



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 1ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 52934-32.2024	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Condomínio Residencial Serra Verde	
Executado	Wadji Ibrahim Construção e Empreendimentos Ltda	

Aos vinte e dois (22) do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro, expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a AVALIAÇÃO do bem imóvel descrito nos autos mandado, abaixo relacionado:

Imóvel

CNM 083766.2.0061907-8

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

Ficha	01
Matrícula	61.907

MATRÍCULA Nº: 61.907.- **DATA:** 09 de março de 2005.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento duplex nº 162, situado no 16º pavimento superior e Ático do Condomínio Residencial Serra Verde, localizado à Rua Espírito Santo nº 1265, nesta cidade, com a área real total construída de 379,28110 m2, sendo 303,18750 m2 de área privativa e 76,09360 m2 de área de uso comum, dos quais 23,93375 m2 de área de uso comum de divisão não proporcional, sendo 22,50000 m2 correspondente a dois espaços garagens nºs 24 e 28 do pavimento térreo e 1,43375 m2 correspondente ao box/depósito nº 32 e 52,15985 m2 de área de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a unidade autônoma o coeficiente de proporcionalidade de 0,0451752% na fração ideal do terreno e nas coisas de uso comum, inalienáveis e indivisíveis, confrontando-se: "a frente com o recuo junto a Rua Espírito Santo; a direita com o apartamento nº 161; a esquerda com o recuo junto a data nº 20; aos fundos com o recuo junto as datas nºs 4 e 9".-

PROPRIETÁRIA: WAJDI IBRAHIM CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, CGC nº 77.347.904/0001-12, com sede na Rua Pernambuco nº 390, em Londrina-PR.-

REGISTRO ANTERIOR: R.2/53.212, na matrícula nº 53.212 deste Ofício. Dou fê.-

Características

Apartamento duplex, nº 162, situado no 16º pavimento superior e Ático do Condomínio Residencial Serra Verde, localizado à Rua Espírito Santo nº 1265, nesta cidade, com área privativa de 303,18750 m2, e área total de 379,2810m2.

Em diligência ao local no dia 22/01/2025 às 16:30 hrs, Jaqueline na Portaria informou que o apartamento está fechado e abandonado e a Síndica Márcia possuía a chave. Em contato com a Síndica a mesma abriu o apartamento para vistoria interna. Informo que o apartamento estava sem energia, todo escuro, o que dificultou as imagens.

1º Piso: Uma cozinha piso cerâmico, um lavabo, uma sala com piso de madeira com sacada, sala de TV com piso de madeira, um quarto para empregado piso madeira e um banheiro, área de serviço piso cerâmico, duas suítes, um quarto e um banheiro.

2º Piso: uma sala com piso de madeira e sacada, uma suíte com piso de madeira, uma área de lazer com sacada e banheiro.

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP
86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

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: PJ5FG 6C2X2 9E3VG EYUD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

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: PJ5FG 6C2X2 9E3VG EYUD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

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: PJ5FG 6C2X2 9E3VG EYUD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO 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: PJ5FG 6C2X2 9E3VG EYUD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





Avalio este imóvel em R\$600.000,00 (Seiscentos mil reais)

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$1.150.000,00
(Um milhão cento e cinquenta mil reais).**

Metodologia empregada:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir dos dados pesquisados após várias diligências realizadas no foco de pesquisas em imobiliárias da região, vistorias, comparação das amostras e paradigmas e a homogeneização de valores.

Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina,
Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná.

Imobiliária Monaco, Imobiliária Senador, Imobiliária Itapuã.

<https://www.veneza.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-londrina-com-garagem-229m2-venda-rs-750000?id=5770&ref=56591.001>

veneza
Imóveis

Apartamento para venda, 58.86m² útil, 3 quartos, 2 vagas de garagem

64391-001
Apartamento
Ed: Serra Verde
R: Espírito Santo, 1265 - Centro, Londrina/PR

Fotos Mapa

3 quartos
3 banheiros
2 vagas
58,86m² útil
229,28m² total

Compra: R\$ 750.000,00
Condomínio: R\$ 1.200,00

Agende uma visita
Ligue para a Veneza
Quero mais informações

Compartilhe: WhatsApp Facebook Email

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

https://www.lucianakauamimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/londrina/pr/centro/APO105_LUKI

Venda **R\$ 750.000**

Condomínio R\$ 1.200

32 pessoas estão olhando este imóvel

Nome: Escreva seu nome

Telefone: (00) 99999-9999

E-mail: email@dominio.com

Edifício Serra Verde - Apartamento à venda, Centro, Londrina, PR

Edifício Serra Verde
Centro - Londrina/PR

Detalhes do imóvel

3 quartos (1 suíte)

https://www.ebercordeiro.com.br/imovel/apartamento/venda/londrina/pr/centro/AP0105_LUKI

Venda **R\$ 750.000**

Condomínio R\$ 1.200

32 pessoas estão olhando este imóvel

Nome: Escreva seu nome

Telefone: (00) 99999-9999

Edifício Serra Verde - Apartamento à venda, Centro, Londrina, PR

Edifício Serra Verde
Centro - Londrina/PR

Detalhes do imóvel

<https://imobiliariaperez.com.br/comprar/apartamento-condominio-residencial-serra-verde-a-venda-centro-londrina-8620>

Comprar Imóvel
R\$ 750.000,00

Condomínio: R\$ 1.200,00

Reservamos o direito de alterar os valores informados sem aviso prévio.

Código do Imóvel: 8620

Apartamento no Condomínio Residencial Serra Verde, de 4 quartos, 190 m² à venda no Centro - Londrina/PR

Quartos: 4 | Suítes: 3 | Banheiros: 4 | Área privativa: 190m² | Área total: 229m² | Vagas: 2

Agendar visita

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO 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:J5FG 6C2X2 9E3VG EYUD

Os anúncios coletados mostram a área total do apartamento em 229,00m², e estão anunciados por R\$750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais) em ótimas condições, assim, o m² no edifício é de R\$ 3.275,10 o m², ou se utilizarmos a área útil de 190,00m² é de R\$ 3.947,36 o m², porém, sempre utilizamos nas avaliações a área total, assim, como o apartamento avaliando possui uma área de 379,2810m² total e 303,18750m² área útil, temos o valor máximo de R\$3.275,10 x 379,2810=1.242.179,92, assim, pelo estado do imóvel, e pelo fato de que é um duplex, avalio este apartamento em R\$1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais).

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 mobiliário, CNAI nº 19985, digitei o presente laudo de doze páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

