



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - PR
FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI
2º OFICIO DO AVALIADOR JUDICIAL DE LONDRINA - PR
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL

Autos n. 35755-81.2007 – CUMP DE SENTENÇA - 7ª Vara Cível.

Partes: Marcel Tramontini Zanluchi X Mauro Sergio Pagoti.

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

LOTE DE TERRAS n. 63, com a área de 456,00m², subdivisão dos lotes n. 47-C e 47-D, da Gleba Patrimônio Londrina, situada na rua Santa Teresinha n. 299, Bairro Vila Santa Teresinha, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área construída de 457,44m², construções padrão simples, na forma seguinte:

- NA PARTE FRONTAL – Salão comercial com duas portas de acesso, portão grades frontais, banheiro, piso cerâmico, forro laje;
- NA PARTE MEIO FRONTAL – Residência composta de três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda, acesso lateral, área de serviços gerais/lavanderia, churrasqueira, garagem, piso interno cerâmico e cimentado liso, forro laje, cobertura telhas tipo Eternit 6mm, piso externo cimentado;
- NA PARTE MEIO FUNDOS – Edícula composta de dormitório, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, piso cerâmico, cobertura telhas tipo Eternit 6mm;
- NA PARTE FUNDOS – Edícula composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda, área de serviços gerais/lavanderia, piso cimentado liso e cerâmico, forro laje, cobertura telhas tipo Eternit.

Estando tudo em regular estado de uso, com pinturas desgastadas, rachaduras de pisos, etc, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.04.0028.8.3976.0001/003 e da respectiva matrícula.

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr. F:(43) 9 9920-2676

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.JL74 MLP4C JZ3ZU VPBNK



VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$335,00	(R\$150.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DAS CONSTRUÇÕES	= R\$330,00	(R\$150.000,00)
	TOTAL (100%)	= R\$300.000,00

Importando a presente avaliação, na fração constrictada de **12,5%**, no valor de **R\$37.500,00 (Trinta e sete mil e quinhentos reais)**.

CHÁCARA DE TERRAS n. 13, com a área de 3.000,00m², subdivisão do lote n. 14-H e do lote n.1, este dentro do lote n. 14-G, Gleba Primavera, situada na Avenida das Maritacas n. 5.099, Bairro Gleba Primavera, contendo como benfeitorias uma residência com área aprox. de 180,00m², composta de três dormitórios, sala, copa/cozinha, banheiro social, área de serviços gerais/lavanderia, varandas amplas, despensa, garagens, piso interno cerâmico, forro laje, piso externo cerâmico e cimentado liso, cobertura mista telhas cerâmica e tipo Eternit. Área de lazer contendo churrasqueira, áreas coberturas com aprox. 70,00m², piscina medindo aprox. 3,00m X 8,00m, banheiro, varanda, balcão de tijolos. Campo de futebol. Muros e cerca de alambrado ao redor, pomar, arborizado, estando tudo em bom estado de uso, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.03.0201.2.0448.0001 e da respectiva matrícula.

VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$830,00	(R\$220.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DAS CONSTRUÇÕES	= R\$850,00	(R\$130.000,00)
	TOTAL (100%)	(R\$450.000,00)

Importando a presente avaliação, na fração constrictada de **¼ (um quarto)**, no valor de **R\$112.500,00 (Cento e doze mil e quinhentos reais)**.



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

Fontes: Imobiliária Atual. Imobiliária Santamérica. Imobiliária Natal. Cadastro Municipal.

OBS: Seguem abaixo cópias dos extratos do Cadastro Municipal.

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

Londrina 02 de Julho de 2.018.

