



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

Competência	VARA CÍVEL DE NOVA LONDRINA-PR
Processo	0001589-51.2011.8.16.0121
Classe Processual	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Polo Ativo	INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FÉCULA O LINDA LTDA
Polo Passivo	DARIO ALVES RIBEIRO E OUTRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Em cumprimento a determinação contida na decisão de seq. 399.1, foi elaborado o presente Laudo de Avaliação a fim de integrar o processo de Execução de Título Extrajudicial acima mencionado.

II. DATA E HORÁRIO DA VISTÓRIA DO IMÓVEL

Aos onze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (**11.03.2025**), às 13h:30min, dirigi-me no Sítio São Francisco II, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, e após proceder à avaliação *in loco* dos imóveis objetos de penhora dos autos acima mencionado e suas benfeitorias, realizei o relatório na forma abaixo mencionado:

III. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

► IMÓVEL 1

IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO: (Imóvel 1)

➡ **IMÓVEL 01:** Uma área de terras rural, com 10,0 Alqueires Paulistas, correspondente a 24,20 hectares, destacada dos lotes nºs. 2 e 3, com a denominação de Lote nº. 28-A, situado na Gleba 1-B, 4ª parte, 2ª Secção e Gleba nº. 12, ambos da Colônia Paranaíba, situado neste Município e Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações descritas na matrícula n. 1.927. Imóvel devidamente registrado sob **matrícula nº. 1.927** do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR.

V. PESQUISA DE MERCADO: (Imóvel 1)

Foi realizada pesquisa de preço de imóvel parêlo ao imóvel avaliando.

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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD

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: PJV44 QS35X 27Z39 TD5XB



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

Fontes:

Proprietários com imóveis na região do bem penhorado.
Agricultores e corretores de venda de lotes rurais do Município de Nova Londrina.

VI. VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO: (Imóvel 1)

➤ **Terreno** = Com distância aproximada de 4km da área urbana, a área rural possui um total de 10,0 alqueires paulistas, cercada com palanques e arame liso 5 fios e servida de água e rede elétrica. Não foi observada plantação na área, apenas pastagem. A área rural contém declive, mas não foi observado erosões.

Custo do alqueire na região de acordo com a comercialização é estipulado entre os valores de R\$ 200.000,00 à R\$ 220.000,00, perfazendo um valor médio de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) o alqueire paulista.

VII. FICA AVALIADO O IMÓVEL 01 EM:.....R\$ 2.100.000,00

▶ IMÓVEL 2

VIII. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO: (Imóvel 02)

➔ **IMÓVEL 02:** Uma área de terras, rural, medindo 30,0 (trinta) Alqueires Paulistas, correspondente a 72,60 hectares, denominada lote nº. 27 (vinte e sete), destacado respectivamente dos lotes nºs. I, da Gleba nº. 12 (doze), 3 (três), da Gleba n. 12 (doze), e 2 (dois), da Gleba nº. I-B, 4ª parte, 2ª Secção, da Colônia Paranavaí, situada neste município e Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações descritas na matrícula n. 3.497. Imóvel devidamente registrado sob **matrícula nº. 3.497** do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR.

IX. PESQUISA DE MERCADO: (Imóvel 02)

Foi realizado pesquisa de preço de imóvel parelho ao imóvel avaliando.

Fontes:

Proprietários com imóveis na região do bem penhorado.
Agricultores e corretores de venda de lotes rurais do Município de Nova Londrina.

X. VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL DO BEM AVALIANDO: (Imóvel 2)

➤ **Terreno** = Com distância aproximada de 4km da área urbana, a área rural possui um total de 30,0 alqueires paulistas, cercada com palanques e arame liso 5 fios e servida 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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD

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: PJVA4 QS35X 27Z39 TD5XB



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

água e rede elétrica. Não foi observada plantação na área, apenas pastagem. A área rural contém declive, mas não foi observado erosões.

