





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. 27307-89.2025 – EXECUÇÃO - 1ª Vara Cível.

Partes: Condomínio Vista Bela III X Joseli Santos Monteiro e ou.

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 	
Matrícula nº 102.243 de 21 de Janeiro de 2020. Prenotação nº 303.215 de 23 de Dezembro de 2019. - Com SELO DIGITAL Nº RnW57 . ujnOG . bQRYJ, Controle: web.onr.org.br/docs/MEH8N-ABN5P-RT4BD-BJMKN e consulta no site www.funarpen.com.br. IMÓVEL:		
APARTAMENTO Nº 101 (cento e um) , localizado no 1º pavimento tipo, do BLOCO 11 , do RESIDENCIAL VISTA BELA III , nesta cidade, na Rua Izolina Bacci Nonino nº 260, com a área real total de 48,584588 m ² , sendo 43,2147 m ² de área real privativa e 5,369888 m ² 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 a área de uso comum junto ao Bloco 12; ao sul com o apartamento 104; a leste com a área de uso comum junto ao estacionamento; e a oeste com hall/escadaria e área de iluminação". O referido RESIDENCIAL VISTA BELA III ,		

APARTAMENTO n. 101, situado no 2º pavimento do Bloco 11 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 48,584588m², sendo 43,2147m² de uso privativo, composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, piso cerâmico, estando em regular estado de conservação, com porta e batentes danificados, pintura com sujeira/manchas, banheiro com pintura ruim e faltando parte do box. 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. 05.03.0652.1.0558.0165 e da Matrícula n. 102.243 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício local, que avalio no valor total médio de **R\$70.000,00 (Setenta mil reais)**.

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

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD



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 Fávoro. Portaria do Condomínio. Cadastro Municipal.

OBS1: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal.

OBS2: Seguem fotos.

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

Londrina 31 de Março de 2026.

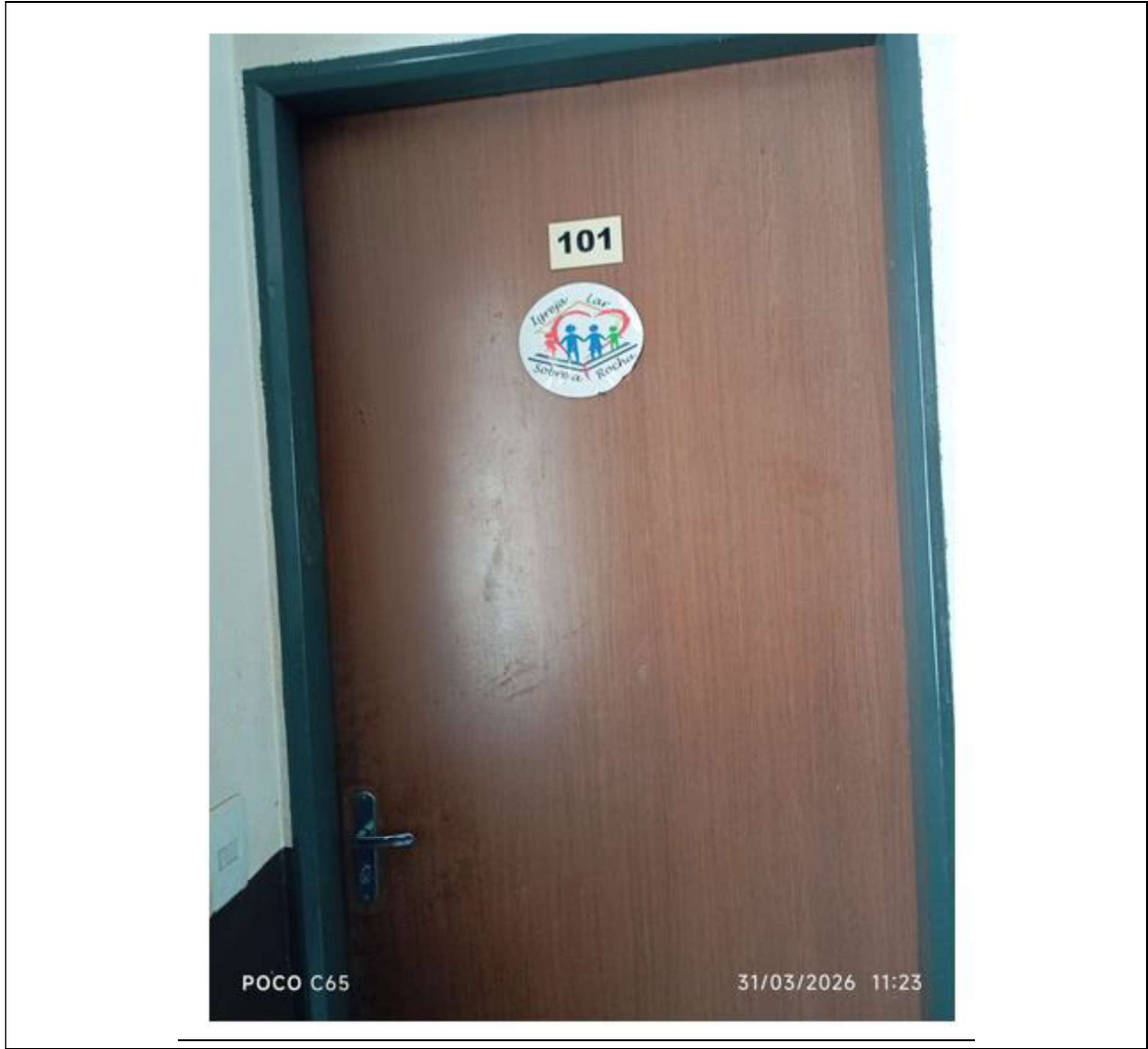
Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota paga

