



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 REAValiação

Autos n. 48983-69.2020 – Execução - 2ª Vara Cível.

Partes: Condomínio Shopping Royal Plaza Londrina X José Eduardo Lourenço.

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DO PARANÁ	
REGISTRO DE IMÓVEIS		3ª CIRCUNSCRIÇÃO	
COMARCA DE LONDRINA		LONDRINA	
8º Professor João Candido, 344 - 3.º Andar - Sala 304 - Fones: 3322-3050 e 3322-6151 - Cep 86010-901 MARTHA DAISY BRAGA CRUZ TITULAR			
Apontado	Ficha		
sob n.º 103.982	REGISTRO GERAL		N.º 01
DATA 18 de julho de 2.005.-	MATRÍCULA N.º 30.411		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DATA DE TERRAS SOB Nº 14 (quatorze), da quadra - nº 14 (quatorze), com a área de 298,62 metros quadrados, situada no "JARDIM DO LESTE", desta cidade, da subdivisão do lote nº 42, da Gleba Simon Frazer, deste Município e Comarca, dentro das seq.divi- sas e confrontações:- "Pela frente a noroeste, numa extensão de 10,06 metros, pela direita a nordeste com o lote nº 13, numa extensão de 30,40 metros, pela esquerda a sudoeste com o lote nº 15, numa extensão de 29,32 metros, pelos fundos a sudeste com a área verde, /- numa extensão de 10,00 metros".-			

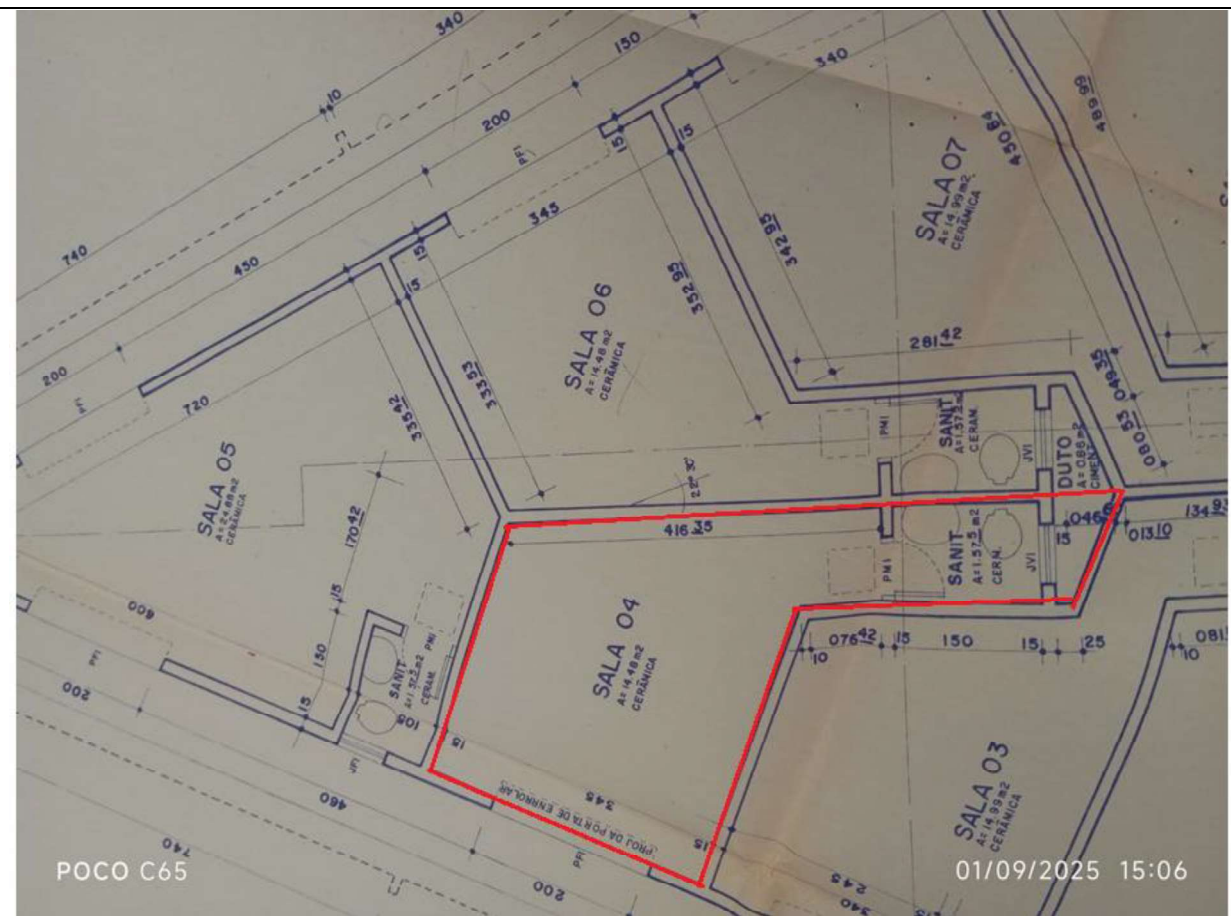
DATA DE TERRAS n. 14, da quadra n. 14, com a área de 298,62m², situada na rua Mario Bonalumi n. 767, Bairro Jardim do Leste, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área total construída de aprox. 120,00m², (Obs: no cadastro municipal não constam construções), sendo uma residência/sobrado composto de três dormitórios, banheiros, escada, sacada, sala, copa/cozinha, área de serviços gerais/lavanderia, garagens, quintal, despensa, área de lazer com churrasqueira, piso e externo cerâmicos, forro laje, cobertura telhas cerâmica, estando tudo em bom estado, uso, com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.06.0413.6.0389.0001 e da matrícula acima (n. 30.411), que reavalio no valor médio de **R\$350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais);**



