



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

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº 44018-48.2020	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução Fiscal	
Juízo de Direito	1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina	
Exequente	Município de Londrina	
Executado	Espólio de Massaro Asega	

Aos vinte e três (23) dia do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte e três (2023), dirigi-me por esta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara de Execuções Fiscais, expedido nos autos em epígrafe, desloquei-me ao endereço declinado após diligências empreendidas e, sendo ai, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado, localizado à Avenida Odilon Borges de Carvalho nº 683, abaixo relacionado:

Imóvel:

CERTIDÃO Nº 397487



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE LONDRINA - PR
 Rua Maestro Egidio Camargo do Amaral, 118
 Londrina - Pr - Fone/Fax: (43) 3336-4884

Alex Canziani Silveira
 Registrador
 Vera Maria Canziani Silveira
 Substituta

Rubrica

Matricula nº 91.893 - Ficha nº 1

Matricula nº 91.893 de 17 de Fevereiro de 2016. **Prenotação** nº 254.149 de 13 de Janeiro de 2016. - Com SELO DIGITAL Nº ITdTO . D40RW . CRMb6, Controle: 0CUS1 . 9Caz e consulta no site www.funarpen.com.br. **IMÓVEL:** Data de terras sob nº 12 (doze), da quadra nº 23 (vinte e três), com a área de 300,00 metros quadrados, situada no **JARDIM DO SOL**, nesta cidade, parte "C", da subdivisão parcial do lote nº 343, da Gleba Ribeirão Jacutinga, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Com a atual Av. Odilon Borges de Carvalho, antiga Av. "F", numa frente de 12,00 metros; de um lado, com a data nº 11, numa extensão de 25,00 metros; de outro lado, com a data nº 13, numa extensão de 25,00 metros; e, finalmente aos fundos, com a data nº 29, numa largura de 12,00 metros". **BENFEITORIAS:** Contendo uma casa residencial de madeira. **PROPRIETÁRIO:** MASSARU ASEGA, japonês, casado, feirante, residente nesta cidade, CPF: 188.108.619, RG: 163.335-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 32.100 de 19.06.73, deste Ofício. (ar/ums)
 Dou fé. - Escrevente Substituta -

Avalio este lote em R\$180.000,00 (Cento e oitenta mil reais);

Benfeitorias:

Casa em alvenaria com (01) cômodo, tipo de telhado de Eternit sem forro, piso interno cimentado, e piso externo cimentado em péssimo estado de conservação.



Local atualmente aparentemente é utilizado por usuários de droga, edificação frágil e nota-se fogo no chão e estrutura comprometida.

Os dados municipais não conferem com a descrição de 154,10m2 que aparentemente foi demolida. Imagens do Google Street View mostram em 2015 uma casa de madeira.



IMAGENS ATUAIS 11/2023

In loco



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



• **Endereço da Propriedade:**

AVN: ODILON B DE CARVALHO, 683
COMPLEMENTO:
BAIRRO: JARDIM DO SOL
QUADRA: 23
LOTE: 12
LONDRINA/PR

• **Inscrição:**

03030012302030001

• **Área do terreno:**

300

• **Área construída:**

154,1

• **Área Unidade:**

125,4

• **Valor m2 do terreno:**

R\$ 392,59

• **Valor Venal Constr.:**

R\$ 58.037,45

• **Valor Venal:**

R\$ 175.815,09



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Avalio esta benfeitoria sem valor comercial destinada a demolição.

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
em R\$000.000,00 (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.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-shangri-la-londrina-pr-106m2-id-2666382706/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-shangri-la-londrina-pr-261m2-id-2644090692/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-jardim-shangri-la-londrina-pr-105m2-id-2568054769/>

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 cinco páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

Cota desta					
Avaliação lote		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Condução		R\$	121,62	VRC	494,39
Total		R\$	542,28	VRC	2.204,39
A RECEBER VRC 2.204,39					

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL