



**2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**  
**FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO**  
**METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 9ª VARA CÍVEL**

<b>Processo</b>	<b>Autos nº 67884-46.2024   8.16.0014</b>
<b>Natureza da Ação</b>	<b>Cumprimento de Sentença</b>
<b>Exequente</b>	<b>Fidelis &amp; Faustino Advogados Associados</b>
<b>Executado</b>	<b>Luiz Ernesto Andrade Castanho</b>

Aos vinte e quatro (24) do mês de setembro (09) 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**

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO</b> COMARCA DE LONDRINA		<b>FICHA</b> =24.624/1=
<b>REGISTRO GERAL</b>		
<p><b>MATRÍCULA</b> nº: 24.624. - <b>DATA:</b> 18 de dezembro de 1.984. -</p> <p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Apartamento nº 404(quatrocentos e quatro), situado no 4º pavimento superior, do Edifício Serra Dourada, desta cidade, com a área construída de 59,550 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 16,1523 m<sup>2</sup>, área do espaço garagem de 12,500 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 88,2023 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,041342% e a área ideal do terreno de 23.254875 m<sup>2</sup>, confrontando-se: "Ao Norte com o hall do elevador, escada do edifício, apartamento nº 402 e corredor aéreo de ventilação e iluminação; ao Sul com o corredor aéreo de ventilação e iluminação existente junto ao recuo da data nº 04; a Leste com o corredor aéreo de ventilação e iluminação existente no recuo junto a data nº 02, poço de ventilação e data nº 03; e, a Oeste com o apartamento nº 403, hall do elevador e escada do edifício. -</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> PLAENGE - PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CGC nº 78.638.061/0001-76, com sede nesta cidade. -</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.4/21.119, na matrícula nº 21.119, deste Ofício. Dou fé. -</p>		

**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/0E  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYRB QNA4C45TG4 Z6TA3

**Características**

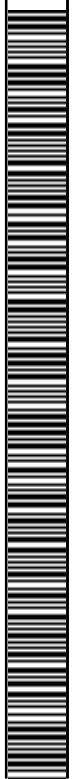
Apartamento nº 404, situado no 4º pavimento superior do Edifício Serra Dourada, com 59,550 m<sup>2</sup> e uma vaga de garagem. Apartamento localizado na Rua Espírito Santo nº 1137 – centro, contendo portaria, elevador social, portão para veículo e individual, garagem, sala, dois quartos, copa e cozinha juntas, lavanderia, banheiro social, central de gás, piso interno laminado e piso externo frio.



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.

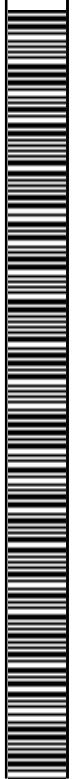




**SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYRB QNA4C 45TG4 Z6TA3





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/0E  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYRB QNA4C 45TG4 Z6TA3



 <p>Instituição  <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA</b>    Departamento  <b>Secretaria de Fazenda</b></p>	<p>Página  <b>1 / 1</b>    Emissão  <b>18/09/2025 13:34:59</b>    Referência: <b>iptu_funrejus</b></p>												
<b>Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO</b>													
<b>Inscrição Imobiliária: 01.03.0023.1.0077.0016</b>													
<b>PROPRIETÁRIO: SONIA DE ANDRADE</b> QUADRA: 78 LOTE: 20 BAIRRO: CENTRO COMPLEMENTO: APTO 404 ED SERRA DOURADA													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área do terreno:</td> <td style="width: 70%;">562.50</td> </tr> <tr> <td>Área construída:</td> <td>2.133.36</td> </tr> <tr> <td>Área Unidade:</td> <td>88.89</td> </tr> <tr> <td>Valor m<sup>2</sup> do terreno:</td> <td>1.774.76</td> </tr> <tr> <td>Valor Venal Constr.:</td> <td>86.156.63</td> </tr> <tr> <td>Valor Venal Total</td> <td>127.756.92</td> </tr> </table>		Área do terreno:	562.50	Área construída:	2.133.36	Área Unidade:	88.89	Valor m <sup>2</sup> do terreno:	1.774.76	Valor Venal Constr.:	86.156.63	Valor Venal Total	127.756.92
Área do terreno:	562.50												
Área construída:	2.133.36												
Área Unidade:	88.89												
Valor m <sup>2</sup> do terreno:	1.774.76												
Valor Venal Constr.:	86.156.63												
Valor Venal Total	127.756.92												

**Avalio este imóvel em R\$270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais)**

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
 EM R\$270.000,00  
 (Duzentos e setenta mil reais).**

