PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

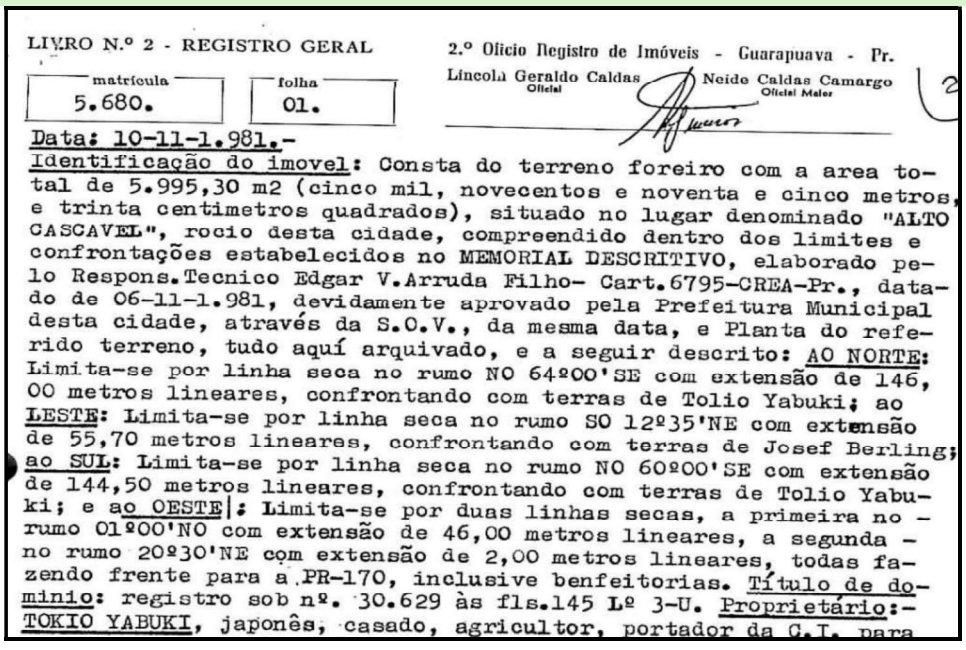
Laudo de Avaliação Judicial (Complementar)

O infra-assinado avaliador judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos **Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0002841-88.1999.8.16.0031**, onde figura como exequente: **BUNGE FERTILIZANTES S/A** e executado: **CELSO NOBORU YABUKI, MASAKO YABUKI e ESPÓLIO DE TOKIO YABUKI,** que se processa perante o **Juízo da 2ª Vara Cível de Guarapuava - PR**, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o contido no **Título IV, Capítulo III, Seção IX, Art. 144 ao Art. 150 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:**

---

1. Descrição: Bem (ns) constante (s) nos autos.

a) Imóvel urbano: Mat. 5.680 / Rodovia PR-170 nº 357 – Bairro Alto Cascavel.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 2.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - Pr.

matrícula 5.680. | folha 01.

Lincoln Geraldo Caldas, Oficial — Neide Caldas Camargo, Oficial Maior

Data: 10-11-1.981.-

Identificação do imovel: Consta do terreno foreiro com a area total de 5.995,30 m2 (cinco mil, novecentos e noventa e cinco metros, e trinta centimetros quadrados), situado no lugar denominado "ALTO CASCAVEL", rocio desta cidade, compreendido dentro dos limites e confrontações estabelecidos no MEMORIAL DESCRITIVO, elaborado pelo Respons.Tecnico Edgar V.Arruda Filho- Cart.6795-CREA-Pr., datado de 06-11-1.981, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, através da S.O.V., da mesma data, e Planta do referido terreno, tudo aquí arquivado, e a seguir descrito: AO NORTE: Limita-se por linha seca no rumo NO 64º00'SE com extensão de 146,00 metros lineares, confrontando com terras de Tolio Yabuki; ao LESTE: Limita-se por linha seca no rumo SO 12º35'NE com extensão de 55,70 metros lineares, confrontando com terras de Josef Berling; ao SUL: Limita-se por linha seca no rumo NO 60º00'SE com extensão de 144,50 metros lineares, confrontando com terras de Tolio Yabuki; e ao OESTE: Limita-se por duas linhas secas, a primeira no rumo 01º00'NO com extensão de 46,00 metros lineares, a segunda no rumo 20º30'NE com extensão de 2,00 metros lineares, todas fazendo frente para a PR-170, inclusive benfeitorias. Título de dominio: registro sob nº. 30.629 às fls.145 Lº 3-U. Proprietário:- TOKIO YABUKI, japonês, casado, agricultor, portador da C.I. para

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

Avalia-se o terreno pela importância de um milhão, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e noventa reais.....(R$ 1.798.590,00).