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
Comarca de Londrina - PR		
REGISTRO GERAL	RENATO JABUR GOMES - Oficial	
Av. Higienópolis, 210 - Ed. Trade Center, sl. 202 Fone: (43)322-1415 - Fax: (43)322-1183 - Londrina/PR		
MATRÍCULA Nº 7.498	FICHA Nº 1	

LOJA COMERCIAL n. 227, situada no 1º andar do Condomínio Shopping Royal Plaza Londrina, localizado na rua Mato Grosso n. 310, esquina com rua Maranhão n. 240, centro desta cidade, fachada/vitrines em vidros, mezanino, banheiro, piso frio, estando em bom estado de uso, com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 01.01.0019.2.0115.0076 e da matrícula acima (n. 7.498), que reavalio no valor médio de **R\$475.000,00 (Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**;

SALA COMERCIAL n. 11, no Condomínio Shopping Requite, localizado na rua Waldomiro Fernandes n. 94, Bairro Vila Industrial, nesta cidade, com porta de ferro, piso cerâmico, banheiro, piso frio, estacionamento frontal, estando em bom estado de uso, com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 03.04.0119.2.0373.0011 e da matrícula acima (n. 51.957), que reavalio no valor médio de R\$65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais); e



POCO C65

01/09/2025 15:06

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

Ficha
01Matrícula
59.775**MATRÍCULA:** 59.775.-**DATA:** 15 de julho de 2003.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Sala nº 04, situado no térreo do Condomínio Comercial Shopping Requite, localizado à Rua Alberto Einstein nº 1046, desta cidade, com a área privativa de 18,4352 m², área de uso comum de 0,36900 m², área total de 18,8042, fração ideal do terreno de 0,073822%, confrontando-se: "Pela frente com a Avenida Albert Einstein; de um lado com a sala nº 05; de outro lado com a sala nº 03; e ao fundos com o duto de ar e a sala nº 06.-

PROPRIETÁRIA: ORTOLANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/C LTDA, CGC nº 80.923.279/0001-14, com sede na Rua Brasil nº 1.014, em Londrina-PR -

