



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE PRUDENTÓPOLIS – PARANÁ
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR JUDICIAL E ANEXOS
Praça Coronel José Durski, 144 – CEP: 84.400-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DATA: 10 de março de 2026

AUTOS: nº 580-09.2025.8.16.0139

REQUERENTE: Fernando Valdeni de Oliveira – CPF 051.137.349-00

REQUERIDO: José Ademar Schirlo – CPF 029.234.049-47

REFERÊNCIA: Termo de Penhora – Evento 48

DOS BENS AVALIADOS

Matrícula R.2/25.728: Imóvel rural localizado na comunidade de Linha Barra Bonita, pertencente ao Município e Comarca de Prudentópolis/PR, identificado como Gleba 2, com área total de 59.568,00m² (cinquenta e nove mil, quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), equivalentes a 5,9568 hectares, conforme descrito na Matrícula nº 25.728 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O terreno encontra-se totalmente aberto, sendo aproximadamente 35 litros mecanizados, e a área remanescente composta por mata nativa, local onde também se situam as benfeitorias descritas neste laudo.

Avalio o terreno: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), ou seja, a razão de 180.000,00 o alqueire mecanizado e área restante em R\$ 90.000,00 o alqueire.

DAS BENFEITORIAS:

a) Casa de alvenaria – 126 m²:

- Dimensões: 9 m x 14 m
- Estrutura em alvenaria
- Cobertura com telhas de barro
- Piso em cerâmica
- Forro em madeira
- Esquadrias em ferro/vidro e portas de madeira
- Estado de conservação: bom

Avalio em R\$ 163.800,00 (cento e sessenta e três mil e oitocentos reais), correspondendo a R\$ 1.300,00/m².

b) - Estufa de fumo – 50 m²:

- Construção em alvenaria, com estrutura em madeira



- Dimensões: 5 m x 10 m
- Cobertura em folhas de Eternit
- Piso bruto
- Estado de conservação: regular

Avalio em R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), equivalentes a R\$ 350,00/m².

c) Barracão – 56 m²:

- Construção em alvenaria chapiscada
- Dimensões: 9 m x 6 m
- Assoalho de madeira
- Cobertura em folhas de Eternit 5 mm
- Estado de conservação: regular

Avalio em R\$ 16.800,00 (dezesseis mil e oitocentos reais), correspondentes a R\$ 300,00/m².

d) Paio – aproximadamente 35 m²:

- Estrutura mista em alvenaria e madeira, chapiscado
- Cobertura com telhas de barro
- Portas e janelas de madeira
- Estado de conservação: regular

Avalio R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), equivalentes a R\$ 300,00/m².

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- **Uso predominante:** Rural
- **Padrão das construções:** Médio
- **Acesso:** Bom
- **Valorização imobiliária da região:** Boa
- **Distância do centro urbano:** 25 km desta cidade, nas proximidades da residência do Sr. Ade Schirlo.

INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL

Localização em área rural, apresentando:

- (X) Energia elétrica

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

- **Forma:** Retangular
- **Topografia:**
 - Plano



- Aclive/declive suave
 - Declive acentuado em alguns pontos
- **Drenagem:** Área seca

TOTAL DA AVALIAÇÃO: 578.600,00 (quinhentos e setenta e oito mil e seiscentos reais),
SENDO QUE A FRAÇÃO DE 50% CORRESPONDE A R\$ 289.300,00 (duzentos e oitenta e nove mil e trezentos reais).

CRITÉRIOS E FONTES DE PESQUISA:

A avaliação baseou-se em pesquisas de mercado realizadas na região, considerando fatores como:

- Localização;
- Acessibilidade;
- Utilização atual;
- Padrão das construções;
- Valorização imobiliária da localidade.

Foram consultadas as seguintes fontes imobiliárias:

- Imobiliário Portal Ltda.
 - Imobiliária Serrana Ltda.
- Ambas sediadas nesta cidade e Comarca.

Maristela Vera Lúcia Nardi

Avaliadora Judicial – Avaliadora Judicial