2. - Caracterização do terreno: aplicável a ambos os imóveis.

- **Dados do terreno:** Terreno urbano, declive suave, boa localização, boa valorização imobiliária.
- **Forma** ( ) retangular ( ) trapezoidal (**X**) irregular
- **Topografia** ( ) plano (**X**) aclive / declive suave ( ) aclive acentuado ( ) declive acentuado
- **Drenagem** (**X**) seco ( ) semialagado ( ) alagado
- **Zoneamento Urbano** ( ) ZCE ( ) ZD ( ) ZPB ( ) ZEC ( ) ZI1 ( ) ZI2 ( ) ZEPBRP (**X**) **ZI_EIXOS**[1]

2.1 Características da região: aplicável a ambos os imóveis.

Usos predominantes na região	(**X**) unifamiliar	( ) multifamiliar	( ) comercial	( ) industrial
Padrão construção predominante	( ) alto	(**X**) médio	( ) baixo	( ) popular
Acesso	(**X**) ótimo	( ) bom	( ) razoável	( ) difícil
Facilidade estacionamento	( ) grande	(**X**) razoável	( ) pouca	( ) nenhuma
Valorização imobiliária	( ) ótima	(**X**) boa	( ) razoável	( ) ruim

2.2 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

(**X**) água	(**X**) esgoto sanitário	(**X**) telefone	(**X**) pavimentação
(**X**) energia elétrica	(**X**) rede pluvial	(**X**) iluminação pública	(**X**) coleta de lixo
( ) comércio (vicinal)	(**X**) transporte coletivo	(**X**) ensino fundamental	( ) ensino superior
( ) bancos	(**X**) posto/saúde	( ) lazer / recreação	(**X**) supermercado
( ) segurança	( ) arborização	( ) outros_____	

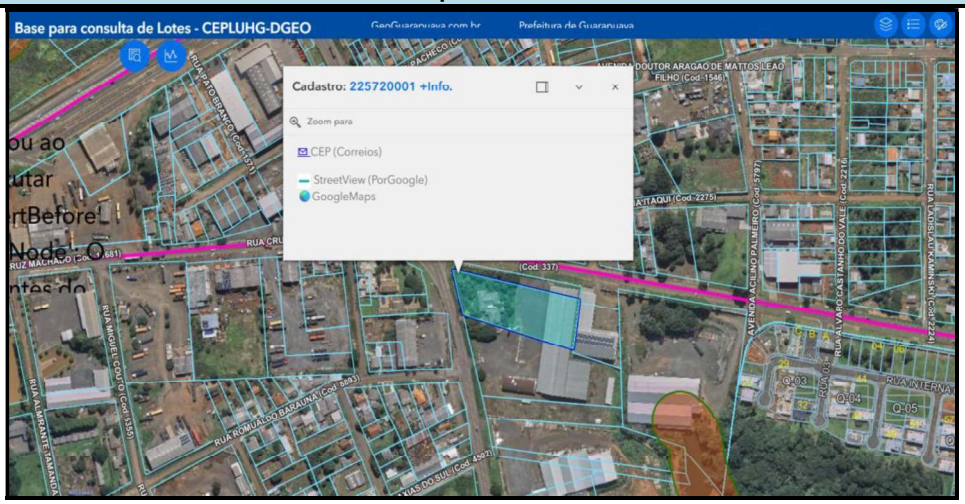
2.3 - Caracterização das Benfeitorias: Edificadas sobre a Matrícula nº 5.680.

- Tipo: (**X**) residencial (**X**) comercial ( ) outro
- Padrão construtivo: ( ) alto (**X**) médio ( ) baixo
- Estado de conservação: ( ) novo (**X**) bom ( ) regular ( ) reparos
- Informações complementares: área averbada na matrícula 297,92m².