Marcos Spoladore Jampietro
Avaliador Judicial Titular


Cota deste

Avaliações/Terreno(2)	R\$690,84	(3.420 vrc)	
Avaliações/Const. (6)	R\$690,84	(3.420 vrc)	
Conduções(4)	R\$133,12	(659,01)	
Sub Total	R\$1.514,80		
Guia paga antecip.	-R\$890,52		
TOTAL	R\$624,28	(3.090,49 vrc)	À RECEBER

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.JL74 MLP4C JZ3ZU VPBNK



	Instituição PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	Página 1 / 1
	Departamento Secretaria de Fazenda	Emissão 23/05/2018 16:58:42
		Referência: relitbi_imob

Relatório de ITBI - IMOBILIÁRIO

Inscrição Imobiliária: 04.04.0028.8.3976.0001/003	
PROPRIETÁRIO: MARIO PAGOTI	
QUADRA:	LOTE: 63
BAIRRO: VILA SANTA TERESINHA	
COMPLEMENTO:	
Área do terreno:	456.00
Área construída:	457.44
Área Unidade:	272.40
Valor m2 do terreno:	255.79
Valor Venal Constr.:	171,425.10
Valor Venal Total	288,066.25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
ESTADO DO PARANÁ
 Secretaria Municipal de Fazenda
EXTRATO DE LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO

Proprietário (a)	300044369 MARIO PAGOTI	CPF/CNPJ:	36551325904
Compromissário (a):		CPF/CNPJ:	
Inscrição Imobiliária:	04.04.0028.8.3976.0001/003	Quadra:	Lote: 63
Localização do Imóvel:	RUA SANTA TEREZINHA		299
Data/Horário	23/05/2018 16:58:33	Loteamento/Bairro:	VILA SANTA TERESINHA
		Complemento:	

Lançamentos	P.Ref. Ex. C.Rec. Id. Vcto.	Suspense	Parcelado	Saldo	*Vir.Acr.	*Total	Tp.Exe
IPTU E/OU TAXAS D.ATIVA	2017 2017 5703 001 06/12/2017			916.67	74.45	991.32	
IPTU	2018 2018 1007 001 18/01/2018			807.10	0.00	807.10	

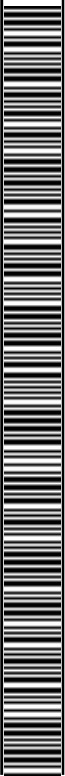
RESUMO


Saldo	1,723.97	D
Multa/Juros (Previsão p/esta data) *	74.45	D
Saldo Total	1.798.42	

SMG

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.JL74 MLP4C JZ3ZU VPBNK



	Instituição PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	Página 1 / 1
	Departamento Secretaria de Fazenda	Emissão 23/05/2018 17:01:55
		Referência: relitbi_imob

Relatório de ITBI - IMOBILIÁRIO

Inscrição Imobiliária: 04.03.0201.2.0448.0001	
PROPRIETÁRIO: MARIO PAGOTI QUADRA: LOTE: CH13 BAIRRO: GLEBA PRIMAVERA COMPLEMENTO:	
Área do terreno:	3,000.00
Área construída:	60.90 <i>+ AUMENTO</i>
Área Unidade:	60.90
Valor m2 do terreno:	31.97
Valor Venal Constr.:	16,175.04
Valor Venal Total	112,097.04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
ESTADO DO PARANÁ
 Secretaria Municipal de Fazenda
EXTRATO DE LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO

Proprietário (a): 300418219 MARIO PAGOTI	CPF/CNPJ: 39220109891
Compromissário (a):	CPF/CNPJ:
Inscrição Imobiliária: 04.03.0201.2.0448.0001	Quadra: Lote: CH13
Localização do Imóvel: AVN DAS MARITACAS	SN Lotçamento/Bairro: GLEBA PF
Data/Horário: 23/05/2018 17:01:41	Complemento:
	<i>no. 5-099</i>

Lançamentos	P.Ref. Ex. C.Rec. Id. Vcto.	Suspenso	Parcelado	Saldo	*Vlr.Acr.	*Total	Tip.
RESUMO							
Saldo					0.00		
Multa/Juros (Previsão p/esta data) *					0.00		
Saldo Total					0.00		

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.JL74 MLP4C JZ3ZU VPBNK

