

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Nome/Razão Social do Proprietário

Espolio Dorvalino Guadalini , portador do RG nº : 211.078-PR e inscrito no CPF Nº ,003.658.589-00 Rua Paulo Frontin, nº 280 , centro, Ibiporã PR – CEP : 86.200-091

- Localização

Imóvel Rural , denominado Espolio de Dorvalino Guadalini , proprietários dos imóveis situado no município de São Jeronimo da Serra , com área de terra medindo 198,51 hectares (há) , localizada no distrito de Terra Nova , no município de São Jeronimo da Serra , Estado do Paraná .

- Matrícula/Cadastro do Imóvel

Matriculas: Nº 1.199, Nº 1.200, Nº 6.068, Nº 4.556, Nº 4.557, Nº 5.416 , Nº 3.13, Nº 3.994, Nº 619 , São Jeronimo da Serra - Estado do Paraná .

INCRA Nº : diversas – matriculas - área total : 193,86 hectare.(Área do CAR

CAR Nº : PR- 4124707-BF0B974B596C4C4CBAB7AD5C64284189

- Área Total

Área Total : 193,86 ha

Coordenadas Geográficas : latitude : 23° 48' 55,98" S - Longitude : 50° 51' 42,47" O

- Finalidade do Laudo

Levantamento do valor do imóvel atualizado, levando em consideração os seguintes aspectos :

- Valores de mercado imobiliário de terras agrícolas
- Classe de Aptidão Agrícola
- Uso e conservação do solo
- Localização do imóvel (distancia e acessos)
- Estradas rurais (conservação)
- Infraestrutura do imóvel (construções e benfeitorias)



2. CARACTERÍSTICAS / MATRICULAS / AREA INDIVIDUAL /AREA TOTAL

| MATRICULA | | ALQUEIRES | conversao | HÁ |
|------------------|--|------------------|------------------|---------------|
| 1.199 | | 5,00 | 2,42 | 12,10 |
| 1200 | | 2,19 | 2,42 | 5,30 |
| 6.068 | | 28,76 | 2,42 | 69,60 |
| 4.556 | | 9,37 | 2,42 | 22,68 |
| 4.557 | | 5,19 | 2,42 | 12,56 |
| 5.416 | | 5,63 | 2,42 | 13,62 |
| 3.013 | | 5,00 | 2,42 | 12,10 |
| 3.994 | | 15,00 | 2,42 | 36,30 |
| 619 | | 3,97 | 2,42 | 9,60 |
| | | | | |
| | | 80,11 | | 193,86 |

3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA – PARAMENTROS /ANALISADOS

| |
|---|
| - Certidões: Matrículas , CAR |
| - Plantas e Mapas: área conforme descrito na matricula. |
| |

3.1 PARAMETRS TECNICOS E COMERCIAIS**3.1.1 Classe de Terra Agrícolas**

- Mecanizada
- Mecanizável
- Não Mecanizável
- Inaproveitáveis

Definições anteriores de classes – Metodologia SEAB/PR/Terras**CONCEITO DAS CLASSES DE TERRAS AGRÍCOLAS****1 – MECANIZADA**

São áreas destacadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, incluindo várzea sistematizada.

2 – MECANIZÁVEL

São áreas cuja declividade do solo (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, porém, ainda não há mecanização, devido à presença

de vegetação adensada (mata ou capoeira), resto de desmatamento (tocos, troncos e galhos) e várzea não sistematizada (úmida).

3 – NÃO MECANIZÁVEL

São áreas cujo relevo e/ou profundidade do solo são desfavoráveis à execução de operações ou práticas agrícolas com máquinas e implementos motorizados, permitindo, porém, o plantio manual ou a tração animal. São consideradas também áreas não mecanizáveis, as reservas legais, tendo em vista que as mesmas só poderão sofrer algum tipo



de desmatamento e/ou corte, mediante um plano de manejo sustentável, com projeto devidamente aprovado pelo IAP e/ou IBAMA.

4 – INAPROVEITÁVEIS

São áreas totalmente inaproveitáveis para atividades agropecuárias, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou inundáveis periodicamente, *despenhadeiro, pirambeira, penhascos, etc.*, com relevo íngreme ou reserva de **preservação permanente**, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Aproximações de Classes em outros sistemas de classificação.

