



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO

METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 9ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 21290-76.2021 8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial
Exequente	Condomínio Residencial Vila dos Ipês
Executado	Iracema Geovana Decol de Oliveira e Vitor Lucas de Oliveira

Aos vinte e um (21) do mês de agosto (08) 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>LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL 2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE LONDRINA - PR Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 Londrina - Pr - Fone/Fax: (43) 3336-4884</p>	<p>Alex Canziani Silveira Registrador Vera Maria Canziani Silveira Substituta Rubrica </p>
Matrícula nº 90.408 - Ficha nº 1	
<p>Matrícula nº 90.408 de 21 de Julho de 2015. Prenotação nº 247.879 de 29 de Junho de 2015. - Com SELO DIGITAL Nº ABziO . D495C . 3AD5P, Controle: 7MIU1 . QSOu e consulta no site www.funarpen.com.br. IMÓVEL: APARTAMENTO N° 203 (duzentos e três), situado no 2º pavimento tipo, do BLOCO 10, do "RESIDENCIAL VILA DOS IPÊS", nesta cidade, na Rua Tanganica nº 1.500, medindo uma área real global de 76,24 m², sendo 45,97 m² de área de uso privativo coberta relativa ao apartamento tipo, 10,58 m² de área de uso comum de divisão não proporcional descoberta relativa a uma vaga simples de garagem nº 78, no pavimento térreo, destinada a veículo de passeio, 5,85 m² de área de uso comum de divisão proporcional coberta, 13,85 m² de área de uso comum de divisão proporcional descoberta, fração ideal de terreno 70,27 m² e quota de participação 0,390625%, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Ao Norte, em parte com o espaço vazio que o separa do apartamento nº 204, e em parte com o Hall/Circulação do pavimento; ao Leste, em parte com o apartamento nº 202, e em parte com o espaço vazio que o separa do apartamento nº 202; ao Sul, com o espaço vazio que o separa do Bloco 11; e ao Oeste, com o espaço vazio que o separa da divisa do terreno junto ao lote de terras nº 319/A." Cujo RESIDENCIAL VILA DOS IPÊS, acha-se construído na Quadra nº 01, com a área de 17.988,82 m², situada no LOTEAMENTO VILA FLORA, nesta cidade. PROPRIETÁRIOS: 1) YTICON CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ/MF</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/06
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTN9 64BF7LLUTB 2MQDD



Características

Apartamento nº203, situado no 2º pavimento do Bloco 10. Do Residencial Vila dos Ipês", na Rua Tanganica, 1500, com 45,97 m² nesta cidade e uma vaga de garagem. Na parte externa conta com portaria, portão individual e para veículo, garagem, central de gás, duas churrasqueiras, piscina, piso frio.

Na área interna conta com sala, dois quartos, cozinha junto com lavanderia, banheiro social, piso laminado, armários na cozinha, box blindex.

PROJUDI - Processo: 0021290-76.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 213.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
27/08/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



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: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD



PROJUDI - Processo: 0021290-76.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 213.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
27/08/2025: 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: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD



PROJUDI - Processo: 0021290-76.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 213.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
27/08/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



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/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD

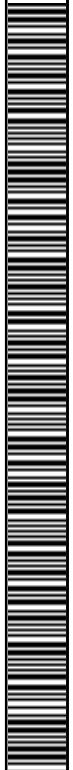


PROJUDI - Processo: 0021290-76.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 213.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
27/08/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



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/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD



PROJUDI - Processo: 0021290-76.2021.8.16.0014 - Ref. mov. 213.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
27/08/2025: 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: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Avalio este imóvel em R\$160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)

**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.vivareal.com.br/venda/parana/londrina/bairros/ouro-verde/rua-tanganica/apartamento-residencial/>

Apartamento para comprar em
Ouro Verde, Londrina
Rua Tanganica

45 m² | 2 dorm | 1 banheiro | 1 vaga

R\$ 148.000
Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 530

WhatsApp | Contatar

Apartamento para comprar em
Ouro Verde, Londrina
Rua Tanganica

45 m² | 2 dorm | 1 banheiro | 1 vaga

R\$ 160.000
Cond. R\$ 300

WhatsApp | Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-45m2-venda-RS170000-id-2736118734/?source=ranking%2Crp>

Venda | PB / Apartamentos à venda em Londrina / Ouro Verde / Rua Tanganica

R\$ 170.000 | Condomínio R\$ 350 | IPTU não informado

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro | 1 vaga | Cozinha

Endereço: Rua Tanganica, 689 - Ouro Verde, Londrina - PR
[Explora a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 170.000
 (Código do anunciante: V59701 | Código no Viva Real: 2736118734)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-verde-bairros-londrina-com-garagem-45m2-venda-RS160000-id-2646605170/?source=ranking%2Crp>

Venda | PB / Apartamentos à venda em Londrina / Ouro Verde / Rua Tanganica

R\$ 160.000 | Condomínio R\$ 250 | IPTU não informado

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro | 1 vaga | Cozinha embutida

Endereço: Rua Tanganica - Ouro Verde, Londrina - PR
[Explora a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 160.000
 (Código do anunciante: V59701 | Código no Viva Real: 2646605170)



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 oito 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

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: PJTIN9 64BF7 LLUTB 2MQDD

