



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA  
DE LONDRINA-PR  SISTEMA PROJUDI TJPR.

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual de Londrina-PR  
Tel. WhatsApp (43) 9-9912-0951 CEP 86.015-902

### LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº 0009298-89.2019.8.16.0014
Natureza da Ação	Cobrança de Aluguéis – Sem despejo
Juízo de Direito	7ª Vara Cível de Londrina
Exequente	Parizotto, Viana & Cia S/S LTDA
Executado	Isabel Ribeiro de Paula e OUTROS

Aos quinze (15) do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Londrina Pr., expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

#### Imóvel:

**Matrícula nº 93.043 - Ficha nº 1**

Matrícula nº 93.043 de 15 de Agosto de 2016. Prenotação nº 259.749 de 18 de Julho de 2016. - Com SELO DIGITAL Nº X9VA3 . EvG5v . ADTj. Controle: nT28t . 4fLtu e consulta no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br). **IMÓVEL:** Dns de terras sob nº 49 (quarenta e nove), da quadra nº 08 (oito), com a área de 250,00 metros quadrados, situada no "PARQUE RESIDENCIAL PORTAL DO SOL", nesta cidade, da subdivisão do lote nº 254 Remanescente, medindo 169.400,00 m², ou sejam 7,00 alqueires paulistas, destinado da subdivisão do Sítio Hiram e Sunada, estes constituídos pelo lote nº 254, que medem a área de 10,00 alqueires paulistas, ou sejam 242.000,00 m², da Gleba Jacutinga, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisões e confrontações: "Frente para a Rua "I" com 10,00 metros; de um lado com a dita nº 48 com 25,00 metros; Do outro lado com a dita nº 50 com 25,00 metros; Fundos com as datas nº 21 e 20 com 10,00 metros". **BENEFICIARIAS:** Não possui. **PROPRIETÁRIOS:** **MARIO ROCHA FILHO**, advogado, CPF 349.920.909-82, RG 1.507.432-PR, e sua mulher **MARIA ANTONIETA MACHADO ROCHA**, cirurgiã dentista, CPF 522.711.709-82, RG 3.882.435-0-PR, casados pelo regime da comunhão universal de bens em 10.05.84, com pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 9.042 RA, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **REGISTROS ANTERIORES:** 1/53.940 RG, de 23.09.97, com loteamento registrado sob nº 2/53.940 RG, de 19.07.02, em maior porção, ambas deste Ofício. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 07.03.0008-3 0309.0001.002. (amb/ums)

Dou fe.  - Escrevente Substituta -

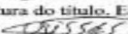
**R.193.043 de 15 de Agosto de 2016, Prenotação nº 259.749 de 18 de Julho de 2016.- Compra e Venda. Com SELO DIGITAL Nº D9VA3 . s8Gu3 . JPqJ2. Controle: 4auLG . s8KUZ e consulta no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br). **TRANSMITENTES:** **MARIO ROCHA FILHO**, advogado, CPF 349.920.909-82, RG 1.507.432-PR, e sua mulher **MARIA ANTONIETA MACHADO ROCHA**, cirurgiã dentista, CPF 522.711.709-82, RG 3.882.435-0-PR, casado pelo regime da comunhão universal de bens em 10.05.84, com pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 9.042 RA, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, sendo ela no ato por ele representada. **ADQUIRENTES:** 1) **ISABEL RIBEIRO DE PAULA**, brasileira, solteira, mãe e capaz, empresária, residente e domiciliada nesta cidade, CPF 021.051.949-58, RG 6.719.032-7-PR; e 2) **JOÃO RIBEIRO DE PAULA**, brasileiro, pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF 366.371.239-15, RG 4.469.971-0-PR, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens em 14.03.87, com **MARIA HELENA SANTOS DE PAULA**, CPF 468.707.339-53, RG 3.270.911-7-PR. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Tabelionato local, livro 581-N, fls. 098 de 24.05.2016. **VALOR:** R\$21.000,00 (vinte e um mil reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** LT-3.1. - guia nº 2016/237616, pagou R\$2.586,00 s/R\$134.323,14 em 09.06.2016, conforme certidão narrativa de quitação de ITBI nº 2016/62980, expedida pela Prefeitura local em 03.08.2016, e apresentados os demais documentos constantes da referida**

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis ([www.registradora.org.br/visualizacao](http://www.registradora.org.br/visualizacao)) em 09/05/2018 10:50:34

JUDI - Processo: 0009298-89.2019.8.16.0014 - Ref. mov. 423 - Assinado digitalmente por Richardson Cavalcini  
10/01/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DELIBERAÇÃO. Arq: Matrícula 93043 - 2º Ofi Londrina

**Seqüência da Matrícula 93.043** **Ficha nº I-verso**

escritura. **CONDIÇÕES:** As do título. **EMOLUMENTOS:** 4.312 + 10 VRCs - R\$786,60. Funrejus guia nº 2400000001564704-1, paga em 24.05.2016 no valor de R\$268,65 na lavratura do título. Emitida a DOI. (amb/ums)

Dou fe.  - Escrevente Substituta -

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

**• Endereço da Propriedade:**

RUA: MAURICIO DE PAULA, SN  
 COMPLEMENTO:  
 BAIRRO: PARQUE RES PORTAL DO SOL  
 QUADRA: 8  
 LOTE: 49  
 LONDRINA/PR

**• Inscrição:**

07030008303090001

**• Área do terreno:**

250

**• Área construída:**

152,2

**• Área Unidade:**

100,5

**• Valor m2 do terreno:**

R\$ 271,17

**• Valor Venal Constr.:**

R\$ 146.328,12

**• Valor Venal:**

R\$ 214.120,55

**Avalio este lote de terras em R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais);**

**Benfeitorias**

**De acordo com a prefeitura a obra edificada de duas residências possuem 152,20m2.**

Casa geminada lado direito, com muro, portão para veículo, garagem, sala, 02 quartos, copa/cozinha, 01 banheiro social, lavanderia, telhado de eternite, laje, piso cerâmico.

Casa geminada lado esquerdo, com muro, potão para veículo, garagem, sala, 02 quartos, copa/cozinha, 01 banheiro social, lavanderia, telhado de eternite, laje, piso interno cerâmico, piso externo cimentado.

**Avalio as duas unidades edificadas no lote em R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais);**

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
em R\$450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)**

**O presente laudo tem validade de 180 dias**

**Metodologia empregada:**

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

**Fontes de pesquisas utilizadas:**

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná. Imobiliária Itapuã, Imobiliária Favaro, Imobiliária LondCred, anúncios por imobiliárias desta cidade.

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, Perito Judicial inscrito no CRECI/Pr-F.27785, Técnico em Transações Imobiliárias com Registro no COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Certificado de Registro de



Avaliador Imobiliário, CNAI nº 19985, digitei o presente laudo de três páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

**Vantuil Natalino de Carvalho**  
**Avaliador Judicial Port. 90/2017**  
**Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985**

<b>Cota desta</b>					
Avaliação lote		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Avaliação benfeitorias		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Avaliação benfeitorias		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Condução		R\$	121,62	VRC	494,39
Total		R\$	1.383,60	VRC	5.624,39
<b>A RECEBER VRC 5.624,39</b>					