[1] **ZI_EIXOS - ZONA-INDUS-EIXOS INDUSTRIAIS.**

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer



Localização na região e Cadastro imobiliário nº 225720001 – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

2.3.1 – Descrição geral: Edificações construídas na Matrícula nº 5.680.

a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente **535,00m²,** com laje, coberta com telhas de cimento, com vidros temperados, piso em cerâmica e madeira, área de inverno parcialmente coberta, garagem com laje coberta com telhas de fibrocimento, em bom estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de oitocentos e dois mil e quinhentos reais.....(R$ 802.500,00).**

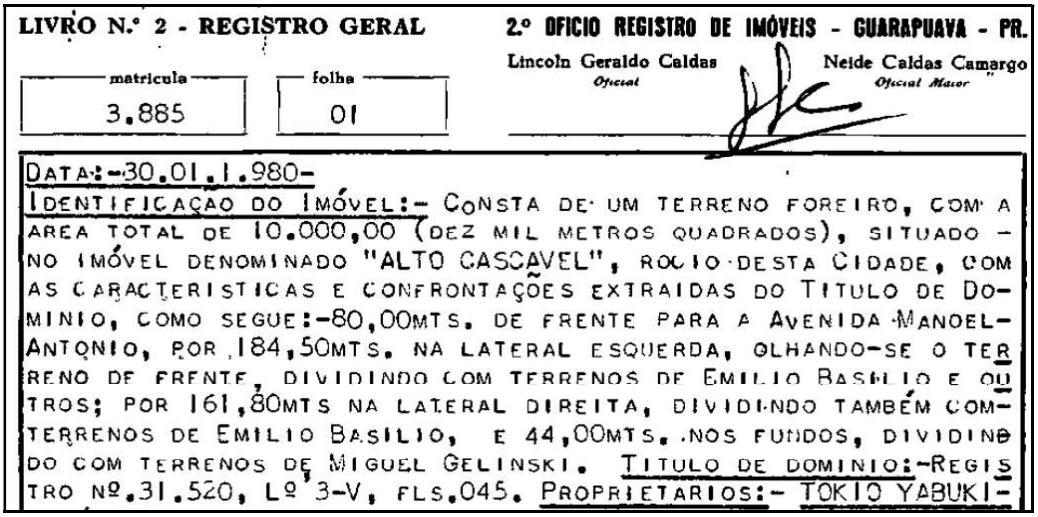
b) Uma edificação de alvenaria pré-fabricada tipo barracão industrial medindo **1.607,67m²,** com piso industrial de alta resistência para movimentação de cargas pesadas, cobertura em estrutura metálica, área coberta para carga e descarga de caminhões, com ótima ventilação e iluminação, edificação em ótimo estado de conservação. **Avalia-se pela importância de dois milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta centavos.....(R$ 2.491.888,50).**

Total da avaliação do Imóvel Mat. 5.680: cinco milhões, noventa e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos.....(R$ 5.092.978,50).

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

b) Imóvel urbano: Rodovia PR-170 ao lado do nº 357 – Bairro Alto Cascavel.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 2.º OFICIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

Lincoln Geraldo Caldas, Oficial — Neide Caldas Camargo, Oficial Maior

matrícula 3.885 — folha 01

DATA:-30.01.1.980-

IDENTIFICAÇAO DO IMÓVEL:- CONSTA DE UM TERRENO FOREIRO, COM A AREA TOTAL DE 10.000,00 (DEZ MIL METROS QUADRADOS), SITUADO NO IMÓVEL DENOMINADO "ALTO CASCAVEL", ROCIO DESTA CIDADE, COM AS CARACTERISTICAS E CONFRONTAÇÕES EXTRAIDAS DO TITULO DE DOMINIO, COMO SEGUE:-80,00MTS. DE FRENTE PARA A AVENIDA MANOEL-ANTONIO, POR 184,50MTS. NA LATERAL ESQUERDA, OLHANDO-SE O TERRENO DE FRENTE, DIVIDINDO COM TERRENOS DE EMILIO BASILIO E OUTROS; POR 161,80MTS NA LATERAL DIREITA, DIVIDINDO TAMBÉM COM-TERRENOS DE EMILIO BASILIO, E 44,00MTS. NOS FUNDOS, DIVIDINDO COM TERRENOS DE MIGUEL GELINSKI. TITULO DE DOMINIO:-REGISTRO Nº.31.520, Lº 3-V, FLS.045. PROPRIETARIOS:- TOKIO YABUKI-

Avalia-se o terreno pela importância de três milhões de reais.....(R$ 3.000.000,00).

