



**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**

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

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

**SERVICIO 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, dai 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, dai 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, dai 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, dai 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 modulos 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. RR67 D745 41UR 8RA9 RFR1 RR70 A151 .

**Certidão emitida pelo SREI**  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento assinado digitalmente por CINTIA CELVY

foi assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/IO  
em dia(s) em hora(s) finis huius mlnituli - Identificador: P.II IF FTW/c7 MR1NH ITYFNN

**2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL**

pres.org.br/validacao.aspx e digite o hash 1813c468-e413-4b1fe-9bdb-c464c3d87309

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/IO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY2X LFN9M V274T DELRB



\*car a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 1813c468-e433-4b-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 a 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°35' 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 Rogério Andrade Giovani - 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.- J. L. M. J. P. J. A. d. L., Oficiala Designada.-

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.inrae.gov.br/geo/pParcela/detalhe/cc3f215f-ff15-462c-8eff-be1f109fdaf/>  
<https://www.google.com.br/maps/place/Posto+Opala+29+-+Restaurante+%2F+Conveni%C3%A3o/@-23.1248749,-51.2662151,4018m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94eb5b7715edb6df:0xe8cfdd070215151!8m2!3d-23.2801802!4d-51.2628131!16s%2Fg%2F11r89j8cd9?hl=pt-BR&entry=ttu>



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO CLEMENTINI MEDENAS - 241032021-1419

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/06

## 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/06  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi>





## 2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

**Consulta de Parcelas**

CPF/CNPJ do Detentor(a) Nome do(a) Detentor(a) Código do Cartório (CNS)

Nº da Matrícula/Transcrição Código da Parcela Protocolo de envio

Código do(a) Credenciado(a) Código do Vértice Código do Imóvel (SNCR/NCRA)

O imóvel faz parte de um lote que não possui número de matrícula.

Código SNCR do imóvel:

I'm not a robot

**Pesquisar**

**Resultados: 11**

Nome	Área (ha)	Detentor(a)	CNS	Matrícula	Ações
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 02	25,9205	XXXXXXXARA RAFAELI Q100000 e outros	08.186-1	44118 (1 de 9)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 03	16,2393	XXXXXXX MAR00000 e outros	08.186-1	44119 (2 de 9)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 04	9,9235	XXXXXX ALVES DA SILVA JUNIOR MEZ00000 e outros	08.186-1	44120 (3 de 9)	
FAZENDA FIGUEIRA BRANCA - A - LOTE 05	44,5977	XXXXXX MARIA APARECIDA CAPELASSO PI000000 e outros	08.186-1	44121 (4 de 9)	

**Mapa da parcela**

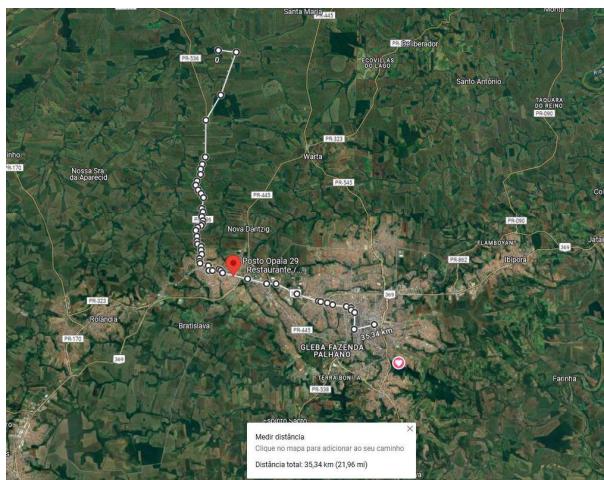
**Vertices da parcela**

Código	Longitude	Sigma Long. (m)	Latitude	Sigma Lat. (m)	Altitude (m)	Sigma Altitude (m)	Método Posicionamento
AUN-M-2051	-51°16'31,408"	0,00	-23°07'17,200"	0,00	476,05	0,00	PQz
AUN-M-2058	-51°16'27,146"	0,00	-23°07'18,077"	0,00	480,8	0,00	PQz
AUN-M-2036	-51°16'32,469"	0,00	-23°07'19,756"	0,00	493,44	0,00	PQz
AUN-M-2035	-51°16'31,703"	0,00	-23°07'20,508"	0,00	491,4	0,00	PQz
AUN-M-2050	-51°16'31,491"	0,00	-23°07'22,884"	0,00	484,51	0,00	PQz