Sistema de Capacidade e Uso do solo Metodologia anterior SIPT

| |
|---|
| Classe I Mecanizada/Mecanizável (roxa) I – lavoura – aptidão boa |
| Classe II Mecanizada/Mecanizável (roxa/ mista) I – lavoura – aptidão boa |
| Classe III Mecanizada/Mecanizável - (roxa/mista/ arenosa) -II – lavoura – aptidão regular |
| Classe IV Mecanizada/Mecanizável -(roxa/mista/ arenosa)- III – lavoura – aptidão restrita |
| Classe V Mecanizada/Mecanizável (roxa/mista/ arenosa) IV – pastagem plantada |
| Classe VI Não-mecanizável (roxa/mista/arenosa)- IV – pastagem plantada |
| Classe VII Não-mecanizável(roxa/mista/arenosa) V – silvicultura ou pastagem natural |
| Classe VIII Inaproveitável (roxa/mista/ arenosa) VI – preservação da fauna ou flora. |

3.1.2 Preço de Mercado

- Levantamento de áreas ofertadas a venda , áreas que forma realmente vendidas , cartório de registro de imóveis, imobiliárias)lamente vendidas

3.2.3 Oportunidades Investimento

A Industria de papel celulose – Klabin S/A , esta investimento em manutenção de estradas rurais e arrendamento terras para plantio da cultura de eucalipto , no distrito d a Terra Nova , no município de São Jeronimo da Serra -Paraná .



4. AVALIAÇÃO ECONÔMICA

| DESCRIÇÃO | ÁREA (ha) | VALOR TOTAL (R\$) |
|--|-----------|----------------------|
| Soma das matrículas : Nº 1.199, Nº 1.200, Nº 6.068, Nº 4.556, Nº 4.557, Nº 5.416, Nº 3.013, Nº 3.994, Nº 619 | | |
| Valor Total | | 17.253.468,80 |
| | | |

4.1 AVALIAÇÃO DOS IMOVEIS INDIVIDUALIZADO POR MATRICULA :**4.1.1. MATRICULA Nº 1.199**

IMÓVEL : uma área de terras com (5,00) cinco alqueires , ou seja 12,1 há , 121.000 m², compreendendo prte do lote nº 74 da gleba nº 02 do imóvel fazenda Inho-Ó, situado no município de São Jeronimo da Serra -PR , de propriedade de Dorvalino Guandalini , conforme registro de imóveis desta comarca.

BENFEITORIAS : não contem

AVALIAÇÃO : 12,1 ha (5,00 alqueires)

Valor Total :- R\$ **1.076.900,00**

4.1.2 MATRICULA Nº 1.200:

IMÓVEL : Área de 5,3 hectares , compreendido por parte dos lotes nº 30/B e 31da subdivisão da gleba da fazenda Inho-Ó , município de São Jeronimo da Serra- PR , cuja lotes tem integridade de área total de 20 alqueires paulistas , conforme descrito na matricula , registrado no cartório de imóveis desta comarca. Propriedade de Dorvalino Guandalini.

BENFEITORIAS : não contem

AVALIAÇÃO : 5,3 ha (2,19 alqueires paulista) : Valor Total **R\$ 471.700,00**

4.1.3. MATRICULA Nº 6.068

IMÓVEL : Área de 69,60 ha , constituído pelo remanescente dos lotes nº 75 e 76 da gleba nº 2 , da fazenda Inho-Ó , no distrito de Terra Nova , no município de São Jeronimo da Serra , estado do Paraná conforme matricula , registrada no cartório de registo de imóveis desta comarca , de propriedade de Dorvalino Guandalini .

BENFEITORIAS : Um casa de madeira e uma tulha , área com 100 % de pastagem.



AVALIAÇÃO : 69,60ha - (28,76 alqueires) – Valor Total R\$ **6.194.400,00**

4.1.4. MATRICULA Nº 4.556

IMÓVEL : Área de 22,6754 ha , constituído dos lotes 81/A d subdivisão do lote nº 81 da gleba , situada na fazenda Inho-Ó , no município de São Jeronimo da Serra -PR , conforme matricula registada no cartório de registro de imóveis desta comarca , propriedade de Durvalino Guandalini.

BENFEITORIAS : pasto formado e represa .

AVALIAÇÃO : 22,68 ha (9,37 alqueires paulista) – Valor Total :
2.018.110,60

4.1.5. MATRICULA Nº 4.557

IMÓVEL : Uma área de 12,558 ha , constituído dos lotes nº 80/A e 80/B da subdivisão dos lotes nº 80/ e 80/B das glebas nº 02 da fazenda Inho-Ó , distrito de Terra Nova , do município de São Jeronimo da Serra -PR conforme matricula registrada no cartório de registro de imóveis desta comarca.

BENFEITORIAS : sem benfeitorias físicas , pasto formado com cerca

AVALIAÇÃO : 12,558 ha – Valor Total : **1.117.822,20**

4.1.7. MATRICULA Nº 5.416

IMÓVEL : a de 13,624 ha , constituído dos lotes 80/A -1 e 80/B-1 da subdivisão dos lotes nº 80/A e 80/B da gleba situada n fazenda Inho-Ó , distrito de Terra Nova , município de São Jeronimo da Serra -PR , conforme matricula registrada no cartório de registro de imóveis desta comarca .

BENFEITORIAS : sem construções físicas , com pasto formado em toda área .