REGISTRO ANTERIOR: R.6/44.485, na matrícula nº 44.485, deste Ofício. Dou fé.-

lu/mk

SUELY DE MOURA
ESCREVENTE

Londrina, 15 de julho de 2003



SALA COMERCIAL n. 04, situada no térreo do Condomínio Shopping Requite, localizado na rua Albert Einstein n. 1.046, esquina com rua Waldomiro Fernandes n. 94, Bairro Vila Industrial, nesta cidade, medindo a área privativa de 18,4352m², com porta de ferro, varanda fechada com grades, piso cerâmico, banheiro, piso, estando em bom estado de uso, com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 03.04.0119.2.0373.0004 e da Matrícula n. 59.775 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício local, que avalio no valor médio de **R\$95.000,00 (Noventa e cinco mil reais)**.

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. Catuai Imóveis. Raul Fulgêncio Imóveis. Administração do Shopping Royal. Cadastro Municipal.

OBS: Seguem abaixo cópias dos extratos do Cadastro Municipal e cópia planta e anúncios.

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

Londrina 13 de Setembro de 2025.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial Titular

Sem cota.

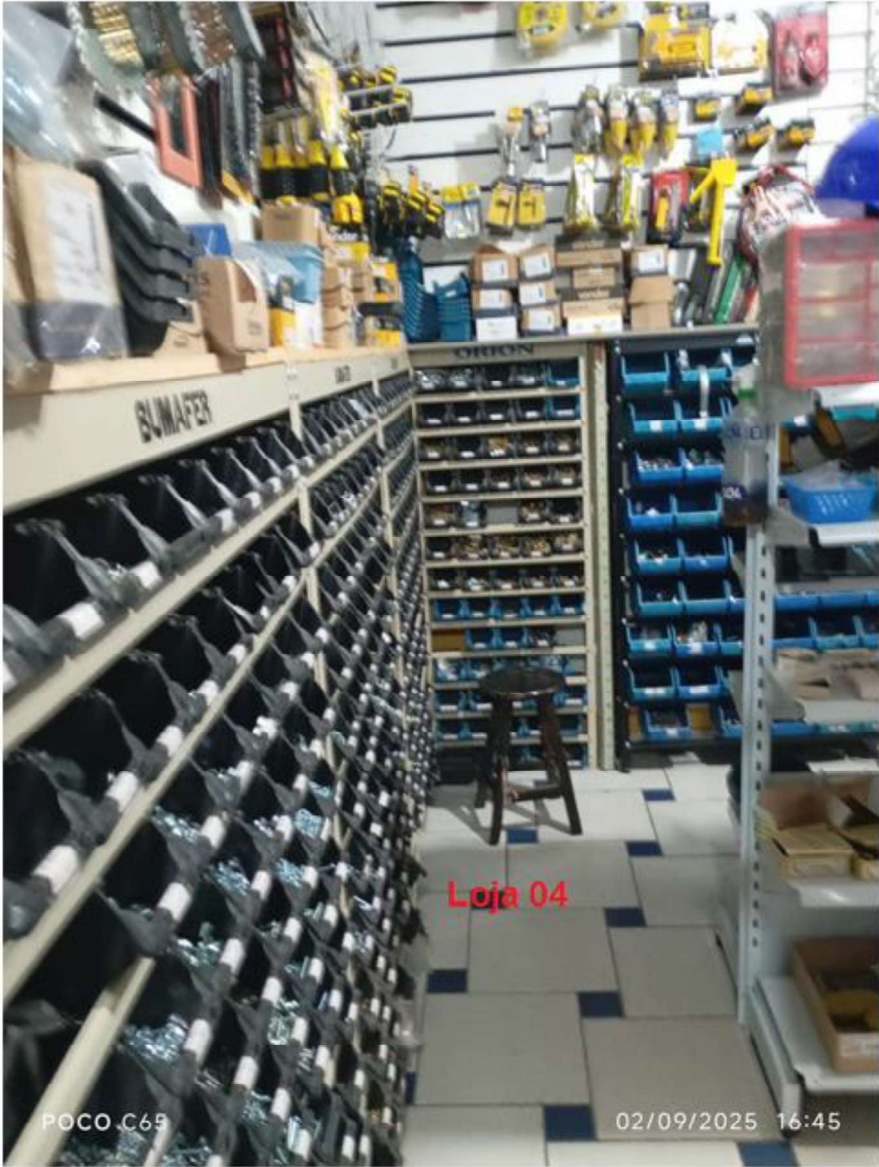
2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