**Exibir**



**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 SAKASSEGAWA 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:

Cintia Clementin Mendes

**De acordo com a matrícula o executado e sua esposa defêm 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.**

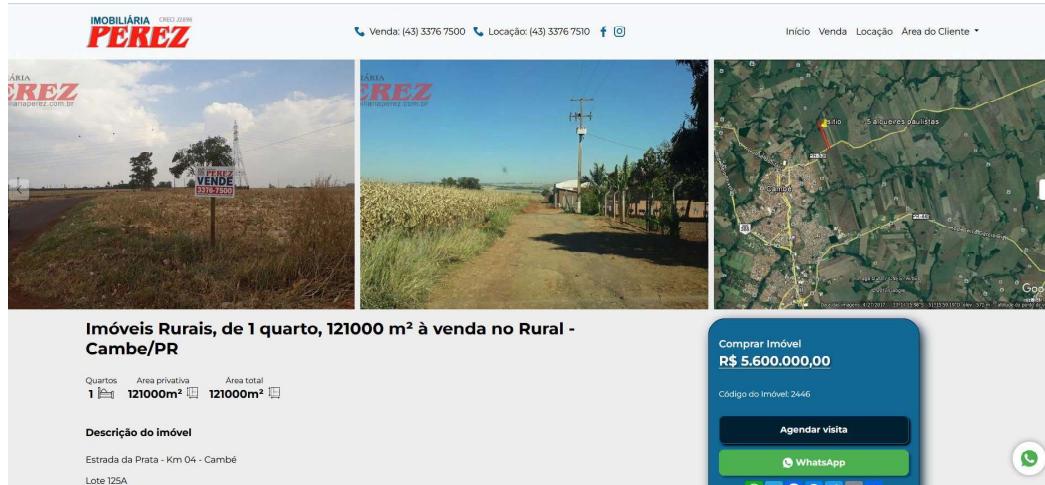
**Assim, avalio a parte ideal de 10% CYRUS AUGUSTO SPERANDIO JUNIOR EM R\$300.000,00 (Trezentos mil reais);**

**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:



**IMOBILIÁRIA PÉREZ**  
 Venda: (43) 3376 7500 Locação: (43) 3376 7510 [F](#) [G](#)

**Imóveis Rurais, de 1 quarto, 121000 m<sup>2</sup> à venda no Rural - Cambé/PR**

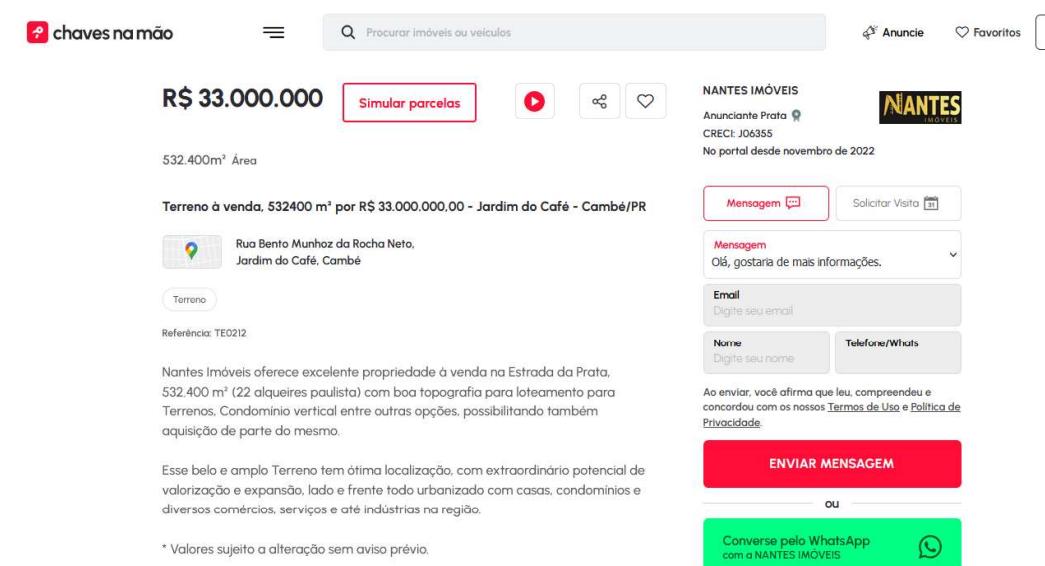
Quartos: 1 Área privativa: 121000m<sup>2</sup> Área total: 121000m<sup>2</sup>

