PODER JUDICIÁRIO

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Juízo de Direito da Comarca de Salto do Lontra Estado do Paraná
Rua Curitiba nº 435 Fone (0xx46) 538-1106 Cep. 85670-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS DE ORIGEM: Nº 0002736-37.2025.8.16.0149
Exequente: BANCO SAFRA S/A
Executado MARLUSA GALON MANFROI E OUTRO

Aos 22 dias do mês de Junho de 2.026, nesta Cidade e Comarca de Salto do Lontra, Estado do Paraná, em cumprimento à determinação contida no r. despacho de mov. 78.1, dos autos **0002736-37.2025.8.16.0149,** em que é Exequente **BANCO SAFRA S/A** e Executado **MARLUSA GALON MANFROI E OUTRO**, dirigi-me a esta Cidade e Comarca de Salto do Lontra PR., ai sendo procedi a avaliação dos bens apontados no mov. 19.5 a 19.8 e 33.1, a saber:

1) DESCRIÇÃO DOS BENS:

O Lote de Terras Urbano, sob nº 05, da Quadra nº 54, do Patrimônio Salto do Lontra, da Colônia Missões, desta Cidade e Comarca de Salto do Lontra., com a área de 800,00M2, com os Limites e Confrontações Constantes da Matrícula Nº 10.980., do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, sobre o qual encontra-se edificado uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 613,25M2, com partes de piso cerâmico, piso bruto polido, cobertura com estrutura metálica, manta térmica e chapas de zinco, paredes rebocadas, portas frontal e janelas laterais em esquadria de ferro e vidros lisos, sendo o mesmo um imóvel antigo com infiltrações nas paredes, pisos danificados, vidros quebrados conforme demonstra as fotografias em anexo, o mesmo vem sendo utilizado como deposito de produtos alimentícios, localizado na Avenida Nicolau Inácio esquina com a Rua Frei Angelo Caru ao lado do Supermercado Manfroi, **o qual avalio nesta data em R$ 1.800.000,00(Um Milhão e Oitocentos Mil Reais).,**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARAES e Tribunal de Justica do Parana, protocolado em 03/08/2026 13:31:15 , sob o número WJMJ26410141548
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116396-34.2023.8.26.0100 e código eNkxzguz.

Os Lotes de Terra Urbano, sob nº 07-A e 12, da Quadra nº 54, do Patrimônio Salto do Lontra, da Colônia Missões, desta Cidade e Comarca de Salto do Lontra., com a área de 1.200,00M2, com os Limites e Confrontações Constantes da Matrícula Nº 03772, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, o sobre o qual encontra-se edificado uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 540,00M2, com partes de piso cerâmico, piso bruto polido, cobertura com chapas de zinco, forro placas de isopor, paredes rebocadas, portas de ferro, sendo o mesmo um imóvel antigo, com infiltrações nas paredes, pisos danificados, vidros, o mesmo vem sendo utilizado como deposito de produtos alimentícios, em anexo ao mesmo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 180,00M2, com piso cerâmico, coberta com telhas de amianto 5mm, forro de madeira, paredes rebocadas, a qual é utilizada como deposito de produtos alimentícios, e uma construção(garagem para veículos e caminhões) pé direito concreto, em estrutura metálica e cobertura de chapas de zinco, medindo aproximadamente 200M2, piso de pedras brita, os imóveis ficam localizados na Rua Frei Angelo Caru ao lado do Supermercado Manfroi, com acesso por ruas asfaltadas, contam com padrão copel, agua potável, **os quais avalio no estado em que se encontram em R$ 2.500.000,00(Dois Milhoes e Quinhentos Mil Reais).,**

AVALIAÇÃO INDIRETA:

O Lote de Terras Urbano, sob nº 02, da Quadra nº 49, do Patrimônio Salto do Lontra, da Colônia Missões, desta Cidade e Comarca de Salto do Lontra., com a área de 758,80M2, com os Limites e Confrontações Constantes da Matrícula Nº 03619., do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, sobre o qual encontra-se edificada uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 229,40M2,(imóvel residencial) com piso cerâmico, coberta com telhas de barro colonial, beiral com forro de madeira, interior laje com aplique de gesso, janelas de esquadria de ferro, e vidros lisos, toda cercada com muros e cercas de ferro, estando em bom estado de uso e conservação, conta com padrão de energia elétrica, água potável, rede de esgoto, ruas asfaltadas e calçadas conforme demonstra as fotografias em anexo a mesma encontra-se em bom estado de uso e conservação., **a qual avalio nesta data em R$ 900.000,00(Novecentos Mil Reais).,**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste documento: https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/, identificador: PJXGY:NWJ26410141548, sob o número WJMJ26410141548
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARAES e Tribunal de Justica do Estado do Parana, em 03/08/2026 às 17:15 , sob o número WJMJ26410141548
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116396-34.2023.8.26.0100 e código eNkxzguz.

O Lote de Terras Urbano, sob nº 06, da Quadra nº 49, do Patrimônio Salto do Lontra, da Colônia Missões, desta Cidade e Comarca de Salto do Lontra., com a área de 720,00M2, com os Limites e Confrontações Constantes da Matrícula Nº 01648., do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, sobre o qual encontra-se edificado uma construção em alvenaria, medindo aproximadamente 80,00M2, com piso cerâmico, forro de madeira, coberta com telhas de amianto (braislit) 5mm, a qual é utilizada como área de lazer e garagem, e ainda duas piscinas em fibra, o qual fica aos fundos do imóvel 02 e 01, somente com acesso por estes imóveis, **o qual avalio indiretamente em R$ 500.000,00(Quinhentos Mil Reais).,**

Obs. Procedi a avaliação indireta do imóvel nº 06 da quadra 49, tendo em vista que por duas oportunidades em data e horários diferentes procedi diligência ao local afim de proceder a mesma, não obtendo êxito em adentrar em parte do imóvel que fica aos fundos do imóvel 01, uma vez que o proprietário encontra-se em viagem sem previsão de retorno.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 5.000.000,00(CINCO MILHÕES DE REAIS)

A presente avaliação foi realizada de conformidade com os elementos constantes dos autos, especialmente o contido as fls. 44/46, e ainda considerando os valores praticados no comércio nos últimos trinta dias, tendo sido consultada **Imobiliárias Correia**, na pessoa do Sr. Alvani Correia, através do WathasApp 46 99919-9318, **Prime Central de Negócios,** na pessoa do Sr. Fabricio Dorigoni**, ENGEBERG – Engenharia,** na pessoa do Sr. Delecir Numberg, através do WatsApp 46 99109-0293 **e LB – Engenharia,** na pessoa do sr. Leandro Bau, através do WatsApp 46 99117-7677, todas desta cidade e comarca de Salto do Lontra-PR..

A REFERIDA É VERDADE E DOU FÉ.

Salto do Lontra, 22 de Junho de 2.026.

MARIO CESAR MAFRA
Aux. Juramentado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste documento: https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/, identificador: PUXOY:NWJ67BX0028, sob o número WJMJ26410141548
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHAEL DE OLIVEIRA GUIMARAES e Tribunal de Justica do Estado do Parana, em 03/08/2026 às 21:15 , sob o número WJMJ26410141548
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116396-34.2023.8.26.0100 e código eNkxzguz.