



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA METROPOLITANA DE LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE VISTORIAS E AVALIAÇÕES

Autos n. 21191-14.2018 – CUMP DE SENTENÇA - 10ª Vara Cível.

Partes: Pátio Londrina Empreend e Part Ltda X Rodrigo Ferreira Pinto e ou.

Em cumprimento a ordem prolatada nos autos declinados, após pesquisas e conduções com veículo próprio, desloquei-me e procedi a avaliação na forma seguinte:

DATA DE TERRAS n. 18, da quadra n. 13, com a área de 300,00m², situada rua Pedro Pascueto n. 251, Bairro Parque Residencial Osvaldo Sella na vizinha Cidade/Comarca de Cambé-PR, contendo como benfeitorias a área total construída de 137,25m², correspondendo a duas residências edificadas na forma seguinte:

- NA PARTE FRONTAL – Residência composta de três dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviços gerais/lavanderia, varanda, quintal, garagens, piso interno cerâmico e tacos de madeira, piso externo cerâmico, forro laje, cobertura telhas cerâmica, estando em bom estado; e
- AOS FUNDOS – Uma Edícula composta de dois cômodos, banheiro, varanda, piso interno cerâmico e tacos de madeira, forro madeira, cobertura telhas tipo Eternit 4mm, estando em bom estado.

Com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 02.017.166.0074.001 e da Matrícula n. 674 do Cartório de Registro de Imóveis de Cambé-PR.

Valor <u>médio</u> de cada M2 do Terreno	= R\$850,00	(R\$250.000,00)
Valor <u>médio</u> de cada M2 da Construção	= R\$1.100,00	(R\$150.000,00)
	Total (100%)	(R\$400.000,00)
	Fração Penhorada 1/6 =	R\$66.666,66

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.

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: PJVJK HMGX4 5EK2D YBTBK



UNIDADE RESIDENCIAL n. 17, da quadra n. 05, com a área de 811,36m², situada rua das Bromélias do Engenho localizada dentro do Condomínio Villagio do Engenho, situado na Rodovia Melo Peixoto n. 163, Bairro Jardim Santa Adelaide, na vizinha Cidade e Comarca de Cambé-PR, contendo como benfeitorias a área construída de 347,27m², sendo residência composta de três dormitórios suítes, um dormitório suíte master, sala, escritório, copa/cozinha, despensa, banheiro social, área de serviços gerais/lavanderia, garagens, área de lazer com churrasqueira e piscina, piso interno cerâmica porcelanato, forro laje, cobertura telhas cimento, piso externo cerâmico e pedras, estando tudo em bom estado de uso e conservação.

Com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 02.098.504.0375.001 e da Matrícula n. 21.153 do Cartório de Registro de Imóveis de Cambé-PR.

Valor <u>médio</u> de cada M2 do Terreno	= R\$900,00	(R\$750.000,00)
Valor <u>médio</u> de cada M2 da Construção	= R\$4.500,00	(R\$1.500.000,00)
	Total (100%)	(R\$2.250.000,00)
	Fração Penhorada 50%	= R\$1.250.000,00

Metodologia Aplicada: Metodologias comparativas, considerando todos os dados do(s) avaliado(s), relativamente a outros de características similares e nas regiões, por amostragem, estatísticas e dados modernos/atuais de mercado junto à empresas, institutos, imprensa/classificados, internet/sites.

Fontes: Kairos Imóveis. Londrina Cred Imóveis. Imobiliária Central. Imobiliária Inglaterra. Pilatex Imóveis. Imobiliária Mônaco. Anúncios Internet. Cadastro Municipal.

OBS: Seguem abaixo cópias dos extratos dos Cadastros Municipal.

Nada mais havendo para ser avaliado ou diligenciado, dou por encerrado o presente.

Londrina 13 de Outubro de 2.022.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial


Cota paga

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.

