





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA METROPOLITANA DE LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 22523-79.2019 – EXECUÇÃO FISCAL - 2ª Vara de Exec. Fiscais.

Partes: Rosevaldo da Silva Santos X Valdir Estevam Silvestre.

Em cumprimento a ordem prolatada nos autos declinados, após pesquisas e conduções com veículo próprio, desloquei-me até o Distrito da Maravilha, nesta cidade e comarca, e procedi a avaliação na forma seguinte:

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
 	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE LONDRINA Edifício Tuparandi - 3.º Andar - Sala 304 - Fones. 22-3050 e 22-6151	
ESTADO DO PARANÁ	
MARTHA DAISY DRAGA CRUZ TITULAR	
IVONE AP. DÓRTHE RAMPAZZO OFICIAL MAIOR	
Apontado	Ficha
sob n.º 43.443	n.º 01
REGISTRO GERAL	
DATA: 10 de março de 1.987.	MATRÍCULA n.º 13.989
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
<p>LOTE de terras sob nº 2-E-3 (dois-E/-três), com a área de 0,9760 alqueires paulistas, ou 2,3620 hectares, ou ainda 23.620,00 metros quadrados, destacada do lote nº 02, da subdivisão da "Fazenda Yara", na Gleba nº 02, da Fazenda Três Bocas, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Principiando em um marco cravado na faixa de terras da Represa Três Bocas, com a divisa do lote nº 2-D, daí segue no rumo NW 37º15'00" SE., confrontando com o lote nº 2-D, numa distância de 266,75 metros, até encontrar outro marco cravado na divisa do lote nº 2-D, com a divisa do lote nº 2-E-2, daí segue no rumo NE 52º45'00" SW., confrontando com o lote nº 2-E-2, numa distância de 87,60 metros, até encontrar outro marco cravado na divisa do lote nº 2-E-2, com a margem esquerda da Estrada que liga à Londrina, daí segue pela margem esquerda da Estrada que liga à Londrina, numa distância de 224,57 metros, até encontrar outro marco cravado na margem esquerda da Estrada que liga à Londrina, com uma área de terras destacada de 580,00 m2, daí segue no rumo SE 29º13'00" NW., confrontando com uma área de terras destacada de 580,00 m2, numa distância de 22,40 metros, até encontrar outro marco cravado na divisa da área de terras destacada de 580,00 m2, com a faixa de terras da Represa Três Bocas, daí segue pela faixa de terras da Represa Três Bocas, até o marco inicial, ponto de partida da presente descrição".-</p>	

LOTE DE TERRAS RURAIS n. 2-E-3 medindo a área de 0,9760 alqueires paulistas ou 2,3620 hectares ou ainda 23.620,00m2, destacada do

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.



Lote n. 02 da subdivisão da Fazenda Yara, Gleba n. 02 da Fazenda Três Bocas, situado na Rodovia João Alves da Rocha Loures PR-218, nesta cidade, com acesso por estrada rural existente a poucos metros antes do Portal do Parque Daisaku, segue e passando pela ponte sobre o Rio Ribeirão 3 Bocas e acerca de 200m chegando ao lote por Portal de entradas, sendo a propriedade cercada por palanques e tela/malha metálica, contendo cinco residências antigas (madeira e tijolos), pátio de circulação cimentado, área de lazer com churrasqueira, campo de futebol suíço, barracão para festas, gramado, arborizadas, estando em regular bom estado, com demais características e confrontações constantes dos autos e da Matrícula n. 13.989 do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício local.

Valor <u>médio</u> de cada M2 do Terreno	= R\$80,00	(R\$1.900.000,00)
Valor <u>médio</u> de cada M2 das Benfeitorias	= R\$100,00	(R\$150.000,00)

Importando a presente avaliação no valor total médio de **R\$2.050.000,00 (Dois milhões e cinquenta mil reais)**.