2. - Caracterização do terreno: aplicável a ambos os imóveis.

- **Dados do terreno:** Terreno urbano, declive suave, boa localização, boa valorização imobiliária.
- **Forma** ( ) retangular ( ) trapezoidal (**X**) irregular
- **Topografia** ( ) plano (**X**) aclive / declive suave ( ) aclive acentuado ( ) declive acentuado
- **Drenagem** (**X**) seco ( ) semialagado ( ) alagado
- **Zoneamento Urbano** ( ) ZCE ( ) ZD ( ) ZPB ( ) ZEC ( ) ZI1 ( ) ZI2 ( ) ZEPBRP (**X**) **ZI_EIXOS²**

2.1 Características da região: aplicável a ambos os imóveis.

• Usos predominantes na região	(**X**) unifamiliar	( ) multifamiliar	( ) comercial	( ) industrial
• Padrão construção predominante	( ) alto	(**X**) médio	( ) baixo	( ) popular
• Acesso	(**X**) ótimo	( ) bom	( ) razoável	( ) difícil
• Facilidade estacionamento	( ) grande	(**X**) razoável	( ) pouca	( ) nenhuma
• Valorização imobiliária	( ) ótima	(**X**) boa	( ) razoável	( ) ruim

2.2 - Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários existentes:

(**X**) água (**X**) esgoto sanitário (**X**) telefone (**X**) pavimentação

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

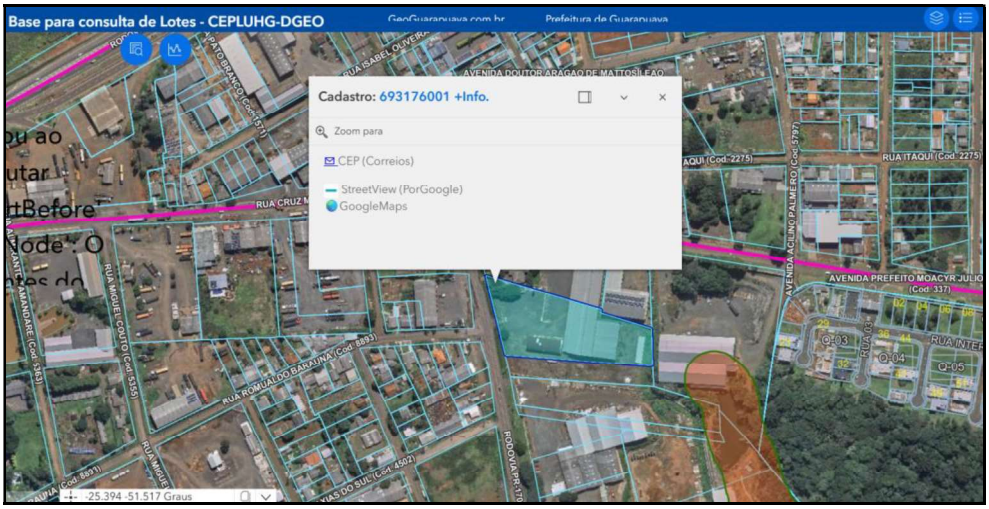
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

(**X**) energia elétrica	(**X**) rede pluvial	(**X**) iluminação pública	(**X**) coleta de lixo
( ) comércio (vicinal)	(**X**) transporte coletivo	(**X**) ensino fundamental	( ) ensino superior
( ) bancos	(**X**) posto/saúde	( ) lazer / recreação	(**X**) supermercado
( ) segurança	( ) arborização	( ) outros_____	

2.3 - Caracterização das Benfeitorias: Edificadas sobre a Matrícula nº 3.885.