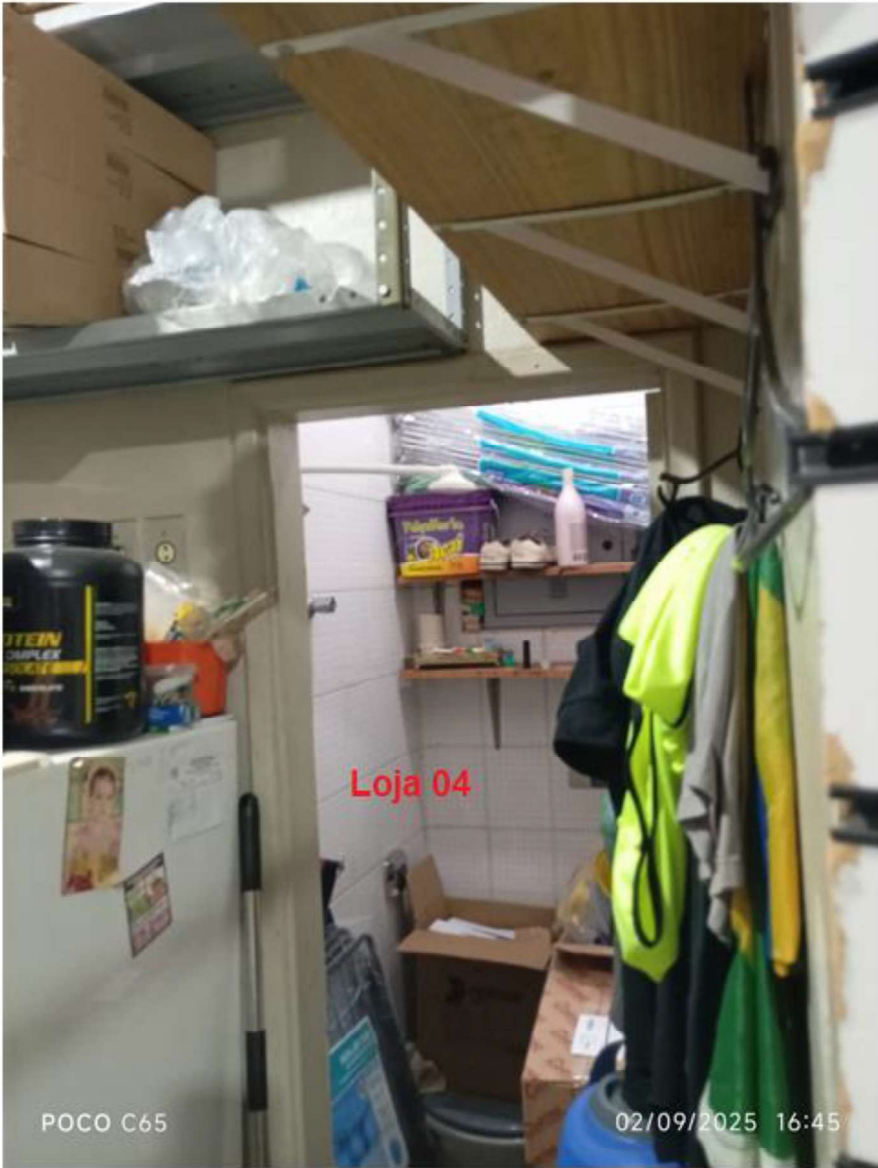
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB



2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB



2º OFÍCIO DE 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: P4JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB



2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB



2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB



2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB

ESPECIFICAÇÃO
PLANTA BAIXA E IMPLANTAÇÃO

ESCALA 1:50 1:200

OBRA: **CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO COMERCIAL EM ALVENARIA**