Custo do alqueire na região de acordo com a comercialização é estipulado entre os valores de R\$ 200.000,00 à R\$ 220.000,00, perfazendo um valor médio de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) o alqueire paulista.

XI. FICA AVALIADO O IMÓVEL 02 EM:.....R\$ 6.300.000,00

IMÓVEL 3

XII. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO: (Imóvel 03)

➔ **IMÓVEL 03:** Uma área de terras, rural, medindo 15,7300 has (quinze hectares e setenta e três ares), constituída pela unificação da área destacadas de área maiores com 152,46 hectares e 143,99 hectares, remanescentes da área com 169,40 hectares, constituída pelo lotes nºs. 28-A-Parte, 29, 30 e 31, sendo 5,2532 hectares, destacados do lote nº. 02 da Gleba 1-B, 4ª Parte, 2ª Secção e 164,1468 hectares, destacados do lote nº. 03, da Gleba 12, todos da Colônia Paranaíba, município e Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com as seguintes divisas e confrontações descritas na matrícula 10.953. Imóvel devidamente registrado sob **matrícula nº. 10.953** do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina-PR.

XIII. PESQUISA DE MERCADO: (Imóvel 03)

Foi realizado pesquisa de preço de imóvel parelho ao imóvel avaliando.

Fontes:

Proprietários com imóveis na região do bem penhorado.
Agricultores e corretores de venda de lotes rurais do Município de Nova Londrina.

XIV. VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL DO BEM AVALIANDO: (Imóvel 03)

➔ **Terreno** = Com distância aproximada de 4km da área urbana, a área rural possui um total de 6,5 alqueires paulistas, cercada com palanques e arame liso 5 fios e servida de água e rede elétrica. Não foi observada plantação na área, apenas pastagem. A área rural contém declive, mas não foi observado erosões.

Custo do alqueire na região de acordo com a comercialização é estipulado entre os valores de R\$ 200.000,00 à R\$ 220.000,00, perfazendo um valor médio de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) o alqueire paulista.

XV. FICA AVALIADO O IMÓVEL 03 EM:.....R\$ 1.365.000,00

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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD

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: PJVA4 QS35X 27Z39 TD5XB



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS**

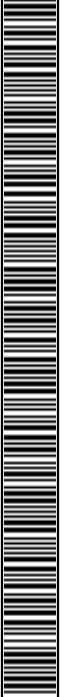
Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

XVI. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:.....R\$ 9.765,000,00

XVII. FOTOS DA ÁREA RURAL:



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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD



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: PJA4 QS35X 27Z39 TD5XB





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929



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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD



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: PJA4 QS35X 27Z39 TD5XB



PROJUDI - Processo: 0000119-14.2013.8.16.0121 - Ref. mov. 379.2 - Assinado digitalmente por Luciano Bignatti Niero:77518470934
15/11/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL - PARADIGMA

PROJUDI - Processo: 0001589-51.2011.8.16.0121 - Ref. mov. 419.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Dourado Mathias
14/03/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo de Avaliação



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE NOVA LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS

Avenida Severino Pedro Troian, 601 - Edifício do Fórum - Centro - Nova Londrina/PR - CEP:
87.970-000 – distribuidomoval@gmail.com - Fone: (44) 9.9742-8929

XVIII. ENCERRAMENTO

Foi realizada uma diligência na data de 06.03.2025 e outra em data de 11.03.2025, em ambas, o imóvel encontrava-se fechado com cadeado na porteira de acesso a área rural, sendo a vistoria realizada pelas entradas/estradas vicinais da propriedade, ainda, este avaliador possui conhecimento da área rural, eis que, já realizou diligências no local.

Presumem-se verdadeiras e de boa-fé todas as informações que me foram prestadas.

Nova Londrina, 14 de março de 2025.

Rodrigo Dourado Mathias
Funcionário Juramentado

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: PJ5WZ PA6GS 2BEQK MRMQD

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: PJA4 QS35X 27Z39 TD5XB