



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Autos n. 35377-32.2024 – EXECUÇÃO - 9º Vara Cível.

Partes: Condomínio Vista Bela III X Katiane Cristina Raimunda.

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

	<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b> <b>2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO</b> <b>DA COMARCA DE LONDRINA - PR</b> Rua Maestro Egidio Camargo do Amaral, 118 Londrina - PR - Fone/Fax: (43) 3336-4884	Alex Caiziam Sivena Registrador
	Rubrica	
<p align="center"><b>Matrícula nº 102.087 - Ficha nº 1</b></p> <p>Matrícula nº 102.087 de 10 de Janeiro de 2020. <b>Prenotação</b> nº 301.573 de 18 de Novembro de 2019. - Com <b>SELO DIGITAL</b> Nº ZvJyQ. 7RfGF. sRRYK, Controle: AvK6W. MsxXe e consulta no site <a href="http://www.funarpen.com.br">www.funarpen.com.br</a>. <b>IMÓVEL:</b> <b>APARTAMENTO Nº 202 (duzentos e dois)</b>, localizado no 2º pavimento tipo, do <b>BLOCO 11</b>, do <b>RESIDENCIAL VISTA BELA III</b>, nesta cidade, na Rua Izolina Bacci Nonino nº 260, com a área real total de 48,584588 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa e 5,369888 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a este apartamento <b>UMA VAGA DE GARAGEM</b>, que destina-se a carro de passeio de médio porte, acessória do apartamento e indeterminada, sem necessidade de manobrista, e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,48077%, dentro das seguintes divisas e confrontações: "ao norte com a área de uso comum junto ao Bloco 12; ao sul com o apartamento 203; a leste com hall/escadaria e área de iluminação; e a oeste com o recuo junto a Rua 11". O referido <b>RESIDENCIAL VISTA BELA III</b>, acha-se construído na data de terras nº 01, da quadra nº 20, com a área de 11.600,00 m², situada no Residencial Vista Bela, nesta cidade. <b>PROPRIETÁRIO:</b></p>		

**APARTAMENTO n. 202**, 2º pavimento do Bloco 11 no Condomínio Residencial Vista Bela III, localizado na rua Izolina Bacci Nonino n. 260, Residencial Vista Bela, nesta cidade, com a área real total de 48,584588m2, sendo 43,2147m2 de uso privativo, composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, piso cerâmico, estando em péssimo estado de conservação, sem energia, pisos e paredes deteriorados, portas deterioradas, dormitório sem piso. Contendo **UMA VAGA DE GARAGEM** demarcada no pátio de circulação/garagens. Na parte de uso comum com portaria, sem elevadores, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 05.03.0652.1.0558.0185 e da Matrícula n. 102.087 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício, o qual avalio no valor total médio de **R\$60.000,00 (Sessenta mil reais)**.

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 T.JPR/PR  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5MC-896NA-5AHNT-T6RCY



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: Kairos Imóveis. Imobiliária Itapuã. Imobiliária Fávaro. Portaria do Condomínio. Cadastro Municipal.

OBS1: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal.

OBS2: Seguem fotos.

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

Londrina 07 de Agosto de 2025.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota paga

	PORTAL DA TRANSPARÊNCIA	OUVIDORIA-GERAL	SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES
<b>SISTEMA DE IPTU - CONSULTA VALOR VENAL IPTU</b>			
<a href="#">Clique aqui para voltar</a>			
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal			
<b>• Endereço da Propriedade:</b>			
RUA: IZOLINA BACCI NONINO, 260 COMPLEMENTO: APTO 202 E GAR BL 11 RESIDENCIAL VISTA BELA III BAIRRO: RESIDENCIAL VISTA BELA QUADRA: 20 LOTE: 1 LONDRINA/PR			
<b>• Inscrição:</b>			
05030652105580170			
<b>• Área do terreno:</b>			
11692,2			
<b>• Área construída:</b>			
10104,64			
<b>• Área Unidade:</b>			
48,58			
<b>• Valor m2 do terreno:</b>			
R\$ 273,11			
<b>• Valor Venal Constr.:</b>			
R\$ 43.153,61			
<b>• Valor Venal:</b>			
R\$ 58.505,13			

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5MC 896NA 5AHNT T6RCY