LOCAL **LOTE 30 QUADRA 20 - VILA INDUSTRIAL**

PROP. **ORTOLANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/C LTDA**

SITUAÇÃO S/ ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

AV. ALBERT EITEN 19,50
RUA WALDOMIRO FERNANDES 31,40
DATA 30/09/2022
QUADRA 20
30,00

AREAS

DO TERRENO 693,36 m²
DA CONSTRUÇÃO 254,72 m²

AUTOR DO PROJETO
Rosemary Ortolani Guarni
ARQUITETA
CREA Nº 10.097 - P - PR

RESP. TÉCNICO
REYATO SOARES RAMOS
CREA Nº 35.773/D - PR
VISTO: 30/08 - V/PR

PREFEITURA DO MUNICÍPIO
- DE LONDRINA -
SECRETARIA DE URBANISMO, OBRAS E VIACÃO
Aprovado em 24/09 de 1992
Nº de ofício 1894
Alvará S-105 1865

POCO C65

01/09/2025 15:04

2º OFÍCIO DE 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: PJ6JP BQ5XM ZTZBV BHBZB

www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-sala-de-jantar-industrial-londrina-pr-150m2-id-2819902645/?source=ranking%2Cp

PR Projudi - Processo Elet... (1) Facebook Portal da Prefeitura de... <https://www.facebook.com/...> Sistema Uniformizado OUT Balção Virtual Login - Minha Claro R... BOLETO MONTANA C...

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

33 fotos Mapa

Imobiliária Santamélica Creci 03/03-2/PR

4.5/5 (10 classificações) 1.508 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Venda R\$ 375.000 Condomínio não informado IPTU não informado

150 m² 3 quartos 3 banheiros 3 vagas ✓ Sala de jantar ✓ Cozinha

Endereço: Rua Albert Einstein, 457a3d - Industrial, Londrina - PR

Explore a localização do imóvel

www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-edicola-industrial-londrina-pr-202m2-id-2713007846/?source=ranking%2Cp

Importar favoritos... Principal - TJPR Projudi - Processo Elet... (1) Facebook Portal da Prefeitura de... Sistema Uniformizado OUT Balção Virtual Login - Minha Claro R... BOLETO MONTANA C...

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda



25 fotos Mapa

Century 21 Class Imóveis
Cruzeiro 100.040.000 - PR

4,6/5 (5 classificações) 1.104 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Clique, gratuita de ter mais informações para comprar: casa, Rua Albert Einstein, 595 - Industrial, Londrina - PR

Receber ofertas similares

Casas à Venda / PR / Casas à venda em Londrina / Industrial / Rua Albert Einstein

Venda

R\$ 530.000

Condomínio isento IPTU não informado

202 m² 5 quartos 3 banheiros

6 vagas 1 suíte Varanda

Todas as características

Endereço

Rua Albert Einstein, 595 - Industrial, Londrina - PR

Explore a localização do imóvel

Localização

Rua Albert Einstein, 595 - Industrial, Londrina - PR

www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-do-leste-londrina-pr-202m2-id-2713007846/?source=ranking%2Cp

Importar favoritos... Principal - TJPR Projudi - Processo Elet... (1) Facebook Portal da Prefeitura de... Sistema Uniformizado OUT Balção Virtual Login - Minha Claro R... BOLETO MONTANA C...

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda



17 fotos Mapa

Casas à Venda / PR / Casas à venda em Londrina / Jardim do Leste

Venda

R\$ 350.000

Condomínio isento IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

132 m² 3 quartos 1 banheiro

3 vagas 1 suíte Quintal

Todas as características

Endereço

Jardim do Leste, Londrina - PR

Explore a localização do imóvel

Localização

Jardim do Leste, Londrina - PR



PROJUDI - Processo: 0048983-69.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 446.1 - Assinado digitalmente por Marcos Spoladore Jampietro
03/09/2025: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Laudo de Reavaliação

The top screenshot displays a real estate listing on the website 'chavesnao.com.br'. The listing is for a house in Londrina, PR, with 3 bedrooms and a garage, priced at R\$ 420,000. The listing includes a photo of the house and a description: 'Casa com 3 dormitórios a venda, 69 m² por R\$ 420.000,00 - jardim do leste - londrina/pr'. The bottom screenshot displays a real estate listing on the website 'catuaimoveis.com.br'. The listing is for a commercial building in Londrina, PR, priced at R\$ 380,000.00. The listing includes a photo of the building and a description: 'Loja Comercial à venda - Royal Plaza Shopping - Centro, Londrina'. The website also features a contact form with fields for name, phone, email, and a message, along with a 'Enviar mensagem' button.