Metodologia Aplicada: Metodologias comparativas, considerando todos os dados do(s) avaliado(s), relativamente a outros de características similares e na região, por amostragem, estatísticas e dados modernos/atuais de mercado junto à empresas, institutos, imprensa/classificados, internet/sites.

Fontes: Kairos Imóveis. Imobiliária Atual. Imobiliária Itapuã. Imobiliária Casttelo. Secretaria de Agricultura de Londrina.

OBS: Segue abaixo mapa de localização.

Nada mais havendo para ser avaliado ou diligenciado, dou por encerrado o presente.

Londrina, 14de Agosto de 2024.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota deste

Avaliação/Terreno	R\$473,67	
Avaliação/Benfeit.	R\$473,67	
<u>Conduções</u>	<u>R\$182,60</u>	
TOTAL	R\$1.129,94	(3.079,20 vrc) Custas postergadas.

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.

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: P:JSP7 VBGBY GBEGP 4GMJY





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: P:JSP7_VBGBY_GBEGP_4GMJY





AO DOUTO JUÍZO DA 7ª VARA CÍVEL DE LONDRINA – PARANÁ

Autos nº: 0022523-79.2019.8.16.0014

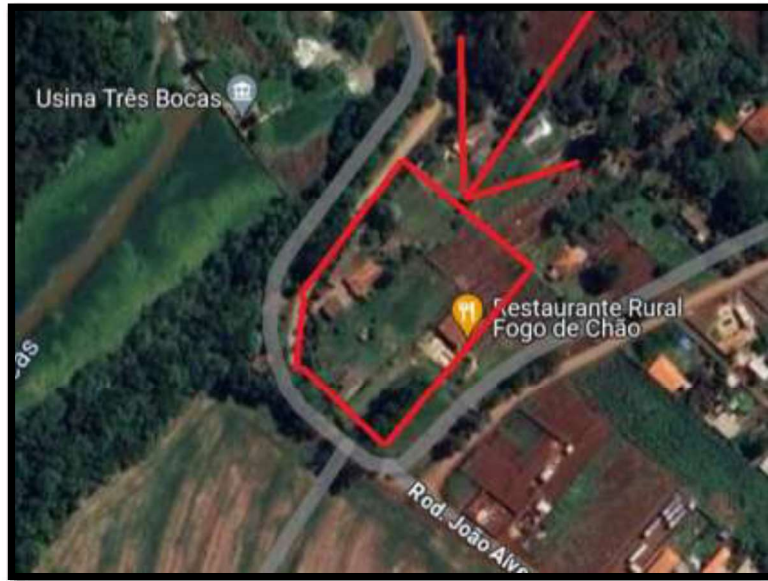
ROSEVALDO DA SILVA SANTOS, já qualificado nos autos supra, que intenta em face de **VALDIR ESTEVAM SILVESTRE**, parte igualmente qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado, vem expor e requerer o que se segue.