- Tipo: ( ) residencial (**X**) comercial (**X**) outro
- Padrão construtivo: ( ) alto (**X**) médio ( ) baixo
- Estado de conservação: ( ) novo (**X**) bom ( ) regular ( ) reparos
- Informações complementares:



Localização na região e Cadastro imobiliário nº 693176001 – Fonte: www.geoguarapuava.com.br

2.3.1 – Descrição geral: Edificações construídas na Matrícula nº 3.885.

c) Uma edificação tipo barracão de alvenaria medindo **500,00m²**, coberto com telhas galvanizadas, beiral de madeira em mau estado, esquadrias de ferro, paredes com trincas e rachaduras, pintura em péssimo estado de conservação, edificação em mau estado geral de conservação. **Avalia-se pela importância de duzentos e setenta mil reais.....(R$ 270.000,00).**

d) Uma edificação de alvenaria tipo refeitório e salão de eventos, medindo aproximadamente **190,00m²**, coberto com telhas de fibrocimento, esquadrias de alumínio com vidro temperado, piso de cerâmica, paredes e pintura em bom estado, edificação em ótimo estado de conservação. **Avalia-se pela importância de duzentos e vinte e oito mil reais.....(R$ 228.000,00).**

[2] **ZI_EIXOS - ZONA-INDUS-EIXOS INDUSTRIAIS.**

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

e) Um barracão construído de estrutura pré-fabricada medindo **2.397,18m²,** com piso industrial de alta resistência para movimentação de cargas pesadas, cobertura em estrutura metálica, área coberta para carga e descarga de caminhões, com ótima ventilação e iluminação, com câmara fria instalada para resfriamento de sementes, edificação em ótimo estado de conservação. **Avalia-se pela importância de três milhões, setecentos e quinze mil, seiscentos e vinte e nove reais....R$ 3.715.629,00).**

Total da avaliação do Imóvel Mat. 3.885: Sete milhões, duzentos e treze mil, seiscentos e vinte e nove reais.....(R$ 7.213.629,00).



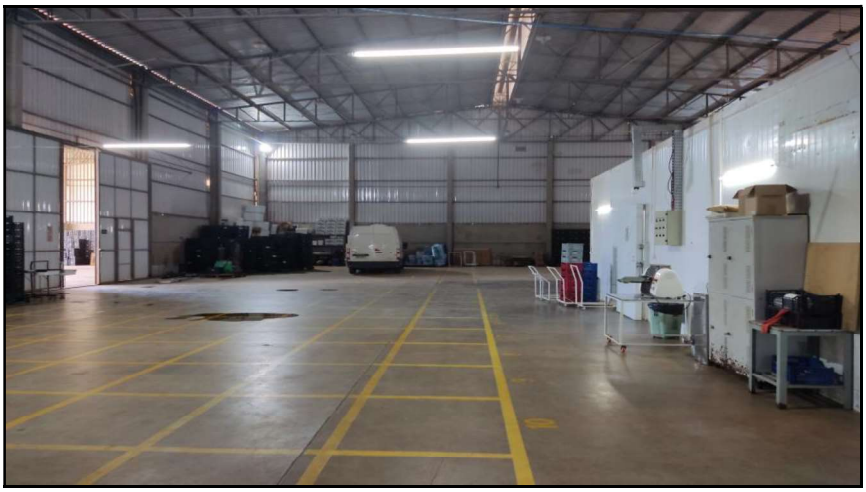
Vista aérea do imóvel – Fonte: Google Earth

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer







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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer





3. Critérios e Parâmetros para a avaliação:

O presente laudo de avaliação foi elaborado com estrita observância ao contido no **Código de Normas Da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (Código de Normas do Foro Judicial - CNFJ) – Capítulo III, Seção IX, Art. 147, anexo ao Provimento nº 316 de 13 de dezembro de 2022 – CGJ.**

Para fins de atribuição do valor de mercado do (s) bem (ns) objeto da avaliação foram realizadas pesquisas em sites de imobiliárias na rede mundial de computadores e contato direto com corretores de imóveis credenciados junto ao **CRECI** e **CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis)** com os quais este avaliador mantém contato frequente, aplicando na

