

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 10 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte quatro, nesta cidade e comarca de São Jerônimo da Serra, estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável pronunciamento judicial, dos autos 900-79.2023.8.16.0155 de carta precatória, oriunda da comarca de Ibiporã- Paraná, extraídas dos autos sob nº0000148-85.1998.8.16.0090 de ação monitória, em que é requerente Banco Bradesco S/A e executado Dorvalino Guardalini e Alzira Pelisson Guardalini, me dirigi nesta comarca e ai sendo após varias diligencias, procedi a presente avaliação.

- 1 -Imóvel: área de terras com 9,60 hectares, ou seja, 96.800,00 m2, compreendida nos lotes nº 79-B e 80- C da subdivisão da gleba nº 02 da fazenda inho- ó, distrito de Terra Nova, neste município e comarca, cujos lotes tem a seguintes divisas e confrontações: principiando em um marco de madeira de lei cravado á margem direita do córrego sinhãna leme e na divisa com o lote nº 79-A, segue confrontando com esse lote rumo 45º 00' ne numa distância de 1.760,00 metros, até o marco cravado no espigão divisor. Infilete-se para a esquerda com vários rumos e distância, conforme planta do loteamento, até encontrar outro marco, cravado na divisa com o lote nº 80-B, daí segue rumo 45º 00' so, numa distância de 1760,00 metros, até o marco cravado á margem direita do córrego Shinhana Leme. Finalmente segue por esse córrego águas acima, até defrontar o marco onde tiveram início e findam estas divisas. De propriedade de Dorvelino Guandalini, matrícula nº 619 do cartório de registro de imóveis desta comarca. BENFEITORIAS: não contém benfeitorias. 60% (sessenta por cento) da área com plantação de café já formada e 40% (quarenta por cento) da área com pastagem formada. AVALIAÇÃO: de 4 alqueires, no valor de 155.000,00 o alqueire dando um total de 620.000,00 reais.
- 2 -Imóvel: Uma área de terras rural medindo 181.500,00 m2, correspondente à metade de uma área de terras rural maior, com 360.000,00 m2 ou seja 36/30 hectares, constituindo os lotes nº 77/A, 77/B e 78, da gleba nº 02, situada na fazenda Inho-Ô, no distrito de terra nova, município de comarca de São Jerônimo da Serra, Estado do Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: principiando num marco na margem direita do córrego Shinhana Leme, e na divisa como o lote nº 76, segue rumo 45º 00 NE, numa distância de 1675,00 metros, confrontando com o referido lote, até um marco cravado no espigão divisor, inflete-se para a esquerda caminhando por esse espigão, com vários rumos e distâncias conforme planta do loteamento, até outro marco cravado na divisa com o lote sob nº 79/A, daí segue rumo 45º 00'So, numa distância de 1670,00 metros, confrontando com esse lote sob nº79/A, até um marco ficando na margem direta do córrego Sinhãna Leme, e deste ponto segue pelo mencionado córrego águas acima, até o marco ponto de partida. Incra nº 713.058.002.330. havido pelo suplicante pelo registro nº 02, da matrícula nº 3.994 do cartório de registro de imóveis desta comarca de São Jerônimo da Serra- PR.