AVALIAÇÃO : 13,624 ha (5,63 alqueires paulista) – Valor Total :
1.212.536,00

4.1.8. MATRICULA Nº 3.013

IMÓVEL : a de 12,10 ha , constituído dos lotes 79/A da subdivisão dos lotes nº2 da gleba situada n fazenda Inho-Ó , distrito de Terra Nova , município de São Jeronimo da Serra -PR , conforme matricula registrada no cartório de registro de imóveis desta comarca .

BENFEITORIAS : contem uma casa de madeira , em boas condições e uma represa .



AVALIAÇÃO : 12,10 ha (5,0 alqueires paulista) – Valor Total : **1.076.900,00**

4.1.7. MATRICULA Nº 3.994

IMÓVEL : a de 36,3 ha , constituído dos lotes nº 77/A , 77/Be 78 da subdivisão dos lotes nº 2 da gleba situada n fazenda Inho-Ó , distrito de Terra Nova , município de São Jeronimo da Serra -PR , conforme matricula registrada no cartório de registo de imóveis desta comarca .

BENFEITORIAS : sem construções físicas , com pasto formado em toda área .

AVALIAÇÃO : **36,30** ha (15,00 alqueires paulista) – Valor Total : **3.230.700,00**

4.1.7. MATRICULA Nº 619

IMÓVEL : a de 9,60 ha , constituído dos lotes nº 79-B e 80-C da subdivisão dos lotes nº 2 da gleba situada n fazenda Inho-Ó , distrito de Terra Nova , município de São Jeronimo da Serra -PR , conforme matricula registrada no cartório de registo de imóveis desta comarca .

BENFEITORIAS : sem construções físicas , com pasto formado em toda área .

AVALIAÇÃO : **9,60** ha (3,97 alqueires paulista) – Valor Total : R\$ **854.400,00**

4.1.8. Laudo Técnico – AVALIAÇÃO VALOR

AVALIAÇÃO VALOR DO IMOVEL – MATRICULAS

| MATRICULA | | ALQUEIRES | conversao | HÁ |
|-----------|--|--------------|-----------|---------------|
| 1.199 | | 5,00 | 2,42 | 12,10 |
| 1200 | | 2,19 | 2,42 | 5,30 |
| 6.068 | | 28,76 | 2,42 | 69,60 |
| 4.556 | | 9,37 | 2,42 | 22,68 |
| 4.557 | | 5,19 | 2,42 | 12,5598 |
| 5.416 | | 5,63 | 2,42 | 13,62 |
| 3.013 | | 5,00 | 2,42 | 12,10 |
| 3.994 | | 15,00 | 2,42 | 36,30 |
| 619 | | 3,97 | 2,42 | 9,60 |
| | | | | |
| | | 80,11 | | 193,86 |



CALCULO – MATRICULA , AREA E VALOR DA AREA (matricula)

| MATRICULA - Nº | ALQUEIRES | conversao | HÁ | VALOR R\$ |
|----------------|--------------|-----------|---------------|----------------------|
| 1.199 | 5,00 | 2,42 | 12,10 | 1.076.900,00 |
| 1.200 | 2,19 | 2,42 | 5,30 | 471.700,00 |
| 6.068 | 28,76 | 2,42 | 69,60 | 6.194.400,00 |
| 4.556 | 9,37 | 2,42 | 22,68 | 2.018.110,60 |
| 4.557 | 5,19 | 2,42 | 12,56 | 1.117.822,20 |
| 5.416 | 5,63 | 2,42 | 13,62 | 1.212.536,00 |
| 3.013 | 5,00 | 2,42 | 12,10 | 1.076.900,00 |
| 3.994 | 15,00 | 2,42 | 36,30 | 3.230.700,00 |
| 619 | 3,97 | 2,42 | 9,60 | 854.400,00 |
| | 80,11 | | 193,86 | 17.253.468,80 |


OBS : Utilizado preço terra R\$/ha - Aptidão restrita - R\$ 89.000,00 /há

5. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Analizando as matriculas dos imóveis relacionados ao **ESPOLIO de Srº Dorvalino Guandalini** , o valor apurado neste laudo é de **R\$ 17.253.468,80 (dezessete milhões , duzentos cinquenta e três mil , quatrocentos e sessenta e oito reais s e oitenta centavos)** para o ano de 2026

As informações levantadas são das seguintes fontes : Prefeitura Municipal de São Jeronimo da Serra -P , corretores de imóveis da região , e fontes oficiais do site da SEAB – Secretaria do Estado da Agricultura e Abastecimento (<http://www.agricultura.pr.govr/terras.>)

Londrina 14 de Março de 2026

Documento assinado digitalmente
 **GUMERCINDO FERNANDES DA SILVA JUNIOR**
 Data: 17/03/2026 08:46:04-0300
 Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

GUMERCINDO FERNANDES

ENGENHEIRO AGRONOMO

CREA Nº 16.114- D

