



**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**

<b>Processo</b>	<b>Autos nº 49028-73.2020.8.16.0014</b>
<b>Natureza da Ação</b>	<b>Execução de Títulos Extrajudicial</b>
<b>Juízo de Direito</b>	<b>5º Vara Cível de Londrina</b>
<b>Exequente</b>	<b>Condomínio Residencial Spazio La Fontaine</b>
<b>Executado</b>	<b>Gustavo Reis Silva Custódio</b>

Aos quinze (15) do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Londrina Pr., expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí após procedida a vistoria procedi a AVALIAÇÃO do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

**Imóvel:**

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA**

**REGISTRO GERAL**

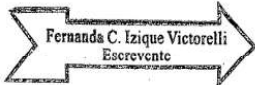
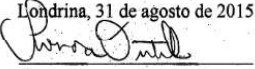
Ficha 01  
Matrícula 102.207

**MATRÍCULA Nº:** 102.207.- **DATA:** 31 de agosto de 2015.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 109, da Torre 02, situado no 1º pavimento - térreo, do SPAZIO LA FONTAINE, localizado à Rua Maria Calsavara Gallo nº 350, desta cidade, medindo a área privativa de utilização exclusiva de 46,18 m2, área de uso comum coberta de 10,2694 m2, área total construída de 56,4494 m2, e ainda vaga de estacionamento descoberta nº 78 com 10,5800 m2 localizada no térreo, área de uso comum descoberta de 12,2428 m2, perfazendo a área correspondente ou global de 79,2722 m2, com fração ideal do solo e partes comuns de 0,006336245 e quota do terreno de 38,8056 m2, confrontando-se: "Pela frente com o apartamento 107; pela direita com o apartamento 110; e pelos fundos e pela esquerda com área externa de uso comum do condomínio" -

**PROPRIETÁRIO:** GUSTAVO REIS SILVA CUSTODIO, brasileiro, solteiro, auxiliar de serviços gerais, CI. nº 6.992.948-6-SESP/PR, CPF nº 028.288.349-56, residente e domiciliado à Rua Jose Rodrigues Martins nº 109, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.465/85.518 e R.354/85.518, na matrícula nº 85.518, deste Ofício. Funrejus de R\$ 1,25. Dou fé. D/30,00 VRC (R\$ 5,01).-

ka\*  Londrina, 31 de agosto de 2015 

**Características**

O Referido imóvel avaliando é constituído de dois dormitórios, uma sala, uma cozinha e área de serviço, wc social, ambos ambientes com revestimento de cerâmico e vaga de estacionamento descobertas n.º78.

A área construída global de acordo com a matrícula é de 79,2722m2

**Avalio este apartamento em R\$206.000,00 (Duzentos e seis mil reais);**

**O apartamento possui saldo devedor de alienação junto ao Banco do Brasil conforme movimento 254.1 dos autos de R\$79.424,85 (Setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos)**

BANCO DO BRASIL		Demonstrativo de Conta Vinculada						
AV. TIRADENTES - LONDRINA - PR		CPF - CNPJ		Conta: Financeiro		0000000121211999 - FINANCIAMENTO IMOBILIARIO		
Conta: GUSTAVO REIS SILVA CUSTODIO		028.288.349-56						
Data	Histórico Documento	Extrato de normalidade			Extrato de inadimplimento			Saldo geral
		Débito	Crédito	Saldo	Débito	Crédito	Saldo	
10.07.2022	Encargos Básicos	-116,62		-78.242,45			-78.242,45	
10.07.2022	Encargos adicionais	-286,78		-78.629,23			-78.629,23	
10.08.2022	COMISSÃO PREDIÁRIA	-14,51		-78.652,76			-78.652,76	
10.08.2022	AMORTIZACAO		8,85	-78.644,11			-78.644,11	
10.08.2022	Encargos Básicos	-170,65		-78.814,76			-78.814,76	
11.08.2022	Encargos adicionais	-255,45		-79.070,21			-79.070,21	
21.08.2022	Encargos Básicos	-86,88		-79.217,02			-79.217,02	
21.08.2022	Encargos adicionais	-207,83		-79.424,85			-79.424,85	
<b>Saldo Devedor em 31.08.2023</b>							<b>-79.424,85</b>	

PROJUDI - Processo: 0049028-73.2020.8.16.0014  
14/08/2023 JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIM


**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
DIREITOS  
em R\$126.575,00  
(Cento e vinte e seis mil quinhentos e setenta e cinco 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.