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: PJT8X 45KKF 3BRPP BZMQU

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: PUSYW LBKE5 9M74M BVQLY

- OBSERVAÇÃO: sem benfeitoria, sendo imóvel em sua totalidade cultivado para pastagem. AVALIAÇÃO: de 7,5 alqueires, no valor de 155.000,00 o alqueire, dando um total de 1.162.500,00 reais.
- 3 -Imóvel: área de terras rural com 121.000,00 m²., ou seja 122,10 hectares, constituindo o lote nº 79/A da gleba nº 02, situada na fazenda Inho-Ô, distrito de Terra Nova, neste município e comarca, com os seguintes limites e confrontações, conforme escritura a seguir: começando num marco de madeira de Lei na margem direita do Córrego Sinhana Leme e na divisa com o lote nº 78, segue confrontando com este lote rumo 45 00º NE, numa distância de 1670,00 metros, até um marco cravado no espigão divisor. Infilete-se para esquerda caminhando pelo mencionado espigão divisor, com vários rumos e distâncias, conforme planta do loteamento até outro marco. Daí segue 45º 00' SO, numa distância de 1760,00 metros, confrontando com o lote 79-B até o marco ficando na mesma margem direita do córrego Sinhana Leme, água acima até encontrar o ponto de partida destas divisas. De propriedade de Dorvalino Guandalini, matrícula nº 3.013 do cartório de registro de imóveis desta comarca. BENFEITORIAS: Uma casa de madeira cerrada, uma tulha de madeira serrada, coberta de telhas, construções rústicas e uma represa. AVALIAÇÃO: de 5 alqueires, no valor de 185.000,00 o alqueire, dando um total de 925.000,00 reais.
- 4 -Uma área de terras rural com 125.598,00 m², ou sejam 12,5598 hectares, constituindo os lotes nº 80/A-1 e 80/B-1 da subdivisão dos lotes nº 80/A e 80/B da gleba nº 02, situada na fazenda Inho-Ô, distrito de terra nova neste município e comarca de São Jerônimo da Serra, estado do Paraná, e com os seguintes limites de confrontação, conforme mapa e memorial descritivos anexas a escritura, a seguir: Parte do marco cravado com a distância 1093,80 metros e rumo magnético de 45º 11' SW, até a margem direita do córrego Sinhá Leme, confrontando com terras de Dorvalino Guandalini, matrícula nº 5.416 do cartório de registro de imóveis desta comarca. BENFEITORIA não contem. Área com pastagem formadas em sua totalidade. AVALIAÇÃO: de 5,19 alqueires, no valor de 155.000,00, dando um total de 804.450,00 reais.
- 5 - Uma área de terras rural com 125.598,00 m², ou sejam 12,5598 hectares, constituindo os lotes nº 80/A-1 e 80/B-1 da subdivisão dos lotes nº 80/A e 80/B das glebas nº 02 na fazenda Inho-Ô, distrito de Terra Nova, neste município e comarca de São Jerônimo da Serra, estado do Paraná, e com os seguintes limites e confrontações, conforme mapa e memorial descritivos anexas a escritura, a seguir: parte do marco cravado com a distância de 1093,80 metros e rumo magnético de 45º 11' SW, até a margem direita do córrego Sinhá Leme, confrontando com terras de Dorival Guandalini, deste deflete a direita com a distância até novo marco; deflete a direita com a distância 1.055,00 metros rumo de 47º 45' NE, confrontando com lote nº 81/A e finalmente deflete a direita com a distância de 110,00 metros rumo magnético de 34º 42' SE', confrontando com o lote 80/A e 80/B, fechando o perímetro com 125.598,00 m². Cadastro incra sob nº 713.058.002.046-8 em nome de

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: PJT8X 45KKF 3BRPP BZMQU

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: PUSYW LBKE5 9M74M BVQLY

Evaristo Candido Carlos, referente à área total de 19,3 hectares.
MATRICULA nº: 4.557, do cartório de registro de imóveis desta comarca. PROPRIEDADE: Dorvalino Guandalini. OBSERVAÇÃO: Terras com pasto formado, sem benfeitorias. AVALIAÇÃO: de 5.19 alqueires, no valor de 155.000,00, dando um total de 804.450,00 reais.

- 6 –Uma área de terras rural com 226.754,00 m2., ou sejam, 22.6754 hectares, constituindo os lotes 81/A da subdivisão do lote nº 81 da gleba nº 02, situada na fazenda Inho-Ô, neste município e comarca de São Jeronimo da Serra, estado do Paraná, dentro dos seguintes limites e confrontações: parte do marco cravado com a distância de 1.109,20 metros e rumo magnético de 47º 451 SW, confrontando em parte com o lote nº 80/A e 80/B e parte com o lote nº 80/A1 e 80/B1 até a margem do córrego Sinhana leme; deste segue pelo referido córrego com vários rumos e distância até novo marco; deflete a direita com a distância até novo marco; deflete a direita com a distância de 1.192,50 metros e rumo magnético de 45º 51 NE, confrontando com terras de Francisco Alexandrino, e finalmente com a distância de 217,70 metros e rumo magnético de 16º 34 SE, confrontando com o lote nº 81, fechando o perímetro com 226.754,00 m2. MATRICULA nº 4.556 do cartório de registro de registro de imóveis desta comarca. PROPRIEDADE: Dorvalino Guandalini. OBSERVAÇÃO: Pasto cercado de arame e represa. AVALIAÇÃO: de 9.37 alqueires, no valor de 155.000,00, dando um total de 1.452.500,00 reais.

- 7 –Imóvel: uma área de terras rural com 696.000,00 m2, ou sejam 69,60 hectares, constituída pelo remanescente dos lotes nº 75 e 76 da gleba nº 2, da fazenda Inho-Ô, no distrito de terra nova, neste município e comarca de São Jeronimo da Serra, estado do Paraná, com as medidas e confrontações de acordo com o mapa e memorial descritivo assinado pelo engenheiro agrônomo Marco Jorge Riechi – Crea – PR nº 23.403 – D - 7º região, a seguir descrito: "o imóvel teve inicio no marco cravado na margem da estrada e na divisa com terras de Evaristo Cândido Carlos, no rumo magnético de 38º 11' NE, numa distância de 147,70 metros até outro marco cravado na margem da estrada, segue até um outro marco em rumo variado, seguindo pela estrada numa distância de 100,00 metros até um outro marco; deste segue pela linha seca confrontando com terras do lote nº 77-B, no rumo magnético de 45º 00' NE, numa distância de 1.675,00 metros até um outro marco cravado na margem direita do córrego sinhá Leme, seguindo por este córrego até outro marco cravado na divisa com o lote nº 74, segue pela linha seca confrontando com terras do lote nº 74 no rumo magnético de 45º 00 SO, numa distância de 1.390,00 metros até um outro marco onde teve inicio esta está medição. De propriedade de Dorvalino Guandalini. MATRICULA nº 6.068 do cartório de registro de imóveis desta comarca: BENFEITORIAS: uma casa de madeira e uma tuiha, área com 80% com pastagens e 20% cultivada com plantio de café já formado. AVALIAÇÃO: de 28.76 alqueires, no valor de 185.000,00, dando um total de 5.320,066 reais.