**Descrição do imóvel**  
 Estrada da Prata - Km 04 - Cambé  
 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>

### 2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



**chaves na mão** [Anuncie](#) [Favoritos](#)

**R\$ 33.000.000** [Simular parcelas](#)

532.400m<sup>2</sup> Área

**Terreno à venda, 532400 m<sup>2</sup> por R\$ 33.000.000,00 - Jardim do Café - Cambé/PR**

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

Terrreno

Referência: TE0212

Nantes Imóveis oferece excelente propriedade à venda na Estrada da Prata, 532.400 m<sup>2</sup> (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 a frente todo urbanizado com casas, condomínios e diversos comércios, serviços e até indústrias na região.

\* Valores sujeito a alteração sem aviso prévio.

**Mensagem** [Solicitar Visita](#)

**Mensagem**  
 Olá, gostaria de mais informações.

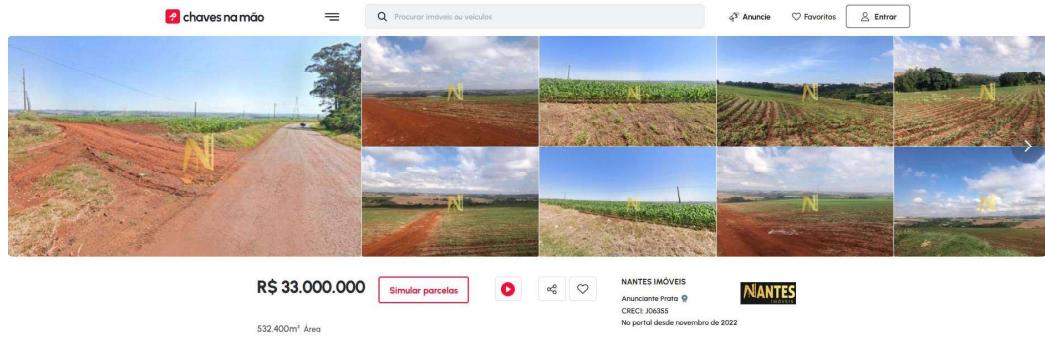
**Email**  
 Digite seu email

**Nome**  
 Digite seu nome **Telefone/Whats**

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

**ENVIAR MENSAGEM**

**Converse pelo WhatsApp** com a NANTES IMÓVEIS



**chaves na mão** [Anuncie](#) [Favoritos](#) [Entrar](#)

**R\$ 33.000.000** [Simular parcelas](#)

532.400m<sup>2</sup> Área

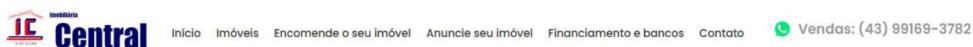
**Terreno à venda, 532400 m<sup>2</sup> por R\$ 33.000.000,00 - Jardim do Café - Cambé/PR**

532.400m<sup>2</sup> Área

**NANTES IMÓVEIS**  
 Anunciante Prata [F](#)  
 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/>





[INFORMAÇÕES](#) [VER NO MAPA](#)

#### Rural - Sítio Zona Rural

##### Descrição

4,94 Alqueires. Área Rural, próximo à cidade (Estrada da Prata). Aprox 3 Km. Testada com aprox 100 metros de asfalto, mecanizado, rio nos fdos, 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.**

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: PJY2XLFN9MV274T DELRB

