



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 4019-31.1996.8.16.0014
Natureza da Ação	Execução Fiscal
Juízo de Direito	1ª Vara de Execução Fiscal de Londrina PR.
Exequente	Município de Londrina -Pr
Executado	Ademar Ranolfi

Aos vinte e cinco (25) dias do mês de setembro (09) 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 da Primeira Vara de Execuções Fiscais 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 mandado, abaixo relacionado:

Imóvel

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO DA COMARCA DE LONDRINA
Avenida Paraná, 497 - Edifício Metrópole - Sala 5 - Caixa Postal, 1193 - Telefone: 99-0392
JUREMA NEVES CANZIANI - Oficial Designada e JOANA VIEIRA - Sub-Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
2.º OFÍCIO
Comarca de Londrina - Parana.
Jurema Neves Canziani, Of. Desig.

Apontado Sob n.º <u>29.200</u>	Ficha n.º <u>1.</u>
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA n.º <u>13.015.</u>	
DATA: <u>13</u> de março de 1981.	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob nº 04 (quatro), da quadra nº 06 (seis), com a área de 392,20 m2., situada no loteamento denominado " <u>CHÁCARA PIETRARÓIA</u> ", nesta cidade, da subdivisão do lote nº 82, da Gba. Patrimônio Londrina, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Pela frente, com o prolongamento da rua Capiberibe, com 11,00 metros; de um lado, com a data nº 03, na extensão de 35,01 metros; de outro lado, com a data nº 05, na extensão de 36,30 metros; e, finalmente, aos fundos, com partes das datas nrs. 08 e 22, da quadra nº 140-J, da Vila Primavera, com 11,07 metros".-	
BENFEITORIAS:- Não há.-	

Avalio este lote de terras em R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).



Benfeitorias

Referido lote de terras, situada na rua Capiberibe n. 142, Bairro Chácara Pietraroia, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área construída de 193,11m2, sendo residência composta de dois dormitórios, sala, copa/cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, quintal, garagem, piso interno cerâmico, forro madeira, piso externo cerâmico, portões e grades frontais. Aos fundos, com acesso por corredor lateral, uma residência de madeira composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, forro de madeira, piso cerâmico. Estando tudo em bom estado de uso e conservação, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.01.0064.6.0364.0001/002 e da respectiva matrícula.

• **Endereço da Propriedade:**

RUA: CAPIBERIBE, 142
COMPLEMENTO:
BAIRRO: CHACARA PIETRARROIA
QUADRA: 6
LOTE: 4
LONDRINA/PR

• **Inscrição:**

04010064603640001

• **Área do terreno:**

392,2

• **Área construída:**

193,11

• **Área Unidade:**

121,75

• **Valor m2 do terreno:**

R\$ 497,28

• **Valor Venal Constr.:**

R\$ 190.207,55

• **Valor Venal:**

R\$ 385.242,09

Apontado Sob n.º <u>29.201</u>	Ficha n.º <u>1-A</u>
REGISTRO GERAL	
Continuação MATRÍCULA n.º <u>13.015</u>	
AVERBAÇÃO N.º <u>13.015/A</u> (<u>" CONSTRUÇÕES"</u>)	
DATA: <u>13 de março de 1981.</u>	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob nº 04 (quatro), da quadra nº 06 (seis), com a área de 392,20 m2., situada no loteamento denominado <u>Chácara Pietraróia</u> , nesta cidade, contendo os demais <u>caracteristicos constantes desta matrícula.-</u>	
<u>PROPRIETARIOS:- REGINALDO FUKUDA; YOCITO FUKUDA e TAMI CAVAGU- TI, já qualificados no Reg. 1/13.015, R.G. deste Ofício.</u>	
<u>FINALIDADE:- Averbção de construções de:- a)- uma residência= de alvenaria, medindo 55,04 m2., edificada conf. projeto aprovado sob nº de ordem:- 851/63, visto de conclusão -- fornecido pelo processo nº 617/64; e uma residência e a na área de madeira, medindo respectivamente, 66,00 m2. e 14,40 m2., perfazendo o total de 80,40 m2., ambas cons- truídas em 1.962, cujo 1º lançamento do imposto predial- urbano, deu-se em 1.963.-</u>	



De acordo com a Prefeitura a área total construída é de 193,11m² e averbados na matrícula apenas 135,44 datado da década de 1963/64.

Avalio esta benfeitoria em R\$200.000,00 (Duzentos mil reais);

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$470.000,00 (Quatrocentos e setenta 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.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nova-bairros-londrina-com-garagem-146m2-venda-RS220000-id-2657420187/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-vila-nova-bairros-londrina-com-garagem-319m2-venda-RS435000-id-2650258957/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-nova-bairros-londrina-com-garagem-295m2-venda-RS430000-id-2641262964/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-bairros-londrina-525m2-venda-RS380000-id-2554036788/>

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**

Cota desta					
Avaliação do lote	R\$	420,66	VRC	1.710,00	
Avaliação do lote	R\$	420,66	VRC	1.710,00	
Conduções	R\$	121,62	VRC	494,38	
Total	R\$	962,94	VRC	3.914,38	
A RECEBER VRC 3.914,38					

