



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 9ª VARA CÍVEL

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

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA

FICHA
=24.624/1=

Matrícula
=24.624=

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº: 24.624.-

DATA: 18 de dezembro de 1.984.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 404(quatrocentos e quatro), situado no 4º pavimento superior, do Edifício Serra Dourada, desta cidade, com a área construída de 59,550 m2,= área de uso comum de 16,1523 m2, área do espaço garagem de 12,500 m2, perfazendo a área total construída de 88,2023 m2, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,041342% e = área ideal do terreno de 23,254875 m2, 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.-

PROPRIETÁRIA: PLAENGE - PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CGC nº 78.638.061/00-01-76, com sede nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: R.4/21.119, na matrícula nº 21.119, deste Ofício. Dou fé.-

Características

Apartamento nº404, situado no 4º pavimento superior do Edifício Serra Dourada, com 59,550 m² e uma vaga de garagem. Apartamento localizado na Rua Espírito Santo nº1137 – centro, contendo portaria, elevador social, portão para veículo e individual, garagem, sala, dois quartos, copa e cozinha junto, lavanderia, banheiro social, central de gás, piso interno laminado e piso externo frio.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR 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.





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



	Instituição	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	Página	1 / 1
	Departamento	Secretaria de Fazenda	Emissão	18/09/2025 13:34:59
			Referência:	iptu_funrejus

Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO

Inscrição Imobiliária: 01.03.0023.1.0077.0016	
PROPRIETÁRIO: SONIA DE ANDRADE	
QUADRA: 78	LOTE: 20
BAIRRO: CENTRO	
COMPLEMENTO: APTO 404 ED SERRA DOURADA	
Área do terreno:	562.50
Área construída:	2.133.36
Área Unidade:	88.89
Valor m2 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).**

Metodologia empregada:

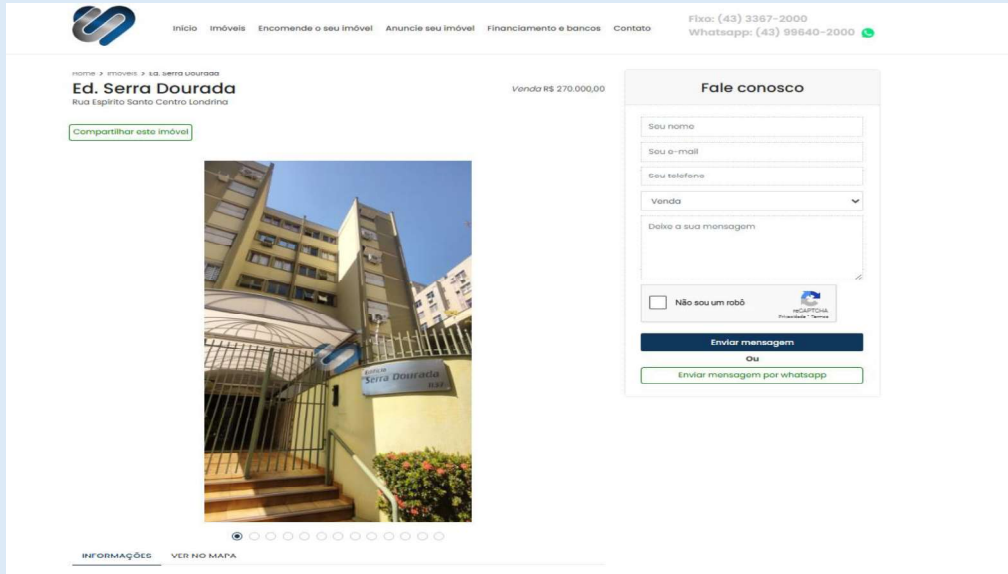
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação 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://elocorretores.com.br/imovel/ed-serra-dourada-1>

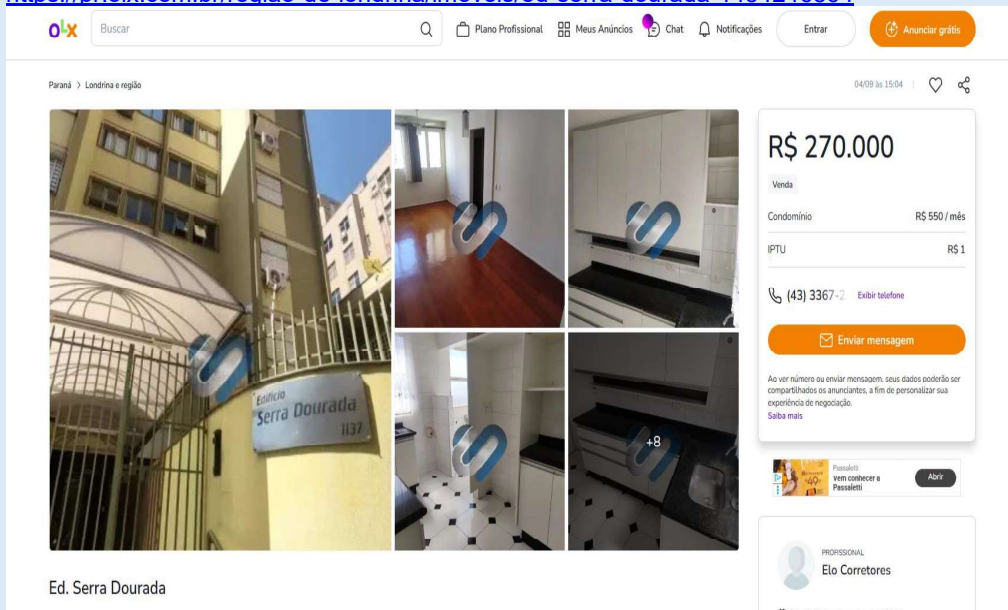
SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



<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/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUYRB 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
COTA RECEBIDA VRC				
2.240,40				

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL