, que no caso de locação, arrendamento ou venda do imóvel, manterá a servidão, observadas as condições estabelecidas, que faz a presente boa, firme e valiosa por si, seus herdeiros e sucessores. Demais condições as da escritura.- OBS.- Isento do pagamento do ITBI. Isento do recolhimento de FUNREJUS. Selo - R\$ 4,40.- D/60,00 VRC ou R\$ 10,92.- Dou fé.-**

[Assinatura] Oficialia Designada.-

Registradores
Realizadores de Eventos
 Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por CINTIA CLEMENTIN MENDES - 24/03/2021 14:19

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resol

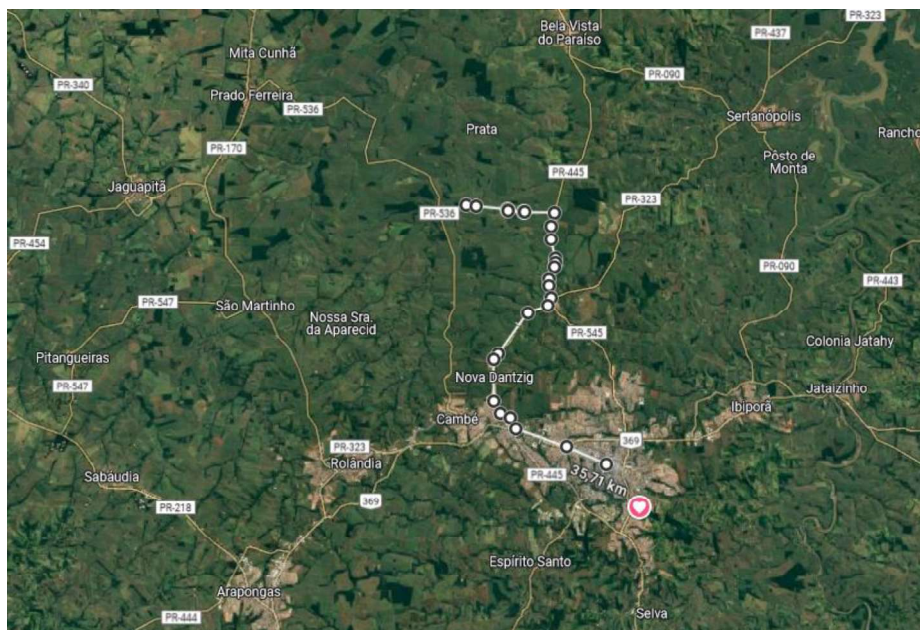
2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

O imóvel georreferenciado e a sua localização encontra-se no sistema governamental.

O ACESSO AO LOTE É POSSÍVEL POR DUAS ESTRADAS RURAIS COM APROXIMADAMENTE 7,00 QUILÔMETROS POR ESTRADA DE TERRAS TANTO PELA PR445 OU PELA PR 536, AMBAS TÊM A DISTÂNCIA TOTAL DE 35 QUILÔMETROS DO CENTRO DE LONDRINA.

<https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/cc3f215f-ff15-462c-8eff-be1f109fdafe/>
<https://www.google.com.br/maps/place/Posto+Opala+29+-+Restaurante+%2F+Conveni%C3%Aancia/@-23.1248749,-51.2662151,4018m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94eb5b7715edb6df:0xe8cfdadb070215151!8m2!3d-23.2801802!4d-51.2628131!116s%2Fq%2F11r89j8cd9?hl=pt-BR&entry=ttu>





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL


Plataforma de Governança Territorial

[Consultar](#)
[Documentos](#)
[Sobre](#)
[Entrar](#)

Consulta de Parcelas

CPF/CNPJ do(a) Detentor(a)

Nome do(a) Detentor(a)

Código do Cartório (CNS)

Nº da Matrícula/Transcrição

Código da Parcela

Protocolo de envio

Reduza o risco de envio da parcela

Código do(a) Credenciado(a)


Código do Vértice

Código do Imóvel (SNCR/INCR)




Credenciado(a) responsável por enviar o parcelamento

Código de verificação, que é enviado a parcela

Código SNCR/INCR

☐ I'm not a robot
 

Resultados: 11

Nome	Área (ha)	Detentor(a)	CNS	Matrícula	Ações
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 02	25,9039	XXXXXXXXX RAFAELI XXXXXXXX e outros	08.118/3	44218 (5 de 5)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 03	16,3393	XXXXXXXXX MARISSIMON e outros	08.118/1	44219 (2 de 2)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 04	99,3005	XXXXXXXXX ALVES DA SILVA JUNIOR MEZXXXXXX e outros	08.118/1	44220 (2 de 2)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 05	44,0872	XXXXXXXXX MARIA APRECEIDA CAPELASSO PXXXXXXX e outros	08.118/1	44221 (4 de 4)	



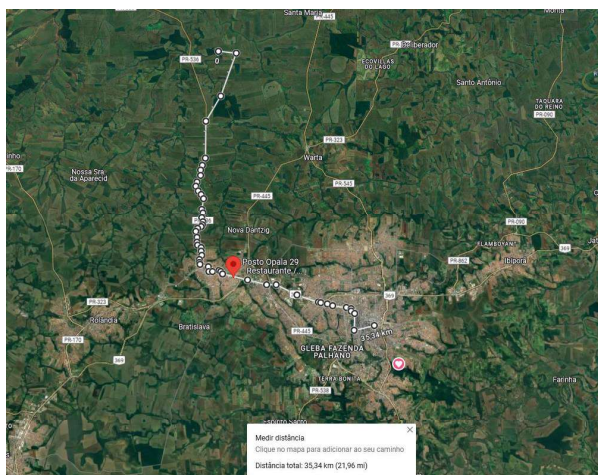
Vértices da parcela							
Código	Longitude	Sígnia Long. (m)	Latitude	Sígnia Lat. (m)	Altitude (m)	Sígnia Altitude (m)	Método Posicionamento
ALIN-M-2051	-51°10'31,488"	0,00	-23°07'27,000"	0,00	476,09	0,00	PG2
ALIN-M-2058	-51°10'27,148"	0,00	-23°07'18,077"	0,00	480,8	0,00	PG2
ALIN-M-2056	-51°10'14,997"	0,00	-23°07'19,760"	0,00	493,44	0,00	PG2
ALIN-M-2055	-51°10'11,707"	0,00	-23°07'26,888"	0,00	498,4	0,00	PG2
ALIN-M-2050	-51°10'31,498"	0,00	-23°07'22,884"	0,00	484,51	0,00	PG2

Exibir



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: PUJ2X LFN9M V274T DELRB





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Lote de terras com aproximadamente 70%(setenta por cento) mecanizada e restante de terras de preservação permanente. De acordo com os dados da matrícula a estrada de acesso é uma servidão de passagem.

Isto posto, pelas amostras e proximidade da área urbana, assim, como a distância do lote em relação a área urbana, área aproveitada mecanizada e área de preservação permanente.

Avalio este lote de terras em R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais);

PROJUDI - Processo: 0005330-80.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 46.2 - Assinado digitalmente por Bruno Campos de Souza
29/03/2021: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Matrícula de Imóvel

3d87309

066/076, do 8º Tabelionato de Notas de Londrina-PR, o imóvel objeto desta matrícula pertence aos proprietários na seguinte proporção: ELIANA PINHEIRO SPERANDIO SCHEINER 20% do imóvel, CYRUS AUGUSTO SPERANDIO JUNIOR e sua mulher, IDES MIRIKO SAKASEGAWA SPERANDIO 20% do imóvel, JOSÉ AUGUSTO PINHEIRO SPERANDIO, e sua mulher, GRAZIELLA BRUSCHI SPERANDIO 20% do imóvel, EMY ROSANGELA SPERANDIO 20% do imóvel, ENEIDA CRISTINA PINHEIRO SPERANDIO E SILVA, e seu marido, DIRCEU ALVES DA SILVA JUNIOR MEZZARANO 20% do imóvel. Emolumentos: isento. O referido é verdade e dou fé. Cambé, 20 de fevereiro de 2020. Escrevente, Cintia Clementin Mendes:

De acordo com a matrícula o executado e sua esposa detêm 20% da propriedade avaliando, sendo assim, s.m.j, a parte ideal de 50% de 20% da área é 10% pertencente a Cyrus A.A Junir.

Assim, avalio a parte ideal de 10% CYRUS AUGUSTO SPERANDIO JUNIOR EM R\$300.000,00 (Trezentos mil reais);

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
10% (dez) por cento da área em em R\$300.000,00
(Trezentos mil reais)**

Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

Fontes de pesquisas utilizadas:

Imóveis Rurais, de 1 quarto, 121000 m² à venda no Rural - Cambe/PR

Quartos: 1 | Área privativa: 121000m² | Área total: 121000m²

Descrição do imóvel

Estrada da Prata - Km 04 - Cambe
Lote 125A

Comprar Imóvel
R\$ 5.600.000,00
Código do Imóvel 2446

Agendar visita
WhatsApp

<https://imobiliariaperez.com.br/comprar/imoveis-rurais-a-venda-rural-cambe-2446>

R\$ 33.000.000 | Simular parcelas

532.400m² Área

Terreno à venda, 532400 m² por R\$ 33.000.000,00 - Jardim do Café - Cambe/PR

Rua Bento Munhoz da Rocha Neto,
Jardim do Café, Cambe

Referência: TE0212

Nantes Imóveis oferece excelente propriedade à venda na Estrada da Prata, 532.400 m² (22 alqueires paulista) com boa topografia para loteamento para Terrenos, Condomínio vertical entre outras opções, possibilitando também aquisição de parte do mesmo.

Esse belo e amplo Terreno tem ótima localização, com extraordinário potencial de valorização e expansão, lado e frente todo urbanizado com casas, condomínios e diversos comércios, serviços e até indústrias na região.

* Valores sujeito a alteração sem aviso prévio.

NANTES IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: J06355
No portal desde novembro de 2022

Mensagem | Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/WhatsApp

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

OU

Converse pelo WhatsApp com a NANTES IMÓVEIS



R\$ 33.000.000 | Simular parcelas


532.400m² Área

NANTES IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: J06355
No portal desde novembro de 2022


<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cambe-jardim-do-cafe-532400m2-RS33000000/id-4398721/>

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





[Início](#)
[Imóveis](#)
[Encomende o seu imóvel](#)
[Anuncie seu imóvel](#)
[Financiamento e bancos](#)
[Contato](#)


[Vendas: \(43\) 99169-3782](#)

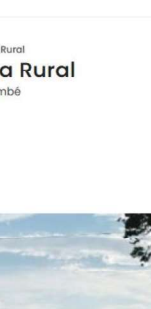
[Home](#) >
[Imóveis](#) >
Rural - Sítio Zona Rural

Rural - Sítio Zona Rural

Estrada da Prata Zona Rural Cambé

Venda R\$ 5.000.000,00

Compartilhar este imóvel



Fale conosco

Seu nome


Seu e-mail

Seu telefone

Venda

Deixe a sua mensagem

☐ I'm not a robot


reCAPTCHA
[Privacy](#) - [Terms](#)

INFORMAÇÕES

VER NO MAPA

Rural – Sitio Zona Rural

Descrição

4,94 Alqueires. Área Rural, próximo à cidade (Estr da Prata). Aprox 3 Km. Testada com aprox 100 metros de asfalto, mecanizado, rio nos fcos, casa de madeira simples.

<https://www.imobiliariacentral.imb.br/imovel/rural-sitio-zona-rural-4>

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, 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, digitei o presente laudo de seis páginas, 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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUJ2X LFN9M V274T DELRB

