



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 9ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 77410-37.2024 8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial
Exequente	Condomínio e Edifício Igapó
Executado	Espólio de Antonio Gilberto Marchezoni representado por Maria de Fátima Marchezoni Espólio de Luzia Margarido Marchezoni representado por Maria de Fátima Marchezoni

Aos três (03) do mês de novembro (11) 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DA COMARCA DE LONDRINA <small>Av. Presidente Getúlio Vargas, 497 - Edifício Metrópole - Sala 5 - Caixa Postal, 1122 - Telefone: 043-3299-0000 - Fax: 043-3299-0001 - E-mail: jurema.neves@comarca.londrina.pr.gov.br - JUREMA NEVES CANZIANI - Oficial Designada e JOANA VIEIRA - Sub-Oficial</small>	
Apontado Sob nº <u>30.100</u>	Ficha n.º <u>1.</u>
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA n.º 13.347	
DATA: 13 de maio de 1981.-	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 71 (setenta e um), situado no 7º andar do EDIFÍCIO IGAPÓ, nesta cidade, contendo hall de serviço, área de serviço, cozinha, living, sala de jantar, 4 (quatro) dormitórios, sendo um de empregada, B.W.C., dois banheiros, corredor de circulação e mais 4 (quatro) armários, estando três localizados nos dormitórios e um no corredor de circulação; com a área privativa de 133,805 m²., área comum de 14,012 m². e uma área total de 147,817 m²., correspondendo a esse apartamento, 39,505 m². de participação ideal no terreno e 2,777% de participação nas coisas de uso comum, inalienáveis e indivisíveis, - dentro das seguintes divisas e confrontações: "Pela frente, com a rua Pernambuco; do lado esquerdo, com o apartamento nº 72; do lado direito, com a divisa do terreno e nos fundos, com o recuo de construção do prédio; e as VAGAS GARAGENS nrs. 16-A e 16-B (dezesseis-A e dezesseis-B), situadas no subsolo do mesmo Edifício, contendo uma área privativa de 14,00 m²., cada uma; 6,570 m². de área comum e uma área total de 20,570 m².- Cujo Edifício foi construído nas datas de terras sob obs. 15 e 16, da quadra nº 66, com a área total de 1.422,20 m²., desta cidade.-	
PROPRIETÁRIOS: - Sr. FRANCISCO DE ASSIS FERNANDES RUIZ, agri -	

Características

Apartamento nº 71, situado no 7º andar do Edifício Igapó, na Rua Pernambuco, nº 511, centro, nesta cidade, contendo hall de serviço, área de serviço, cozinha, living, sala de jantar, quatro dormitórios, sendo um de empregada com banheiro, dois banheiros, corredor de circulação e mais quatro armários, com 133,805 m², conforme descrito na matrícula.





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

<p>Instituição PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA Departamento Secretaria de Fazenda</p> <p>Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO</p>	<p>Página 1 / 1</p> <p>Emissão: 30/10/2025 09:42:49</p> <p>Referência: iptu_funrejus</p>
Inscrição Imobiliária: 01.03.0008.7.0430.0013	
PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE ANTONIO GILBERTO MARCHEZONI QUADRA: 66 LOTE: 15E16 BAIRRO: CENTRO COMPLEMENTO: APTO 71 E GAR 16/A E 16/B EDIFÍCIO IGAPÓ	
Área do terreno: 1,422.20 Área construída: 6,370.59 Área Unidade: 188.96 Valor m ² do terreno: 3,105.82 Valor Venal Constr.: 274,951.92 Valor Venal Total 405,955.55	

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$480.000,00
(Quatrocentos e oitenta 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.

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.



Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina,
Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-centro-200m2-RS480000/id-22285498/>

Home > Brasil > PR > Londrina > Centro > Rua Pernambuco

Venda
R\$ 480.000
Condomínio R\$ 770/mês • IPTU R\$ --

Area útil: 168m² Area total: 200m² Quartos: 3 Suites: 1 Banheiros: 3 Garagens: 2

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Pernambuco, 511, Centro, Londrina

Descrição
Última atualização: 24/05/2025 às 08:26h | Ref: KKAP47359V

APARTAMENTO LOCALIZADO NA ÁREA CENTRAL, PERTO DE TUDO. COM AMPLO ESPAÇO EM TODOS OS AMBIENTES. O EDIFÍCIO POSSUI ÁREA DE CHURRASQUEIRA. Olá futuro morador! Em meio à busca pelo lar perfeito, estamos aqui para tornar sua jornada inesquecível. Este imóvel, repleto de potencial e charme, está pronto para receber novas histórias e memórias.

Ao expressar seu interesse, você está prestes a desvendar segredos e descobrir todos os detalhes que fazem deste espaço um lugar único. Nossa objetivo vai além de transações: é sobre construir lares e realizar sonhos.

Para facilitar seu caminho, desenvolvemos um formulário ao lado. É mais que um simples meio de

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome Digite seu email (xx) XXXXX-XXXX

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Tel: (43) 9910-Ver WhatsApp

Anunciante Gold CNI Imobiliária CRECI J3557 Descrição inserida dia 20/03 no Chaves na Mão

<https://www.vivareal.com.br/condominio/edificio-igapo-centro-id-0442b5c7-1a8c/>

Encontramos 1 imóveis em Edificio Igapo

Apartamento para comprar com 168 m², 3 quartos, 3 banheiros
Centro, Londrina
Rua Pernambuco

168 m² 3 3 2

R\$ 480.000
Cond. R\$ 770 • IPTU R\$ 1
Preço abaixo do mercado

WhatsApp

Conheça a região do bairro Centro

Rua Pernambuco, 511 - Centro, Londrina - Paraná

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: PJZY5 EYR5X 9CPWF BWSSV

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 quatro páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

Vantuil Natalino de Carvalho
Avaliador Judicial Port. 90/2017
Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985

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: PUZY5 EYRSX 9CPWF BWSSU





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

CERTIDÃO

Processo	Autos nº 77410-37.2024 8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial
Exequente	Condomínio e Edifício Igapó
Executado	Espólio de Antonio Gilberto Marchezoni e outros

Certifico que, em cumprimento ao mandado/determinação judicial, após realizar sucessivas diligências no endereço do imóvel objeto da execução, o executado não foi localizado.

No local, foi colhida informações que o imóvel está sob os cuidados do Sr. Fabio Thomás Marchezoni, e pelo telefone (43) 9880-8246, este não permitiu a vistoria interna, informando que a Sra. Maria de Fatima Marchezoni que sua irmã é que está cuidando do imóvel. Passou telefone da Sra. Maria (43)9188-8338 e em tentativas de contato telefônico não obtive resposta.

Em razão da impossibilidade de acesso para a realização de vistoria internas, o laudo de avaliação foi elaborado com base em farta documentação de pesquisa de valores de mercado, atendendo integralmente à determinação judicial, com imóveis em anúncio no próprio condomínio.

Estando à disposição do juízo.

Londrina, 04 de novembro de 2025.

Vantuil Natalino de Carvalho
Avaliador Judicial Port. 90/2017
Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985

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: PJUDKR A4ZJU JUSNZ BUQFU

