



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

CNM 083766.2.0063144-60

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

Ficha
01

Matrícula
63.144

MATRÍCULA Nº: 63.144.- **DATA:** 27 de dezembro de 2005.-

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, em Londrina-PR.-

REGISTRO ANTERIOR: R.10/35.427, na matrícula nº 35.427, deste Ofício. Dou fé.-

mk

SUELY DE MOURA
ESCREVENTE

Londrina, 27 de dezembro de 2005

REGISTRO DE IMÓVEIS

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 possui 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.






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

	Instituição	Página
	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	1 / 1
Departamento	Emissão	
Secretaria de Fazenda	26/05/2025 13:10:02	
Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO		
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 C J R SOLAR DOS TUCANOS/L44B44C		
Área do terreno:	9,292.08	
Área construída:	10,425.44	
Área Unidade:	78.57	
Valor m2 do terreno:	562.01	
Valor Venal Constr.:	84,840.67	
Valor Venal Total	124,197.96	

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 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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vale-dos-tucanos-londrina-pr-64m2-id-2724347489/?source=ranking%2Ccrp>

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

Endereço:
Vale dos Tucanos, Londrina - PR
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 64m² - Vale dos Tucanos
(Código do anunciante: 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%2Ccrp>

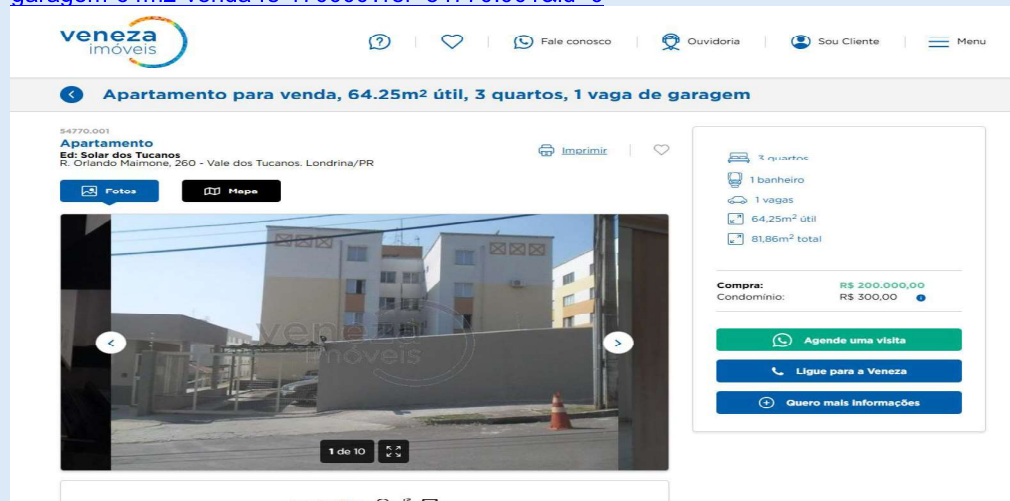
Venda
R\$ 175.000 - Condomínio R\$ 450 IPTU Isento
R\$ 30 m² 3 quartos 1 banheiro
1 vaga Aceite animal Elevador

Endereço:
Rua Orlando Malmgren - Vale dos Tucanos, Londrina - PR
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 52m² - Vale dos Tucanos
(Código do anunciante: AP1191 | Código no Zap: 2798533369)
Montana Europa oferece.
Edifício Solar dos Tucanos, alto da Inglaterra.
Apartamento 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, perto de Bancos, Farmácias, Mercados, Padarias, Postos de Gasolina.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

<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
Crecj 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				

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