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.1 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parecer

avaliação **critérios e parâmetros** de acordo com os fatores da zona de influência no mercado imobiliário que impactam diretamente sobre o (s) referido (s) bem (ns), tais como: **a localização do imóvel no contexto da região; o relevo e a topografia do terreno; as condições de acesso e trafegabilidade das estradas em períodos de chuva; a dimensão do terreno e aproveitamento agrícola; a distância do asfalto e da cidade ou Sede do Distrito; a distância do centro comercial; bancos, unidade básica de saúde e demais equipamentos públicos; a infraestrutura rural existente na região; o padrão de construção nas circunvizinhanças e a valorização imobiliária em consonância com o mercado imobiliário sobretudo pela alta demanda de terras agrícolas na região.**

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

- **Mercado Imobiliário de Candói (anúncios de internet).**
- **Imobiliárias e Corretores de Imóveis credenciados no CRECI/PR[3].**
- **www.chavesnamao.com.br.**
- **www.imovelweb.com.br.**
- **Banco de Dados deste Avaliador Judicial[4].**
- **Comparativo de evolução do mercado imobiliário (valorização/desvalorização.**

Importa a presente avaliação no total de doze milhões, trezentos e seis mil, seiscentos e sete reais e cinquenta centavos.....(R$ 12.306.607,50).

Sendo o que havia a ser avaliado, dou por encerrado o presente.

Guarapuava, 08 de maio de 2026.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO: R$ 1.400,00 (a receber).

[3] **Kaneko Imóveis; Zupo Empreendimentos Imobiliários; Zuconelli Imóveis; Habitare Imóveis.**
[4] **Busca no banco de dados deste avaliador judicial de imóveis avaliados na mesma região com características similares.**

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

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: PJS6U 88XXV 6FJLW AC7VA

PROJUDI - Processo: 0002841-88.1999.8.16.0031 - Ref. mov. 364.2 - Assinado digitalmente por Gilberto Carlos Schimanski
08/05/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Justificativa de atraso

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná

Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0002841-88.1999.8.16.0031

MM. Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível de Guarapuava – PR:

Em cumprimento ao contido **Art. 114, Parágrafo Único, Seção IX do C.N.** informamos a **Vossa Excelência** que, **apesar de todos os esforços envidados, houve atraso na devolução dos autos em razão do exacerbado volume de processos em carga ao avaliador judicial, resultando no acumulo involuntário de serviço nesta Serventia** (atualmente com mais de **80** processos em carga), tendo sido analisados mais de **390** processos nos últimos doze meses (diligências, avaliação, informação, manifestação), oriundos das diversas Secretarias do **Cível**, **Criminal** e **Vara de Família** e **Sucessões**, principalmente Executivos Fiscais do Município e da Fazenda Pública do Estado do Paraná, para os quais são necessárias diligencias na cidade e em outros municípios do interior atendidos pela Comarca (**Candói, Foz do Jordão, Campina do Simão, Turvo**) e **Distritos** (**Entre Rios, Guairacá, Palmeirinha, Guará**), realizando consulta junto às diversas fontes de pesquisa (ex.: imobiliárias e corretor de imóveis, comércio, indústrias, empresas que atuam no ramo específico e/ou profissionais qualificados) e pesquisas diretas de mercado, levando em consideração ainda que frequentemente a primeira diligência resulta negativa. Ainda, frisa-se que apesar das partes estarem cientes das decisões judiciais contidas nos autos, com frequência há relutância em colaborar com a indicação exata e acesso ao (s) bem (ns) objeto da avaliação, resultando em morosidade e atrasos no cumprimento do Mandado e consequente requerimento para intimação das partes com base no **Art. 6º do CPC – Princípio da Colaboração**.

Outro fator preponderante é a ocorrência de **processos com maior grau de complexidade ou ainda com grande volume de bens dispersos** (principalmente inventários), os quais demandam maior tempo nas diligências, no levantamento de informações, nas pesquisas de mercado, na elaboração e conclusão do laudo, os quais requerem, deste modo, um trabalho mais árduo e minucioso, **considerando ainda o exíguo prazo para cumprimento dos atos avaliativos frente ao exacerbado volume dos mandados remetidos mensalmente a este avaliador.**

É o que tínhamos a informar e justificar.

Guarapuava, 08 de maio de 2026.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".
(S. João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - 85.070-180 – Telefone/Fax (042) 3622-2294 - e-mail: nrmacedo@tjpr.jus.br**

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: PJYB3 BG5ER 9Y6HJ 3YRKU