



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 AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Autos n. 72665-82.2022 – EXECUÇÃO - 1º Vara Cível.

Partes: Condomínio Vista Bela III X Gesmar de Oliveira Andrades.

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



**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

**Alex Canziani Silveira  
 Registrador**

**Rubrica**  
**CNM 080085.2.0116973-27**

**Matrícula nº 116.973 - Ficha nº 1**

**Matrícula** nº 116.973 de 14 de outubro de 2024. **Prenotação** nº 379.276 de 12 de setembro de 2024. - Com Selo Digital nº SFRIL.DJtHP.3HrCN-vjQO2.F695q e consulta no site [www.funarpem.com.br](http://www.funarpem.com.br). **IMÓVEL: APARTAMENTO N° 201 (duzentos e um)**, situado no 2º pavimento tipo, do **BLOCO “12”** do **RESIDENCIAL VISTA BELA III**, nesta cidade, na Rua Izolina Bacci Nonino nº 260, com a área real total de 48,584588 m<sup>2</sup>, sendo 43,2147 m<sup>2</sup> de área real privativa e 5,369888 m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a este apartamento UMA VAGA DE GARAGEM, que destina-se a carro de passeio de médio porte, acessória do apartamento e indeterminada, sem necessidade de manobrista, e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,48077%, dentro das seguintes divisas e confrontações: ao norte com o apartamento 204; ao sul com a área de uso comum junto ao Bloco 11; a leste com hall/escadaria e área de iluminação; e a oeste com o recuo junto a Rua 11. O referido **RESIDENCIAL VISTA BELA III**, acha-se construído na data de terras nº 01, da quadra nº 20, com a área de 11.692,20 m<sup>2</sup>,

149QW-T9UW9-ERNFN9-LZ8WP

**APARTAMENTO n. 201, 2º pavimento do Bloco 12**  
 no Condomínio Residencial Vista Bela III, localizado na rua Izolina Bacci Nonino n. 260, Residencial Vista Bela, nesta cidade, com a área real total de 48,584588m<sup>2</sup>, sendo 43,2147m<sup>2</sup> de uso privativo. Contendo UMA VAGA DE GARAGEM demarcada no pátio de circulação/garagens. Na parte de uso comum com portaria, sem elevadores, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 05.03.0652.1.0558.0185 e da Matrícula n. 116.973 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício, o qual avalio no valor total **R\$70.000,00**  
**(Setenta mil reais).**

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.



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. Imobiliária Fávaro. Portaria do Condomínio. Cadastro Municipal.

OBS: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal.

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

Londrina 09 de Julho de 2025.

Marcos Spoladore Jampietro  
 Avaliador Judicial

Cota paga

**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: PJUDFA CP3T9 7UHSE 3W7GK

 [PREFEITURA DE LONDRINA](#) [PORTAL DA TRANSPARÊNCIA](#) [OUVIDORIA-GERAL](#) [SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES](#)

**SISTEMA DE IPTU - CONSULTA VALOR VENAL IPTU**

[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

**• Endereço da Propriedade:**  
 RUA: IZOLINA BACCI NONINO, 260  
 COMPLEMENTO: APTO 201 E GAR BL 12 RESIDENCIAL VISTA BELA III  
 BAIRRO: RESIDENCIAL VISTA BELA  
 QUADRA: 20  
 LOTE: 1  
 LONDRINA/PR

**• Inscrição:**  
 05030652105580185

**• Área do terreno:**  
 11692,2

**• Área construída:**  
 10104,64

**• Área Unidade:**  
 48,58

**• Valor m<sup>2</sup> do terreno:**  
 R\$ 273,11

**• Valor Venal Constr.:**  
 R\$ 43.153,61

**• Valor Venal:**  
 R\$ 58.505,13