



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO

METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 29102-43.2019 8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial
Exequente	Condomínio Residencial Solar dos Tucanos
Executado	Espólio de Edinalva Alves Feitosa representada por Kauana Luiza Feitosa Silva

Aos vinte e três (23) do mês de maio (05) 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

<p style="text-align: center;">REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA Nº: 63.144- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 101, tipo B-1, situado no pavimento térreo, do Bloco "B", do Conjunto Residencial Solar dos Tucanos, localizado à Rua Orlando Maimone nº 260, desta cidade, com a área total construída de 78,5747 m², sendo 61,2179 m² de área privativa, e 17,3568 m² de área de uso comum, correspondendo a este apartamento 01(uma) vaga de garagem, e uma fração ideal do terreno de 0,0079%, confrontando-se: "Na frente com o estacionamento para veículos junto com o recuo junto da Rua Orlando Maimone; de um lado, com o recuo junto ao Bloco A; de outro lado com o apartamento de final 02 do Bloco B; e aos fundos com o apartamento de final 04, do Bloco B".- PROPRIETÁRIA: E-3 CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, CNPJ nº 82.336.223/0001-99, com sede à Rua Purus nº 271-A, cm Londrina-PR.- REGISTRO ANTERIOR: R.10/35.427, na matrícula nº 35.427, deste Ofício. Dou fé.-</p> <p style="text-align: right;">Londrina, 27 de dezembro de 2005</p> <p style="text-align: right;">SUELY DE MOURA ESCREVENTE</p>	<p>CNM 083766.2.0063144-60</p> <table border="1" style="margin-left: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Ficha</td> <td style="padding: 2px;">01</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Matrícula</td> <td style="padding: 2px;">63.144</td> </tr> </table>	Ficha	01	Matrícula	63.144
Ficha	01				
Matrícula	63.144				

Características

Apartamento nº101, tipo B-1, situado no pavimento térreo, do Bloco B, do Conjunto Residencial Solar dos Tucanos, localizado à Rua Orlando Maimone, nº 260, desta cidade, com 61,2179 m², com uma vaga de garagem.

Em diligência ao local, no dia 27/05/2025 às 11:25 hrs, fui informado pela Sra. Flavia Pereira síndica do condomínio, que o apartamento se encontra fechado a dois anos. Informou ainda que o apartamento possuí sala, três quartos, cozinha e lavanderia juntos, banheiro social, salão de festas, central de gás, piso interno e externo frio, cerca elétrica e uma vaga de garagem.



PROJUDI - Processo: 0029102-43.2019.8.16.0014 - Ref. mov. 375.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
29/05/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO 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: PUSGW 7V9GCE LBARTH TWJUF3

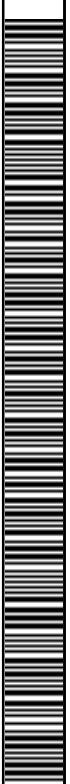




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

 Instituição PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA Departamento Secretaria de Fazenda Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO	Página 1 / 1 EMISSÃO 26/05/2025 13:10:02 Referência: <i>aptu_funrejue</i>
Inscrição Imobiliária: 06.04.0327.3.0339.0017	
PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE EDINALVA FEITOSA SILVA QUADRA: 1 LOTE: 1 BAIRRO: GLEBA RIBEIRAO CAMBE COMPLEMENTO: AP 101 BL B CJ R SOLAR DOS TUCANOS/L44B44C	
Área do terreno: 9,292.08 Área construída: 10,425.44 Área Unidade: 78.57 Valor m ² do terreno: 562.01 Valor Venal Constr.: 84,840.67 Valor Venal Total 124,197.96	

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



**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
 EM R\$160.000,00
 (Cento e sessenta mil reais).**

Metodologia empregada:

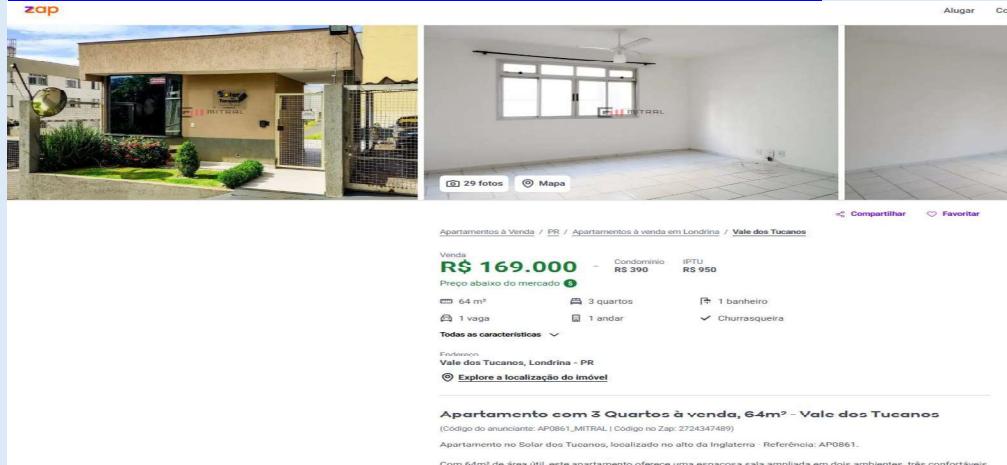
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado 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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vale-dos-tucanos-londrina-pr-64m2-id-2724347489/?source=ranking%2Crp>