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: PJT8X 45KKF 3BRPP BZMQU

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: PUSYW LBKE5 9M74M BVQLY

- 8 – Área de terras com 5,3 hectares, ou seja 53.700,00 m², compreendidos por partes dos lotes nº 30/B, 30/C e 31 da subdivisão da gleba 02 da fazenda Inho-Ó, deste município, cujos lotes tem em sua integridade a área total; de 20 alqueires paulista e as seguintes divisas e confrontações: esta medição inicia-se em um marco cravado na margem esquerda da água do Noratinho, de onde segue confrontando com o lote nº 312, com o rumo SW 55° 00' e com a distância de 1.600,00 metros; chegando a estrada, onde foi cravado um marco. Deste segue pela mesma estrada, onde foi cravado um marco. Deste segue pela mesma estrada, confrontando com os lotes 75 e 76 chegando na divisa com o lote nº 30/A, onde foi cravado um marco. Deste segue confrontando com o lote nº 30/A, com o rumo NE 55° e com a distância de 1.680,00 metros, chegando a uma estradinha, onde foi cravado um marco. Deste segue pela estradinha confrontando com o lote nº 51-A e chegando na divisa com o lote nº 50/B, onde foi cravado um marco. Deste segue confrontando com o lote nº 51-A e chegando na divisa com o lote nº 50/B, onde foi cravado um marco. Deste segue confrontando com os lotes nº 50/B e 50/A, com rumo SW 55° 00' e com a distância de 530,00 metros, chegando a margem direita da Água do Noratinh, onde foi cravado um marco, e finalmente subindo pela mesma água, chegando no marco onde teve início está medição. De propriedade de Dorvalino Guandalini. MATRICULA nº 1.200. BENFEITORIAS: não possui benfeitorias. Área cultivada com plantação de café, já formada, em sua totalidade. AVALIAÇÃO: de 2.21 alqueires, no valor de 185.000,00, dando um total de 410.510,00 reais.
- 9 –Imóvel: uma área de terras com 05 (cinco) alqueires, uo sejam 121.000,00 m², compreendendo parte do lote nº 74 da gleba nº 02 do imóvel fazenda inho-Ó, situado no município de São Jeronimo da Serra-PR, tendo o aludido lote nº 74 em sua integridade a área de 10 alqueires e as seguintes divisas e confrontações: começando num marco de madeira de lei cravado no espigão divisor onde foi locada a estrada da balsa, no lugar da estaca nº 264 do levantamento do mesmo, segue rumo 45° 00 SO, numa distância de 1.490,00 metros, confrontando com o lote nº 75, até um marco cravado na margem do córrego Sinhana Leme. Segue por esse córrego água acima até encontrar o marco cravado na divisa do lote nº 73. Deste ponto segue confrontando o referido lote nº 73, rumo 45° numa distância de 1.370,00 metros até encontrar um outro marco cravado no espigão divisor no lugar da estaca 262-22 do mesmo levantamento. Daí finalmente inflete-se a esquerda, caminhando pelo mesmo espigão, com vários rumos e distâncias, conforme planta do loteamento até o marco ponto de partida. De propriedade de Dorvalino Guandalini, matrícula nº 1.199 do cartório de registro de imóveis desta comarca. BENFEITORIAS: não contém benfeitorias. 50% (cinquenta por cento) da área sendo cultivada com plantio de café e 50%(cinquenta por cento) da área formada com pastagens. AVALIAÇÃO: de 5 alqueires, no valor 185.000,00, dando um total 925.000,00

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: PJT8X 45KKF 3BRPP BZMQU

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: PUSYW LBKE5 9M74M BVQLY

Avaliação feita das terras em nome de Dorvalino Industrias e Comércio de Café, Cereais e Alimentos LTDA, após a soma de todos os valores sendo eles: 620.000, 1.162.500, 9.250, 804.450, 804.450, 1.452.500, 5.320.066, 410.510, 925.000, cheguei ao total de 12.425.072 (doze milhões, quatrocentos mil e setenta e dois reais).

Com base em informações da prefeitura municipal de São Jeronimo da Serra- PR e corretores de imóveis de região, consultando também o site da SEAB- secretaria do estado da agricultura e do abastecimento-
<http://www.agricultura.pr.gov.br/terras>.

São Jeronimo da Serra 10/04/2024

Oficial de Justiça- Roberto Moreira

Dorvalino Industrias e Comércio de Café, Cereais e Alimentos LTDA

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: PJT8X 45KKF 3BRPP BZMQU

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: PUSYW LBKE5 9M74M BVQLY