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: PJVJK HMGX4 5EK2D YBTBK



 PREFEITURA CAMBÉ-75.732.057/0001-84 SECRETARIO MUNICIPAL DA FAZENDA Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI		SGM LR1015199 22/09/2022 - 10:48	
Dados Gerais			
Inscrição	02.017.166.0074.001	Inscrição anterior	
Nr. Cadastro	40550	Data	
Exerc. 1ª	2005		
Proprietário	ABILIO FERREIRA PINTO E SUA MULHER		
Situação	Ativa	Data desativação	
Un. Englobamento	001		
Imuna/Isento	não	Isento TSU	não
Responsável	ABILIO FERREIRA PINTO E SUA MULHER		
Tipo de Condomínio	NÃO É CONDOMÍNIO		
Área comum de cond.	não		
Localização do Imóvel			
Logradouro	RUA PEDRO PASCUETO	Nr.	251
Complemento		AP/SL/LJ	251
Loteamento	PQ RES OSVALDO SELLA	Bloco	
Bairro	PQ RES OSVALDO SELLA	Quadra	13
		Municípi	CAMBÉ
		Lote	18
		CEP	86.192-420
Testada	Logradouro	Seção	Medida
01	RUA PEDRO PASCUETO	00330 E	12,00
Endereço de			
Logradouro	RUA PEDRO PASCUETO	Nr.	251
Complemento		AP/SL/LJ	
Bairro	PQ.RES OSVALDO SELLA	UF PR	
		Municípi	CAMBÉ
		CEP	86.192-420
Dados do Lote			
Área do lote	300,00	Caracterização do lote	
Área tributável	300,00	Topografia	PLANO
Área tributada	300,00	Pedologia	NORMAL
Un. construídas	2	Situação na quadra	MEIO DE QUADRA
Área total	137,25	Patrimônio	PARTICULAR
Piscina	Não	Ocupação	RESIDENCIAL
Muro	Sim		
Passelo	Sim		
Ano de aquisição	1		
Dados da			
Área construída	36,00	Caracterização da edificação	
Área aberta	0,00	Situação Edificação	CONSTRUIDO
Área comum	Não	Utilização	RESIDENCIAL
Fração de área	0,00	Tipo Edificação	CASA
Total área	36,00	Cobertura	AMIANTO
Ano construção	2005	Estrutura	CONCRETO
Possui Alvará	Não	Paredes	TUJOLO
Ano do alvará		Revestimento	REBOCO
Nr do alvará	0000	Esquadrias	FERRO
Data do habite-se		Estado de	BOM
Nr habite-se		Inst. Elétrica	SIM
Padrao predio		Inst. Sanitária	UMA INTERNA
Prédio		Piso	CIMENTO LISO
		Forno	SEM
		Revestimento Interno	REBOCO
		Elevador	NAO
		Ar condicionado	NAO
		Escada rolante	NAO
		Pintura	SIM
Valores para			
Valor m² Terreno	69,89	Valor Venal Terreno	5.499,52
Valor m² Edificação	1.024,66	Valor Venal	21.247,33
		Valor Venal Imóvel	26.746,85
SGM - Sistema de Gestão Municipal. http://www.cambe.pr.gov.br/		Página 1 de 1	

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: PJVJK HMGX4 5EK2D YBTBK

06/10/22
22 16:00

SGM
LR1015189
22/09/2022 - 11:02

Prefeitura de Cambé
PREFEITURA CAMBÉ-75.732.057/0001-84
SECRETARIO MUNICIPAL DA FAZENDA
Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI

Dados Gerais

Inscrição	02.098.504.0375.001	Inscrição anterior	020985040375000
Nr. Cadastro	80638	Data	
Exerc. 1º	2018		
Proprietário	RODRIGO FERREIRA PINTO		
Situação	Ativa	Data desativação	
Un. Englobamento	001		
Ímune/Isento	não	Isento TSU	não
Responsável	RODRIGO FERREIRA PINTO		
Tipo de Condomínio	NÃO É CONDOMÍNIO		
Área comum de cond.	não		

Localização do Imóvel

Logradouro	RUA BROMELIAS DO ENGENHO			Nr.	S/N
Complemento		Bloco		AP/SL/LJ	
Loteamento	COND VILLAGGIO DO ENGENHO	Quadra	5	Lote	17
Bairro	COND VILLAGGIO DO ENGENHO	Município	CAMBÉ	CEP	86.191-900

Testada	Logradouro	Seção	Medida
01	RUA BROMELIAS DO ENGENHO	00600 D	25,94

Endereço de

Logradouro	RUA BROMELIAS DO ENGENHO			Nr.	S/N
Complemento		Bloco		AP/SL/LJ	
Bairro	COND VILLAGGIO DO	UF	PR	Município	CAMBÉ
				CEP	86.191-900

Dados do Lote

Área do lote	811,36
Área tributável	811,36
Área tributada	811,36
Un. construídas	1
Área total	347,27
Piscina	Sim
Muro	Sim
Passeio	Sim
Ano de aquisição	1999

Caracterização do lote	
Topografia	PLANO
Pedologia	NORMAL
Situação na quadra	MEIO DE QUADRA
Patrimônio	PARTICULAR
Ocupação	RESIDENCIAL

Dados da

Área construída	347,27
Área aberta	0,00
Área comum	Não
Fração de área	0,00
Total área	347,27
Ano construção	2016
Possui Alvará	Sim
Ano do alvará	2016
Nr do alvará	0434
Data do habite-se	
Nr habite-se	null
Padrao preço	
Prédio	

Caracterização da edificação	
Situação Edificação	CONSTRUIDO
Utilização	RESIDENCIAL
Tipo Edificação	CASA
Cobertura	ESPECIAL
Estrutura	CONCRETO
Paredes	TIJOLO
Revestimento	REBOCO
Esquadrias	ESPECIAL
Estado de	ÓTIMO
Inst. Elétrica	SIM
Inst. Sanitária	MAIS DE DUAS INTERNAS
Piso	TACO / CERAMICA
Forno	LAGE
Revestimento Interno	MASSA FINA/CORRIDA
Elevador	NAO
Ar condicionado	NAO
Escada rolante	NAO
Pintura	SIM

Valores para

Valor m² Terreno	80,09	Valor Venal Terreno	64.983,37
Valor m² Edificação	1.024,86	Valor Venal	339.642,89
		Valor Venal Imóvel	404.626,26

SGM - Sistema de Gestão Municipal.
<http://www.cambe.pr.gov.br/>

Página 1 de 1

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: PJVJK HMGX4 5EK2D YBTBK