Apartamentos à Venda / PR / Apartamentos à venda em Londrina / Vale dos Tucanos

Venda: **R\$ 169.000** - Condomínio: R\$ 390 IPTU: R\$ 950

Preço abaixo do mercado

64 m² | 3 quartos | 1 banheiro | 1 vaga | 1 andar | Churrasqueira

Todas as características

Endereço: Vale dos Tucanos, Londrina - PR

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos à venda, 64m² - Vale dos Tucanos
 (Código do anúncio: AP0861_MITRAL | Código no Zap: 2724347489)
 Apartamento no Solar dos Tucanos, localizado no alto da Inglaterra - Referência: AP0861.
 Com 64m² de área útil, este apartamento oferece uma espaçosa sala ampliada em dois ambientes, três confortáveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-porcelanato-vale-dos-tucanos-londrina-pr-52m2-id-2798533369/?source=ranking%2Crp>



Apartamentos à Venda / PR / Apartamentos à venda em Londrina / Vale dos Tucanos / Rua Orlando Mainone

Venda: **R\$ 175.000** - Condomínio: R\$ 450 IPTU: Isento

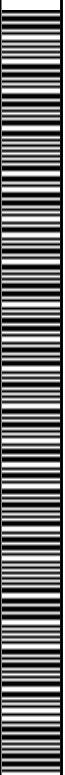
1 vaga | Aceita animais | Elevador

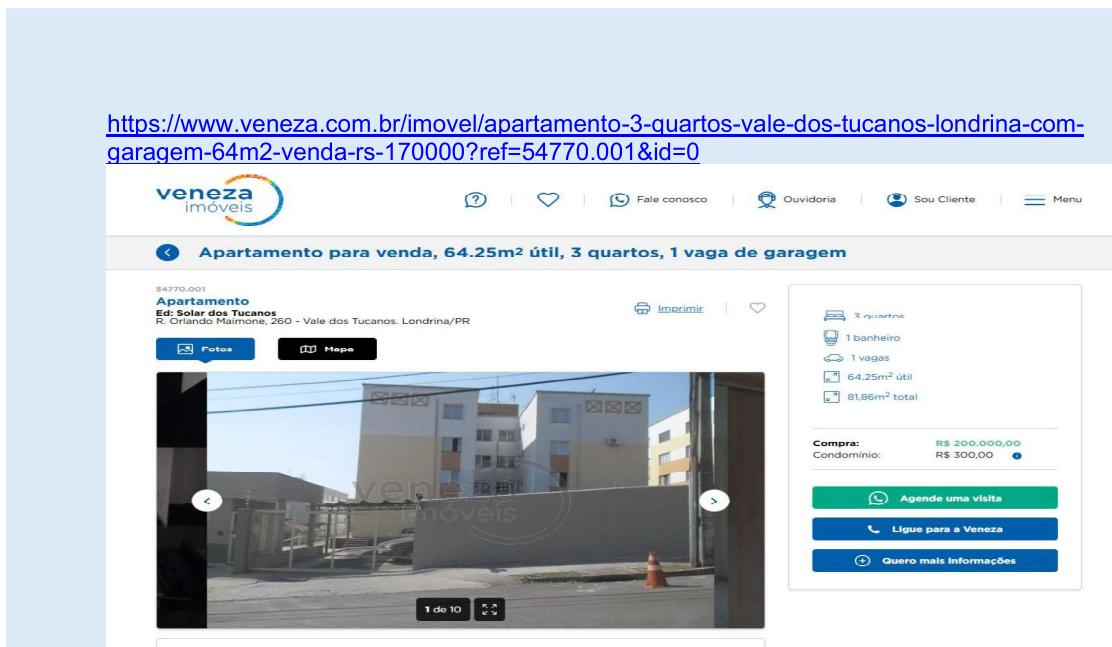
Todas as características

Endereço: Rua Orlando Mainone - Vale dos Tucanos, Londrina - PR

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos à venda, 52m² - Vale dos Tucanos
 (Código do anúncio: AP1981 | Código no Zap: 2798533369)
 Imobiliária Europa oferece, alto da Av. Inglaterra.
 Apartamento 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, perto de Bancos, Farmácias, Mercados, Padarias, Postos de Gasolina.





<https://www.veneza.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vale-dos-tucanos-londrina-com-garagem-64m2-venda-rs-170000?ref=54770.001&id=0>

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 cinco 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\$ 473,67	VRC 1.710,00	
Conduções	R\$ 136,95	VRC 494,40	
Total	R\$ 610,62	VRC 2.204,40	
Cota Recebida VRC 2.240,40			

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/PR
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSGW 7V9GCE LBARTH TWUJF3