**Destacado**

**Apartamento à venda, 46 m² por R\$ 210.000,00 - Vale dos Tucanos - Londrina/PR** **R\$210.000**

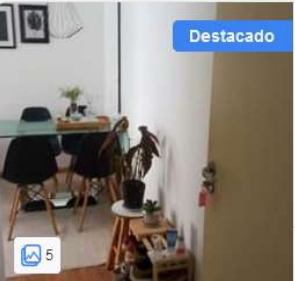
Londrina, Estado do Paraná

Spazio La Fontaine. Apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, wc social, 1 garagem coberta e completo em armários. Venha morar em um dos...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 46 m²

Há Mais de 30 dias

IMOVELWEB Ver imóvel ♡



**Destacado**

**Apartamento com 2 dormitórios à venda, 46 m² por R\$ 185.000,00 - Vale dos Tucanos - Londrina/PR** **R\$185.000**

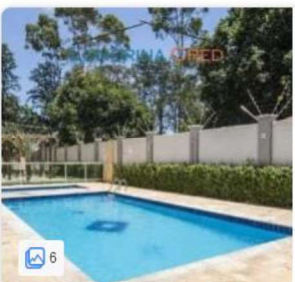
Londrina, Estado do Paraná

Spazio La Fontaine. Ótima apartamento novo com 2 quartos, sala, cozinha americana com armários, cooktop, blindex separando a cozinha dá...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 46 m²

Há Mais de 30 dias

IMOVELWEB Ver imóvel ♡



**Spazio la fontaine** **R\$187.000**

Londrina, Estado do Paraná

Lindo Apartamento no Residencial Spazio La Fontaine 01 quarto Sala Cozinha Banheiro 01 Vaga de Garagem...

🚗 1 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 -

Há 10 dias

IMOVELWEB Ver imóvel ♡ ⚠️ Reportar

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



**Spazio la fontaine** **R\$230.000**  
Londrina, Estado do Paraná

Apartamento La Fontaine VENDA: R\$ 230.000 Dormitórios: 02. Banheiros: 01. Sala. Cozinha. Vagas de garagem: 01. Área útil: 44m²...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 -

Há 10 dias  
IMOVELWEB

! Reportar [Ver imóvel](#) ❤️



**Spazio la fontaine** **R\$180.000**  
Londrina, Estado do Paraná

Armários na cozinha. Apartamento localizado próximo a Avenida Inglaterra, com supermercados, bancos, escolas próximos...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 -

Há 22 dias  
IMOVELWEB

! Reportar [Ver imóvel](#) ❤️



**Apartamento - Spazio La Fontaine Vale dos Tucanos** **R\$180.000**  
Londrina, Estado do Paraná

Esse imóvel tem um saldo devedor junto a cef de 100.000. Dai fica 80 mil a vista mais saldo devedor ok total 180 mil ok...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 -

Há Mais de 30 dias  
IMOVELWEB

! Reportar [Ver imóvel](#) ❤️



**Apartamento no Spazio La Fontaine, com 2 dormitórios no Spazio La Fontaine, à venda, 44 m² por R\$ 22** **R\$220.000**  
Londrina, Estado do Paraná

A Imobiliária Europa oferece apartamento no Spazio La Fontaine. Apartamento no alto da Av. Inglaterra, possuindo 02 quartos, sala para 02...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 66 m²

Há Mais de 30 dias  
IMOVELWEB

! Reportar [Ver imóvel](#) ❤️



**Apartamento com 2 dormitórios à venda, 46 m² por R\$ 185.000,00 - Vale dos Tucanos - Londrina/PR** **R\$185.000**  
Londrina, Estado do Paraná

...Apartamento com design moderno, ótima oportunidade para você que quer morar bem. Apartamento bem localizado no Vale dos Tucanos em Londrina/PR...

🚗 2 quartos 🚿 1 banheiros 🏠 46 m²

Há Mais de 30 dias  
IMOVELWEB

! Reportar [Ver imóvel](#) ❤️

<https://imoveis.trovit.com.br/spazio-la-fontaine-londrina>

<https://www.zapimoveis.com.br/condominio/pr-londrina-vale-dos-tucanos-spazio-la-fontaine-id-f5554cd0-68e9/>

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-J8WF-8QDCW-MHNZS-MRHB3







**R\$ 215.000**



condomínio R\$ 300 • IPTU R\$ 1

Rua Maria C...

44 m<sup>2</sup>

Ligar

Mensagem



**R\$ 215.000**



condomínio R\$ 400

Rua Maria C...

45 m<sup>2</sup>

Ligar

Mensagem



**R\$ 185.000**



condomínio R\$ 350

Vale dos Tu...

46 m<sup>2</sup>

Ligar

Mensagem



**R\$ 195.000**



Vale dos Tu...

46 m<sup>2</sup>

Ligar

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/condominio/pr-londrina-vale-dos-tucanos-spazio-la-fontaine-id-f5554cd0-68e9/>

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-J8WF-8QDCW-MHNZS-MRHB3



Venda R\$ 159.000

46m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 180.000

51m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 185.000

46m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 185.000

46m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 195.000

Venda R\$ 210.000

46m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 215.000

44m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 215.000

45m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

Venda R\$ 225.000

46m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

[VER DETALHES](#)

<https://www.vivareal.com.br/condominio/spazio-la-fontaine-vale-dos-tucanos-id-f5554cd0-68e9/>

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 seis páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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-J8WF-8QDCW-MHNZS-MRHB3



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

**Cota recebida.**

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8WF-8QDCW-MHNZS-MRHB3

