

Ciente e no aguardo da nova avaliação.





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 Tiradentes n.º 1575 Sala n.º 72 – Fórum Estadual de Londrina-PR
Tel. WhatsApp (43) 9-9179-9668 Prédio Criminal. Rodocentro CEP 86.071-000

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº74076-73.2016.8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Títulos Extrajudicial
Juízo de Direito	3ª Vara Cível de Londrina/PR
Exequente	Guiomar Mello da Silva
Executado	Pionner II – Investimentos Imob. SPE Ltda

Aos dois (02) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Londrina/PR, expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

Imóvel:



4º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ

Av. Higienópolis, nº 210 - Ed. Trade Center - 18º Andar - Sala 1803 - Centro
CEP: 86020-080 - Tel: (43) 3322-1415

Registrador Renato Jabur Gomes

CERTIDÃO Nº 75071



REGISTRO DE IMÓVEIS
Avenida Paraná, 210 - Ed. Trade Center
6º Andar - Sala 603 - Tel: (43) 3322-1415
LONDRINA - Paraná
RENATO JABUR GOMES
OFICIAL

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 3.547

IMÓVEL:- Lote de terras nº 4/D-2 (Quatro/D-dois), destacado do lote nº 4/D, com área de 10.000,00 (dez mil) metros quadrados, situado na Gleba Lindola, deste município e comarca de Londrina, e dentro das seguintes divisas e confrontações:- Partindo de um marco de madeira cravado junto a margem da estrada de ferro (Rede Viação Paraná-Santa Catarina) divisorio com o lote 4 D. Daí segue rumo 29º 28' 55" na distância de 209,52 metros, confrontando com o lote nº 4-D; daí, segue no rumo 57º 40' NE, na distância de 49,073 metros, pela margem da estrada; daí segue no rumo 29º 28' NW, na distância de 198,00 metros, confrontando com o lote nº 4-E, até a estrada; daí segue no rumo 70º 45' SW na distância de 49,86 metros, pela margem da estrada.-----

PROPRIETÁRIO:- RYRON CAVALCANTI DE OLIVEIRA, brasileiro, separado judicialmente, imobiliário, portador da cédula de identidade RG nº 419.078-Pr. e CPF nº 609.454.868-04, residente nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 30.375 de 2º Ofício.-
Dou fé. Londrina, 27 de Maio de 1996. OFICIAL.

certidão emitida pelo SREI
registradores.org.br

Avalio este lote de terras em R\$5.300.000,00 (Cinco milhões e trezentos mil reais;

Benfeitorias

Na frente do lote (foto) as obras do plantão de vendas encontram-se em ruínas, porém, andando pelo terreno percebe-se que a obra de fundações para quatro (4) blocos de

edifícios foram iniciadas, bem como o lote está murado na lateral leste e nos fundos e em parte da lateral oeste que se confronta com o lote D1 denominada chácara dos 30 (trinta).

A posição do lote não confere com o mapa do município.

O Valor que atribuímos a benfeitorias e o valor constante do termo apresentado pela parte assinada pelo executado, no valor de R\$1.858.179,84, em 30/12/2017, **sendo que não podemos afirmar a veracidade dos valores, bem como não temos condições técnicas para afirmar se as obras realizadas são aproveitáveis ou encontram-se deterioradas pelo tempo de abandono, ou mesmo se seguiram as normas técnicas de engenharia, ou se estão de acordo com o projeto inicial da obra que também não foi apresentado pela parte executada.**

A prefeitura não consta benfeitoria para o lote, bem como não encontramos dados consistentes que pudesse firmar valores exatos a obra.

Assim, avaliação das benfeitorias indireta em R\$1.858.179,84 (carece de análise técnica de engenheiro civil).

PIONEER2

Londrina, 30 de novembro de 2017

Resumo dos valores aplicados na obra do Condomínio Pioneiros.