**SISTEMA PROJUDI - 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**

**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.

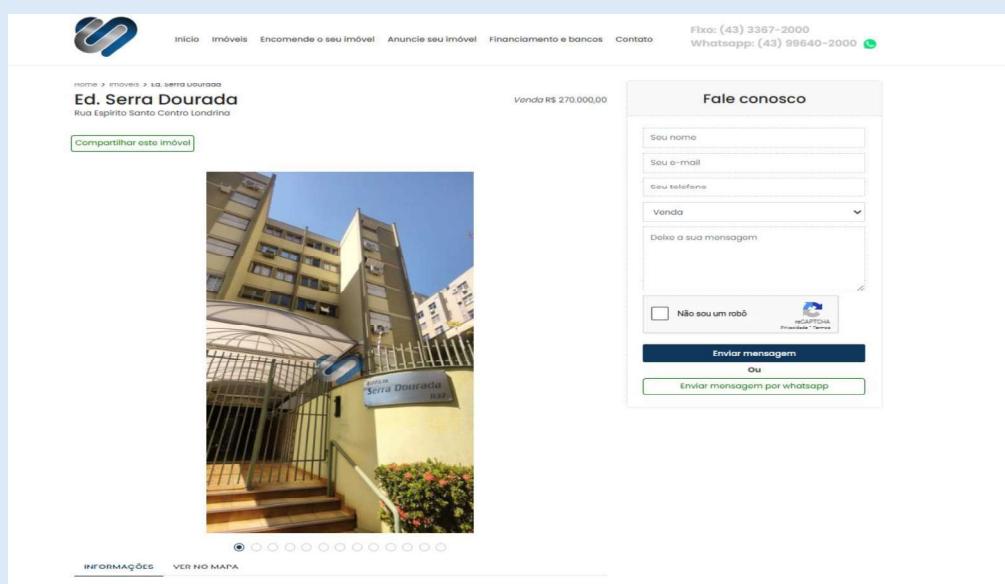
**Fontes de pesquisas utilizadas:**

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://elocorretores.com.br/imovel/ed-serra-dourada-1>



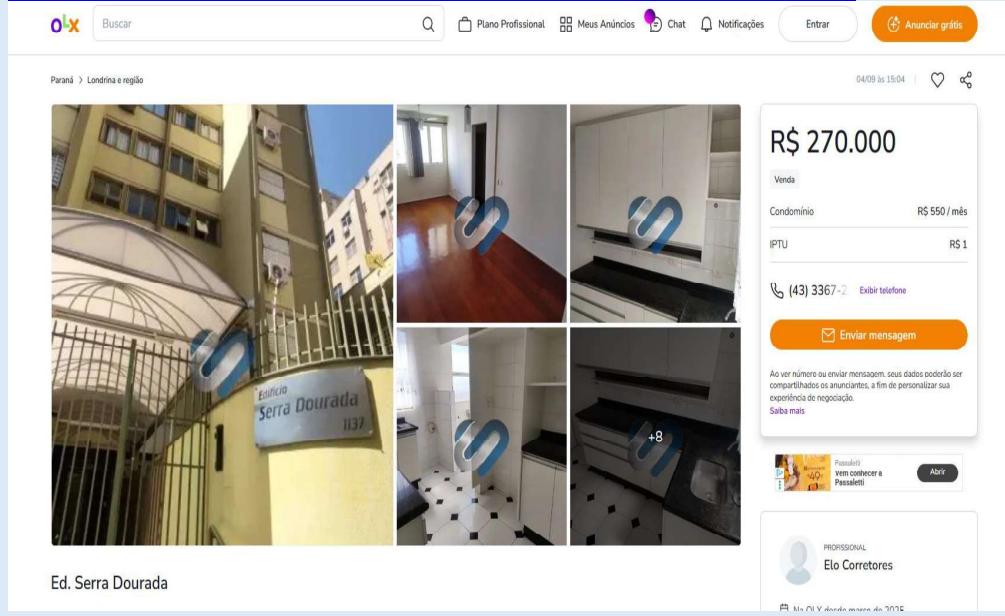
<https://imoveis.folhadelondrina.com.br/imoveis/barreto-imoveis/208651/>



<https://imoveis.folhadelondrina.com.br/imoveis/barreto-imoveis/208651/>



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/imoveis/ed-serra-dourada-1434246864>



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/06  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJYRB QNA4C 45TG4 Z6TA3



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 seis 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
<b>COTA RECEBIDA VRC</b>				<b>2.240,40</b>

**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/0E  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYRB QNA4C 45TG4 Z6TA3

