



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) 9-9912-09-51 CEP 86.015-902

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº9050-41.2010	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução Fiscal	
Juízo de Direito	1ª Vara de Execução Fiscal de Londrina/PR	
Exequente	Município de Londrina Pr	
Executado	Construtora Almanary Empreendimentos e Assessoria Ltda	

Aos cinco (05) dia do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito 1ª Vara Fiscal de Londrina, expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

Imóvel:

REGISTRO GERAL

Matrícula nº 59.939

DATA:- 18 de Abril de 2001.-

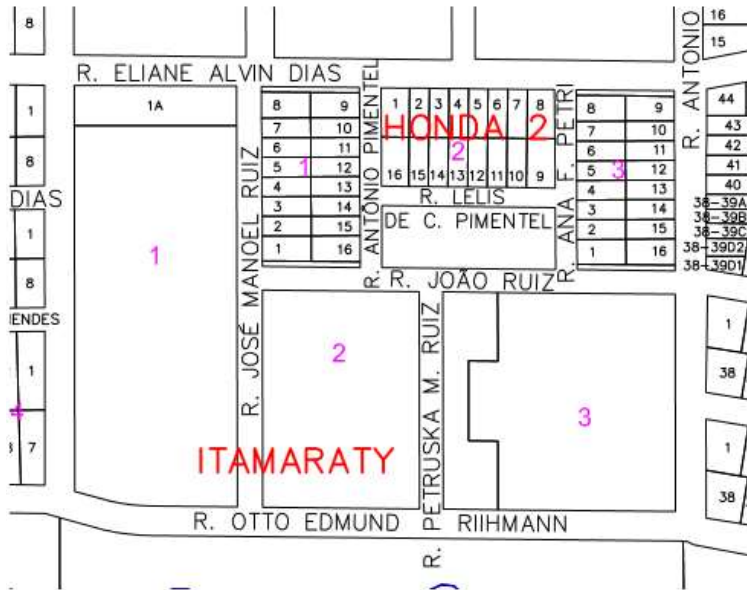
IMÓVEL: QUADRA Nº 03 (três), com a área de 10.320,20 metros quadrados, situada no "RESIDENCIAL ITAMARATI", nesta cidade, da subdivisão do lote de terras sob nº 332-A2, que media em seu todo 62.868,85 m², constituído pela unificação do lote nº 332-A-2, com a área de 26.793,48 m², este destacado da subdivisão do lote nº 332-A-1, área "B", com 87.656,70 m², subdivisão do lote nº 332-A; e, Área com 36.075,37 m², remanescente do lote nº 332 - Parte "3", situado na GLEBA JACUTINGA, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se num ponto comum cravado entre as ruas E e D, deste ponto segue confrontando com a rua D nos seguintes desenvolvimento, raios, rumos e distâncias: desenvolvimento de 9,51 metros com raio de 6,00 metros, SE 89°10'35" NW - 81,95 metros, até encontrar outro ponto, deste ponto segue confrontando com a praça nos seguintes rumos e distâncias: S-N - 40,51 metros, NW 89°10'35" SE - 15,00 metros, S-N - 40,51 metros, NW 89°10'35" SE - 15 metros e S-N - 35,00 metros, SE 89°10'35" NW - 15,00 metros, S-N - 35,00 metros até encontrar outro ponto, deste ponto segue confrontando com a rua B nos seguintes desenvolvimento, raios, rumos e distâncias: NW 89°10'35" SE - 82,124 metros e desenvolvimento de 9,34 metros com raio de 6,00 metros até encontrar outro ponto, deste ponto segue confrontando com a rua E no rumo N-S e distância de 98,51 metros até encontrar o ponto inicial deste perímetro".