Obra: Pioneiros Boulevard
Unidade: Pioneiros Boulevard - Torres - obra

Código	Descrição	Valor Pioneer II
1	Muro de Armo	414.534,90
2	Fundações	242.222,54
3	Blocos	161.481,69
	sub total	816.239,13
4	Instalações Hidráulicas	788,60
5	Instalações Elétricas	17.611,45
6	Cred. Pedranorte, Projeto Estrutura, + pcs pré moldados	165.119,00
7	Equipamentos	8.012,81
	Total Unidade Construtiva.	1.009.770,99

Obra: Pioneiros Boulevard
Unidade: Pioneiros Boulevard - custos indiretos

Código	Descrição	Valor Pioneer II
1	Projetos e Taxas	180.149,45
2	Laudos e Sondagens	6.950,80
3	Equipamentos locação	5.268,11
4	Plantão de Vendas	85.963,96
5	Mão de Obra (funcionários e empreiteiros)	566.076,53
	Total Unidade Construtiva.	844.408,85

Total Geral 1.858.179,84

Pioneer 2 Invest. Investimentos Imobiliários SPE
Renato Alcântara Fogaça

Percebe-se que no site da prefeitura ainda consta como lote D/2 em uma área maior que a atual em desconformidade com o termo de penhora, em diligências observei e constatei que o lote foi desmembrado e encontra-se ao lado do lote D/1 (chácara dos 30 n.º 2677 da avenida dos Pioneiros), não constante dos mapas do município e do termo de penhora.

A Avenida dos Pioneiros foi duplicada até a UTFP e recentemente foi feita a ligação até a Avenida Brasília/BR 369 sentido Ibiporã, bem como melhorias na região com a entrega de inúmeros apartamentos da MRV e condomínios fechados na Avenida Pioneiros, que trouxe grande movimento a região e inclusive duplicação da Avenida dos Pioneiros a ligação com Avenida das Laranjeiras e instalação Futura do Super Muffato e Supermercados Tonhão, além de ampliação da UTFPR, trazendo inclusive valorização para o lote.

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: PULBB B7F53 87P75 5KQP3



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Avaliação das benfeitorias em R\$ 1.858.179,84 (Um milhão oitocentos e cinquenta e oito mil cento e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos).

IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
Lote R\$5.300.000,00 (Cinco milhões e trezentos mil reais)
Benfeitorias indiretas R\$1.858.179,84 (um milhão oitocentos e cinquenta e oito mil cento e setenta e nove reais e oitenta centavos.

O presente laudo tem validade de 180 dias.

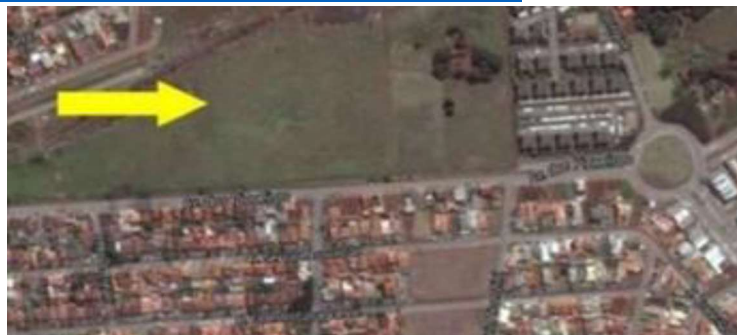
Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, aspecto localização, estado de conservação, estilo de construção, benfeitorias introduzidas, infraestrutura da região e por amostragem estatísticas de dados contemporâneos de mercado.

Fontes de pesquisas utilizadas

Caderno de Classificados de Jornais em geral, Secretaria de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, Certidão de Registro de Imóveis, Imobiliária Franco, Imobiliária Itapuã, Imobiliária Pilartex, Viva Real.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morumbi-bairros-londrina-29000m2-venda-RS7800000-id-56000364/>





<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morumbi-bairros-londrina-8500m2-venda-RS4500000-id-2451762826/>



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morumbi-bairros-londrina-5000m2-venda-RS1200000-id-2463989990/?_vt=mcmv:a

OBSERVAÇÃO:

CONSIDERANDO AS EDIFICAÇÕES DE FUNDAÇÕES PRONTAS NO LOTE PARA EDIFÍCIO CONSIDERO O IMÓVEL NÃO É PASSÍVEL DE DIVISÃO CÔMODA.

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 quatro 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 benfeitorias A)	R\$ 420,66	VRC 1.710,00
Condução	R\$ 121,62	VRC 494,46
Total	R\$ 962,94	VRC 3.914,38
Falta receber VRC 3.914,38		

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: PULBB B7F53 87P75 5KQP3