I. DO LAUDO E DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL

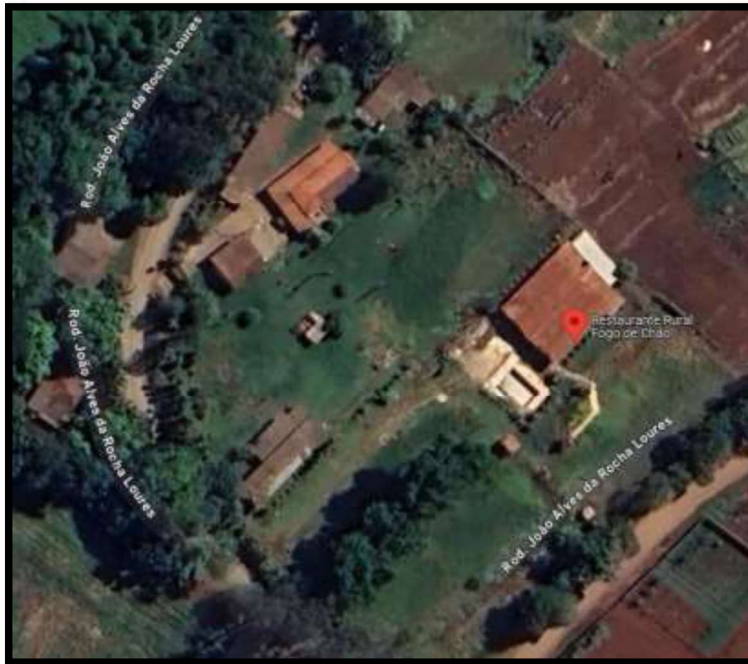
Verifica-se que houve a juntada do laudo do imóvel de matrícula 13.989 referente a LOTE DE TERRAS RURAIS n. 2-E-3 medindo a “área de 0,9760 alqueires paulistas ou 2,3620 hectares ou ainda 23.620,00m², destacada do Lote n. 02 da subdivisão da Fazenda Yara, Gleba n. 02 da Fazenda Três Bocas, situado na Rodovia João Alves da Rocha Loures PR-218, nesta cidade, com acesso por estrada rural existente a poucos metros antes do Portal do Parque Daisaku, segue e passando pela ponte sobre o Rio Ribeirão 3 Bocas e acerca de 200m chegando ao lote por Portal de entradas, sendo a propriedade cercada por palanques e tela/malha metálica, contendo cinco residências antigas (madeira e tijolos), pátio de circulação cimentado, área de lazer com churrasqueira, campo de futebol suíço, barracão para festas, gramado, arborizadas, estando em regular bom estado, com demais características e confrontações constantes dos autos e da Matrícula n. 13.989 do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício local.”

Veja Excelência, que se trata de um imóvel de grande extensão, conforme metragem e imagem anexada pelo Sr. Perito. Vide:





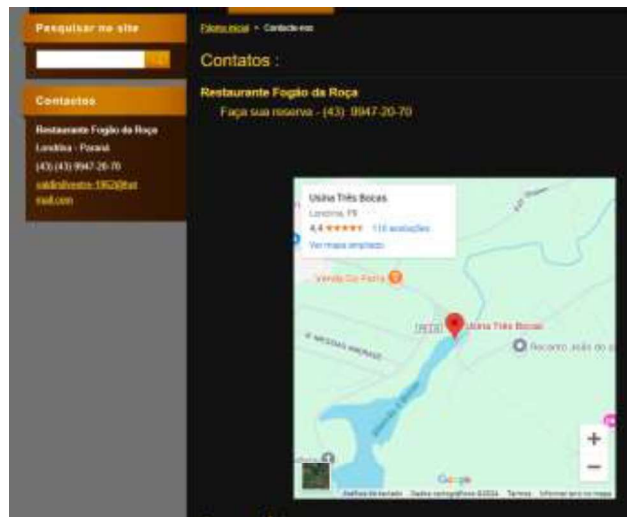
Vide em imagem extraída do Google de 2024 que o local possui algumas residências, além do restaurante fogo de chão:



O patrono que subscreve a presente petição compareceu no local juntamente com o expert perito Sr. Marcos Spoladore Jampietro, para confirmar as informações que possuía no tocante aos imóveis que o executado possui na localidade.



Ao chegar no local encontrou o morador de nome CESAR de uma residência **dentro do imóvel objeto de penhora**. Questionado, o Sr. CESAR informou ao avaliador e ao advogado que o imóvel **é de propriedade do Sr. Valdir, assim como alguns outros na região**. E em consulta realizada na internet, verifica-se que o restaurante antes conhecido como Fogão da Roça é de propriedade do Sr. Valdir:



E ainda:



¹ <https://restaurantefogaodaroca.webnode.page/contacte-nos/>

² <https://www.facebook.com/valdirsilvestre2020>