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLGB 9981B B4ZQP LI

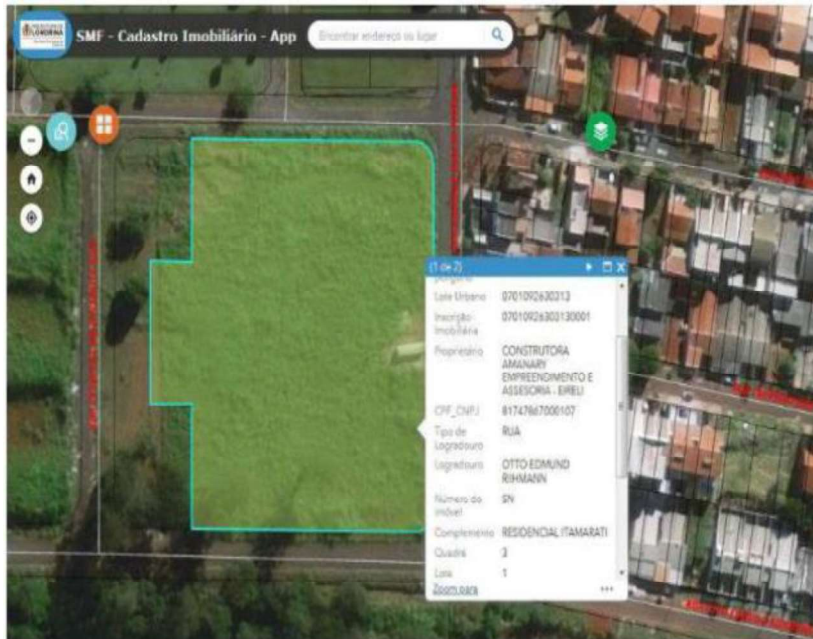
Características

O referido imóvel contém topografia acidentada em forte declive para fundo de vale, frente de três lado com asfalto. Sem benfeitorias.

O local encontra-se com cobertura rasteira de mato, com parte de colônia e parte roçada, no fundo do lote com frente para o fundo de vale, está sendo usado para despejo de entulhos com grande quantidade de lixo.



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

RESPOSTA DE QUESTIONAMENTOS DA PGM

A Procuradoria Geral do Município

Em atenção aos questionamentos apresentados, esclarecemos/justificamos:

Como informado anteriormente, em 27/07/2020 verificou-se que o imóvel encontrava-se vago. As imagens utilizadas datam de 2019 e 2020, posteriores à afirmação do Sr. avaliador judicial.

Em análise de imagens de satélites ainda mais recentes, não notamos qualquer modificação na condição do imóvel (imagem abaixo), o que nos levar a crer em manifesto equívoco do Sr. avaliador judicial, seja na execução de suas diligências, seja na identificação do imóvel. Na oportunidade, esclarecemos que a mera incorporação de condomínio não equivale à efetiva realização de edificação: A primeira é documental, a segunda é fática.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P467R MHCFCG GT8BR MPR6Y



PREFEITURA DE LONDRINA PORTAL DA TRANSPARÊNCIA | OUVIDORIA-GERAL | SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES | ATIVIDADES E PROJETOS | PORTAL DO SERVIDOR

[Início](#) > [IPTU](#) > Consulta Valor Venal IPTU

[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

• Endereço da Propriedade:
 RUA: OTTO EDMUND RIIHMANN, 550
 COMPLEMENTO:
 BAIRRO: RESIDENCIAL ITAMARATI
 QUADRA: 3
 LOTE: 1
 LONDRINA/PR

• Inscrição:
 07010926303130001

• Área do terreno:
 10320,2

• Área construída:

• Área Unidade:

• Valor m2 do terreno:
 R\$ 196,30

• Valor Venal Constr:
 R\$ _____

• Valor Venal:
 R\$ 2.025.814,70

[Clique aqui para voltar](#)
[Clique aqui para imprimir](#)

• Endereço da Propriedade:

RUA: OTTO EDMUND RIIHMANN, 550
 COMPLEMENTO:
 BAIRRO: RESIDENCIAL ITAMARATI
 QUADRA: 3
 LOTE: 1
 LONDRINA/PR

• Inscrição:

07010926303130001

• Área do terreno:

10320,2

• Área construída:

• Área Unidade:

Avalio este lote de terras em R\$ 6.088.000,00 (Seis milhões oitenta e oito mil reais)

IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$ 6.088.000,00
(Seis milhões oitenta e oito 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 Marcos Franco, Imobiliária Newcore, Imobiliária Hervantini, Imobiliária LondCred, Imobiliária Aurora e sites:

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J67R MHCFG GT8BR MPR6Y



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-coliseu-360m2-RS255000/id-10691087/>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-joao-ruiz-conjunto-residencial-itamaraty-2987555037.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-imperio-do-sol-2965264721.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-imperio-do-sol-2978179944.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r\\$199.900-jardim-2974947446.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r$199.900-jardim-2974947446.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu)