2º OFÍCIO DE 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: P46JP BQ5XM ZTZBV BHBZB





PORTAL DA TRANSPARÊNCIA | OUVIDORIA-GERAL | SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES | ATIVIDADES E PROJETOS | PORTAL DO SERVIDO

3

Filtrar:

Parcelamento Online

Agendamento Eletrônico 8

Assistência Social 1

Alvará de Licença de Localização e Funcionamento 10

Carta de Serviços

Certidões 9

Cultura 2

Educação 4

Empregador e Empregado 3

Empreendedorismo 4

SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL

Clique aqui para voltar

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

Endereço da Propriedade:

RUA: MARANHÃO, 240
COMPLEMENTO: LOJA 227 COND ROYAL PLAZA SHOPPING
BAIRRO: CENTRO
QUADRA: 18
LOTE: DIVER
LONDRINA/PR

Inscrição:

01010019201150076

Área do terreno:

3764,62

Área construída:

19409,59

Área Unidade:

118,51

Valor m2 do terreno:

R\$ 2.588,44

Valor Venal Constr.:

R\$ 172.465,23

Valor Venal:

R\$ 231.973,43

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA | OUVIDORIA-GERAL | SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES | ATIVIDADES E PROJETOS | PORTAL DO SERVIDO

3

Filtrar:

Parcelamento Online

Agendamento Eletrônico 8

Assistência Social 1

Alvará de Licença de Localização e Funcionamento 10

Carta de Serviços

Certidões 9

Cultura 2

Educação 4

Empregador e Empregado 3

Empreendedorismo 4

SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL

Clique aqui para voltar

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

Endereço da Propriedade:

RUA: ALBERT EINSTEIN, SN
COMPLEMENTO: RUA W FERNANDES 94 SALA 11 SHOP REQUINTE
BAIRRO: VILA INDUSTRIAL
QUADRA: 20
LOTE: 30
LONDRINA/PR

Inscrição:

03040119203730011

Área do terreno:

653,36

Área construída:

254,67

Área Unidade:

19,88

Valor m2 do terreno:

R\$ 355,15

Valor Venal Constr.:

R\$ 17.329,79

Valor Venal:

R\$ 35.442,25

2º OFÍCIO DE 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: P46JP BQ5XM ZTZBV BHBZB

Avenida Tiradentes, 1.575 – Londrina-PR



PORTAL DA TRANSPARÊNCIA

OUVIDORIA-GERAL

SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES

ATIVIDADES E PROJETOS

PORTAL DO SERVIDO

Filtrar:

Parcelamento Online

Agendamento
Eletrônico

8

Assistência Social

1

Alvará de Licença de
Localização e
Funcionamento

10

Carta de Serviços

Certidões

9

Cultura

2

Educação

4

Empregador e
Empregado

3

Gonprocessamento

4

SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL

[Clique aqui para voltar](#)

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

• Endereço da Propriedade:

RUA: ALBERT EINSTEIN, 1045
COMPLEMENTO: SALA 04 SHOPPING REQUINTE
BAIRRO: VILA INDUSTRIAL
QUADRA: 20
LOTE: 30
LONDRINA/PR

• Inscrição:

03040119203730004

• Área do terreno:

653,36

• Área construída:

254,67

• Área Unidade:

18,8

• Valor m2 do terreno:

R\$ 355,15

• Valor Venal Constr.:

R\$ 16.388,34

• Valor Venal:

R\$ 33.517,05

2º OFÍCIO DE 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: P46JP BQ5XM ZTZBV BHBZB

