



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Cartório Distribuidor Público e Anexos

Comarca de Toledo – Estado do Paraná

Mario César Bueno – Oficial Designado

Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010

Fone/Fax (45) 3252-6530

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 162/2025

Em cumprimento a decisão de mov. 366.1 do MM. Dr Marcelo Marcos Cardoso, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Toledo-PR, exarado dos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 00013429-32.2016.8.16.0170**, em que figuram como em que figuram como Exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e Executado **HERBIOESTE HERBECIDAS LTDA e outros**, procedo a seguinte avaliação, cumprindo as determinações contidas no Art.144 e seguintes do Código de Normas da Douta Corregedoria Geral da Justiça, como segue:

Bem:

Imóvel Rural.

Identificação:

LOTE RURAL Nº119-A, da parte “E” e “F da Colônia “B”, Gleba nº5-A, Santa Helena e Sol de Maio, com área de 133.100,00m², ou seja 5,50 alqueires paulista. situado no município de Ouro Verde do Oeste, nesta cidade de Toledo-Pr. Possui alguns açudes abandonados. com cadastro do INCRA nº 721.190.072.257-1.

Complemento:

Imóvel possuindo em seu entorno rede de energia, tratando-se de imóvel rural.

O terreno apresente leve declive.

Localização:

Localizado na Zona Rural do município de Ouro Verde do Oeste-PR. Após o Trevo de Toledo-PR, percorra aproximadamente 11,4km, sentido ao município de Ouro Verde do Oeste-PR, logo a direita entra numa estrada de terra, percorra aproximadamente 650m fica a sede da propriedade.

Benfeitorias:

Conforme item Art. 144 e seguintes do Código de Normas consta:

Quatro (04) barracões mistos, para criação de animais, com aproximadamente 738m² cada, perfazendo um **total de 2.952m²**, com piso de cimento bruto, divisórias em concreto, fechamento nas laterais com mureta de 0.80 cm de concreto, o restante em lona, coberto com telhas de barro feito com estrutura em madeira. Em regular estado de conservação.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Cartório Distribuidor Público e Anexos

Comarca de Toledo – Estado do Paraná

Mario César Bueno – Oficial Designado

Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010

Fone/Fax (45) 3252-6530

Uma construção que servia como depósito, totalmente abandonada, sem uso, com aproximadamente 60m². Uma cobertura em Eternit feita com estrutura de madeira, sem uso, com aproximadamente 12m². Um barracão metálico utilizado como depósito, com aproximadamente 248m² em regular estado de conservação.

Uma construção em alvenaria, com aproximadamente 31,02m², coberta com telhas de Eternit, esquadrias em ferro, piso cerâmico, utilizado como banheiro e escritório.

Uma casa construída em alvenaria, com aproximadamente 162m², coberta com telhas de Eternit, esquadrias em ferro, em precário estado de conservação.

Uma casa de madeira com aproximadamente 60m² coberta com telhas de barro, esquadrias em ferro, em precário estado de conservação.

Documento:

Matricula nº6058 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.

Proprietário:

Armando Shuzi Toko e outros.

Avaliação:

R\$ 2.105.400,00 do terreno

R\$ 1.950.530,00 das benfeitorias

R\$ 4.055.930,00 (quatro milhões, cinquenta e cinco mil e novecentos e trinta reais)

Pesquisas:

Com as imobiliárias Ativa, Investindo Toledo e HabitabemBrasil e pelos classificados.

Em se tratando de área rural, a mesma foi calculada em média de 3.300 sacas de soja por alqueire, podendo variar até 200 sacas para mais ou para menos por alqueire nesta região, sendo que o valor da saca de soja de 60kg, nesta data esta sendo cotada a R\$ 116,00.

Critérios:

O imóvel acima avaliado foi vistoriado “*in loco*” procedendo as pesquisas de mercado efetuadas conforme acima mencionado, solicitando sempre que os valores sejam fornecidos como para pagamento **à vista**, levando-se em conta a **lei da oferta e procura**, obtendo sempre uma média dos valores apresentados.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Cartório Distribuidor Público e Anexos

Comarca de Toledo – Estado do Paraná

Mario César Bueno – Oficial Designado

Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010

Fone/Fax (45) 3252-6530

Quanto aos valores das benfeitorias, estas foram todas calculada pelo metro quadrado de construção pelo CUB-PR, levando em conta o tipo de construção, a qualidade, o acabamento, respeitando a depreciação pelo tempo de construção e o estado em que se encontra, conforme mencionado no laudo. Salientado que as benfeitorias vêm sofrendo deterioração por estarem abandonadas, conforme fotos anexas.

Sendo assim, porque nada mais me foi apresentado para ser avaliado, dou por finda a presente avaliação e para constar, lavrei este **LAUDO**, observadas as prescrições legais e na melhor forma de direito, para que produza seus devidos fins e efeitos.

Toledo, 30 de setembro de 2025.

Edinilson Roberto dos Santos

CRECI/PR nº F25.008 / CNAI – 24.936





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Mario César Bueno – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