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-coliseu-672m2-RS550000/id-3444646/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon

https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000009080002696413303803/thumb/1/1-22?serpUid=0.02960858104081699229890&pt=4&ot=1&l=jardim-honda-ii&did=9_high1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=70b9ee54-2067-4751-a304-d1a63f9a03f8

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 quatro 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		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Condução		R\$	121,62	VRC	494,38
Total		R\$	542,28	VRC	2.204,39
A RECEBER VRC 2.204,39					

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J67R MHCFG GT8BR MPR6Y



MM. JUIZ

Os lotes apesar de paralelos, e terem metragens diferentes a prefeitura atualizou a tabela de valores e aplica o mesmo valor a ambos conforme ITBI atualizado.

<https://portal.londrina.pr.gov.br/iptu/iptu-consulta-valor-venal-do-imovel>

PREFEITURA DE LONDRINA PORTAL DA TRANSPARÊNCIA | OUVIDORIA-GERAL | SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES | ATIVIDADES E PROJETOS | PORTAL DO SERVIDOR

🏠 Início IPTU Consulta Valor Venal IPTU

[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

- **Endereço da Propriedade:**
RUA: OTTO EDMUND RIIHMANN, 550
COMPLEMENTO:
BAIRRO: RESIDENCIAL ITAMARATI
QUADRA: 3
LOTE: 1
LONDRINA/PR
- **Inscrição:**
07010926303130001
- **Área do terreno:**
10320,2
- **Área construída:**
- **Área Unidade:**
- **Valor m2 do terreno:**
R\$ 196,30
- **Valor Venal Constr.:**
R\$
- **Valor Venal:**
R\$ 2.025.814,70

[Clique aqui para voltar](#)
[Clique aqui para imprimir](#)

PREFEITURA DE LONDRINA PORTAL DA TRANSPARÊNCIA | OUVIDORIA-GERAL | SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES | ATIVIDADES E PROJETOS | PORTAL DO SERVIDOR

🏠 Início IPTU Consulta Valor Venal IPTU

SISTEMA DE IPTU - CONSULTA VALOR VENAL IPTU





[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

- **Endereço da Propriedade:**
RUA: JOSE MANOEL RUIZ, 155
COMPLEMENTO:
BAIRRO: RESIDENCIAL ITAMARATI
QUADRA: 2
LOTE: 1
LONDRINA/PR
- **Inscrição:**
07010925403020001
- **Área do terreno:**
8808,91
- **Área construída:**
- **Área Unidade:**
- **Valor m2 do terreno:**
R\$ 196,30
- **Valor Venal Constr.:**
R\$
- **Valor Venal:**
R\$ 1.729.154,41



Outrossim, nas últimas avaliações avaliamos os lotes 1 da quadra 02 e 03 nos valores abaixo, considerando a área declive e mercado por opiniões de imobiliárias locais, que podem variar de pesquisas para pesquisas e momentos do dia que foram feitas as buscas de valores.

-  31424-07.2017 LAUDO -07-09-2023 QUADRA 02 LOTE 1 - R\$4.850.000,00 (8808,91M2)
-  37726-86.2016 - LAUDO 16-08-2023 - QUADRA 03 LOTE 1 - R\$6.088.000,00 (10320,20M2)
-  41301-73.2014 LAUDO 20-08-2023 - QUADRA 02 LOTE1 - R\$4.850.000,00 (8808,912M2)
-  66310-90.2021 25-09-2023 - QUADRA 03 LOTE 1 - R\$6.088.000,00 (10320,20M2)

Isto posto, sendo o laudo impugnado do laudo desatualizado praticamente um ano, e atendendo o despacho, após as considerações das últimas avaliações do lote 1 da quadra 3 com a área de 10.320,20m2, retifico o laudo para que conste valor de R\$6.088.000,00 acompanhando o que já foi avaliado nos autos 66310-90.2021.8.16.0014 e 37726-86.2016.8.16.0014 deste 2º Ofício Avaliador Judicial.

Era o que tinha para manifestar e retificar.

Dou fé.

Londrina, 05 de novembro de 2023.

Vantuil N de Carvalho
Avaliador Judicial port 90/2017
CRECI PR F 27785 CNAI 19985