		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 101 E GAR BL 11 RESIDENCIAL VISTA BELA III BAIRRO: RESIDENCIAL VISTA BELA QUADRA: 20 LOTE: 1 LONDRINA/PR			
• Inscrição:			
05030652105580165			
• Área do terreno:			
11692,2			
• Área construída:			
10104,64			
• Área Unidade:			
48,58			
• Valor m2 do terreno:			
R\$ 285,40			
• Valor Venal Constr.:			
R\$ 44.621,22			
• Valor Venal:			
R\$ 60.663,55			

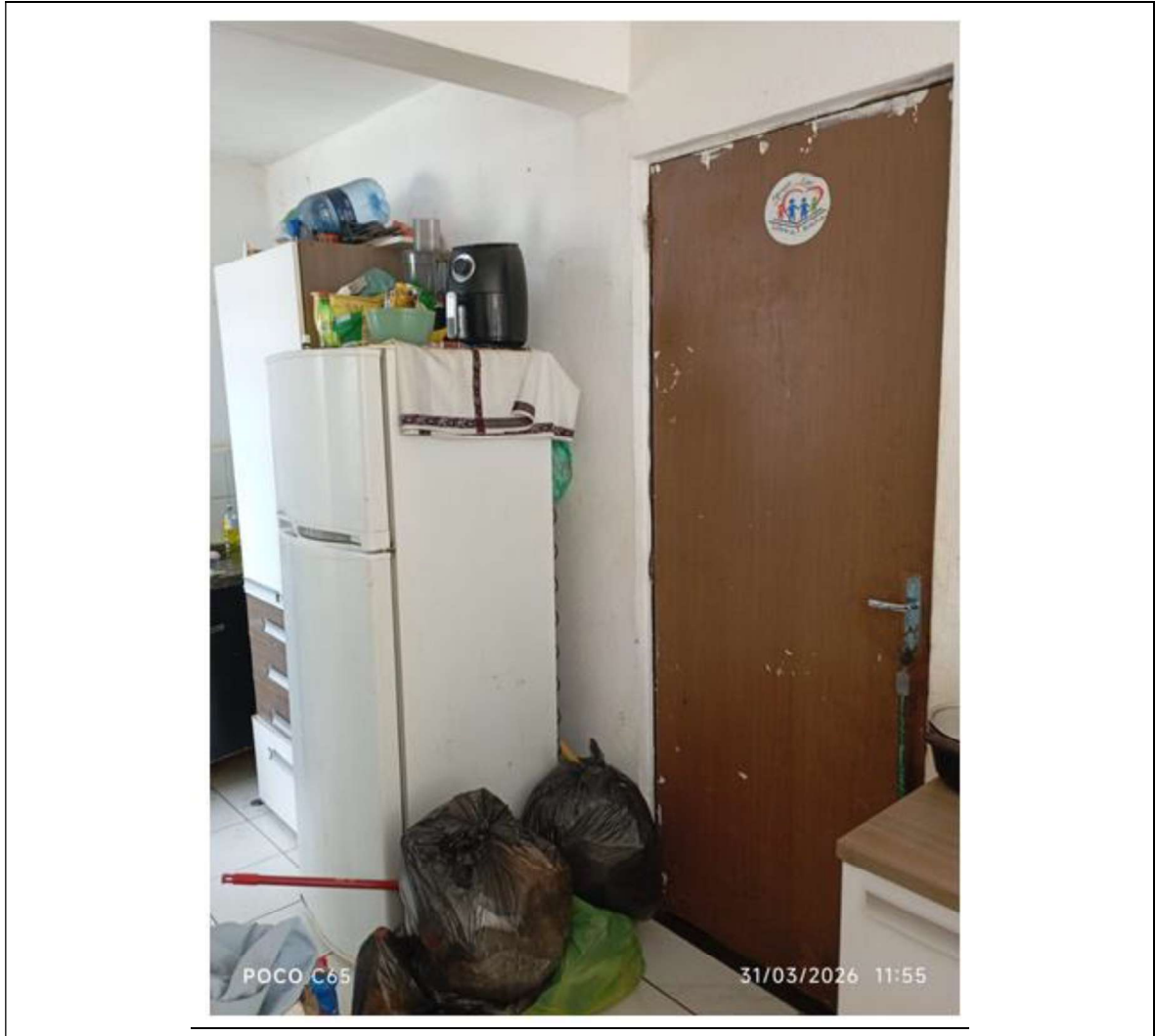




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD

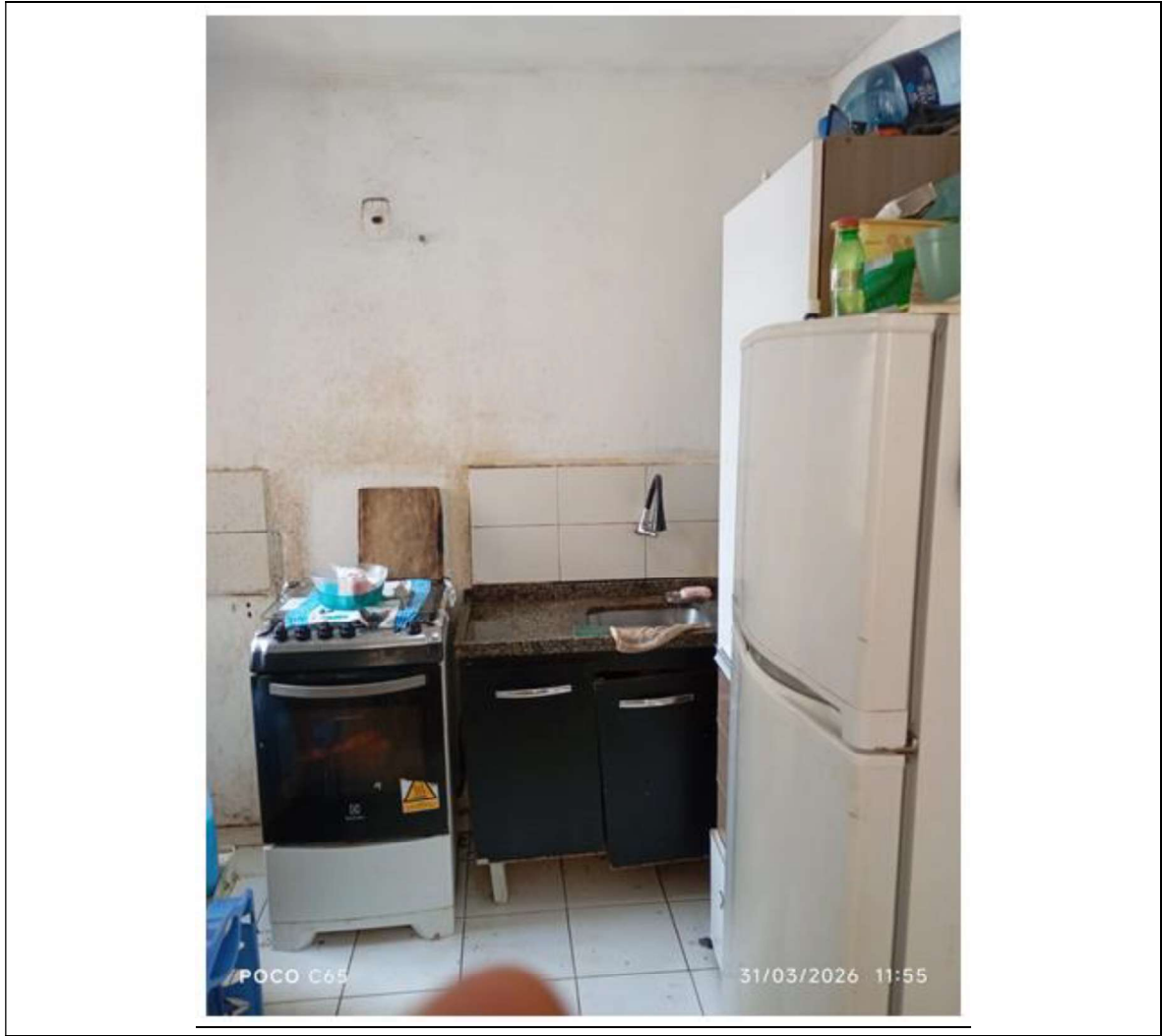




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD

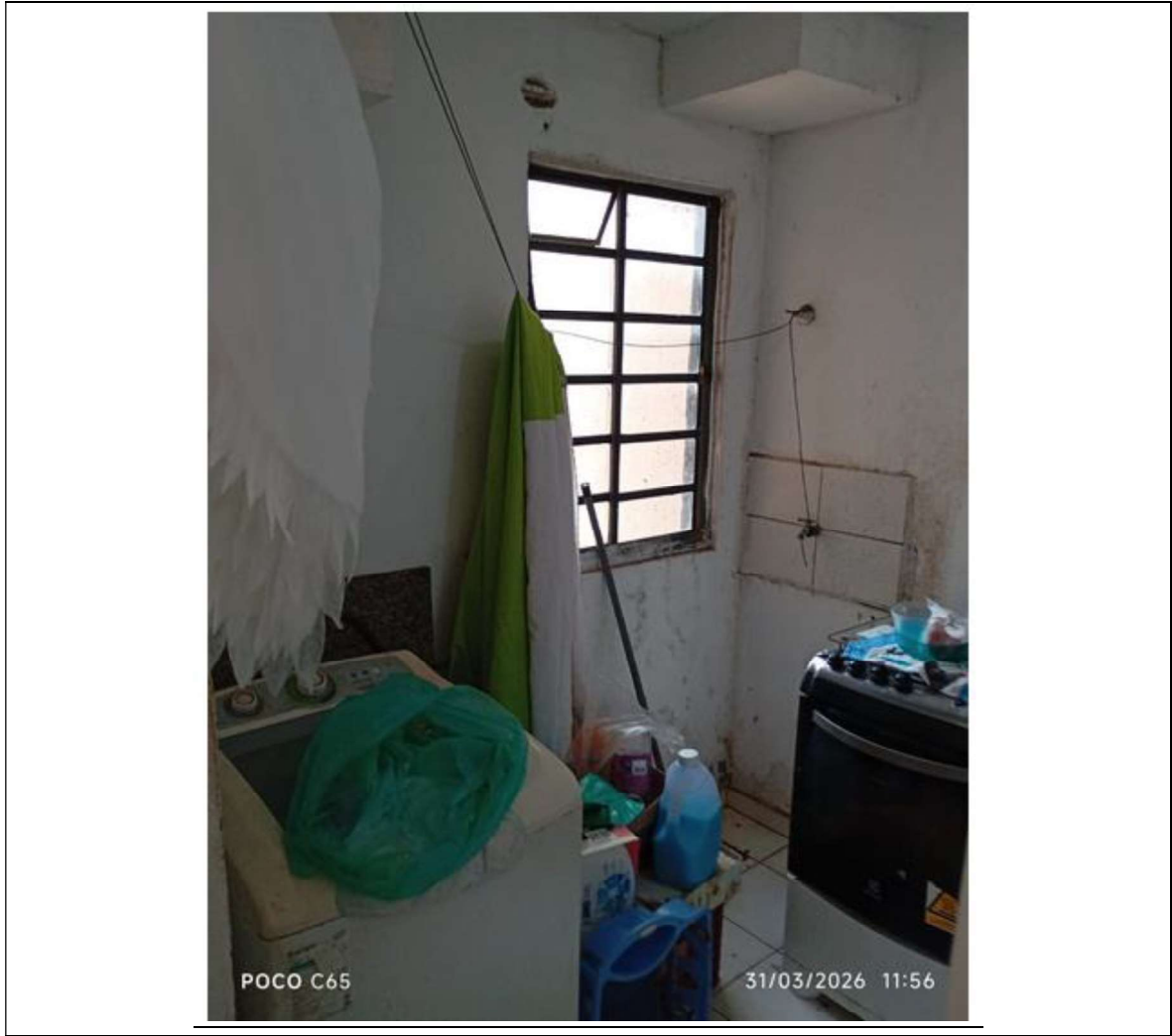




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD

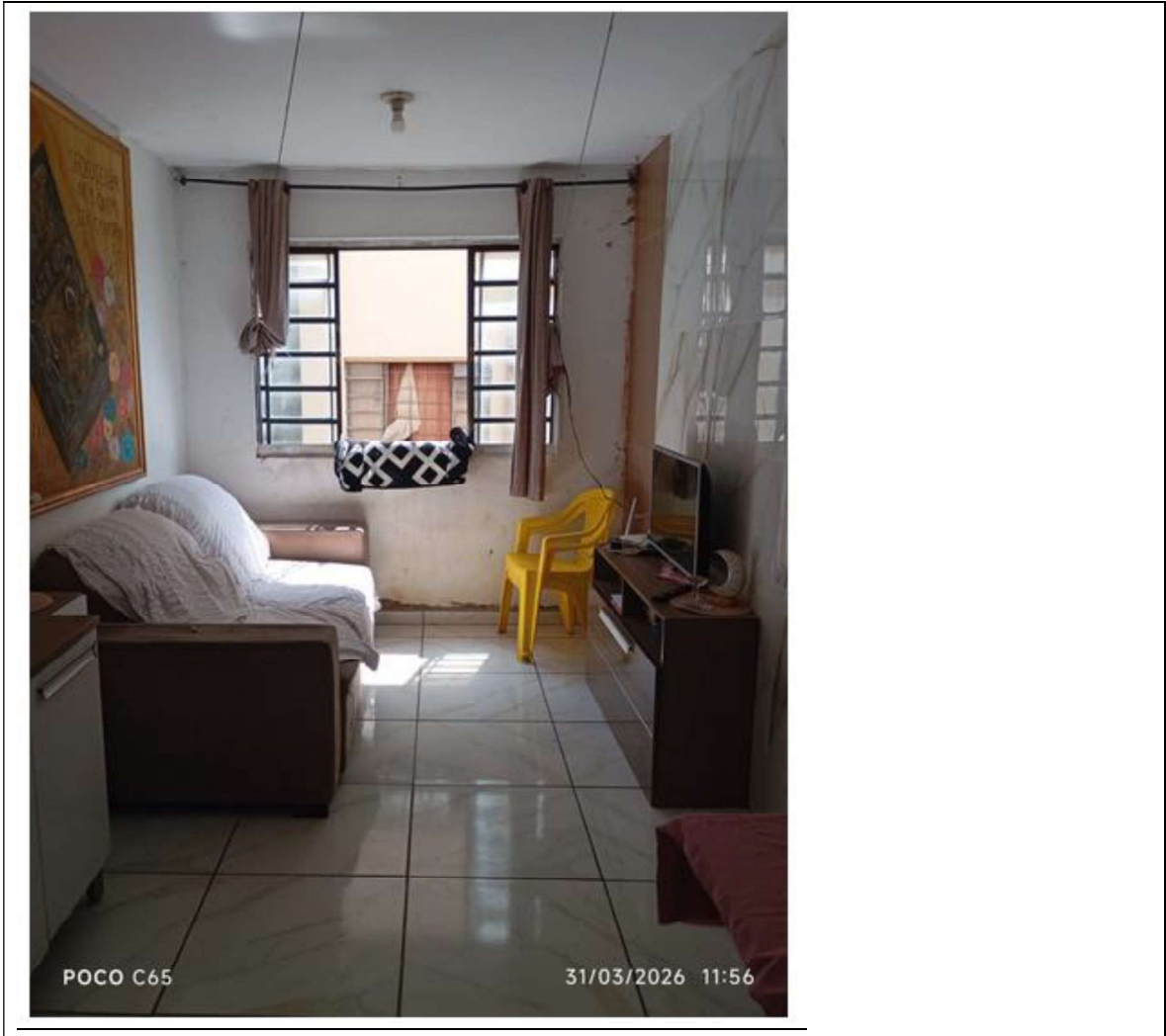




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD

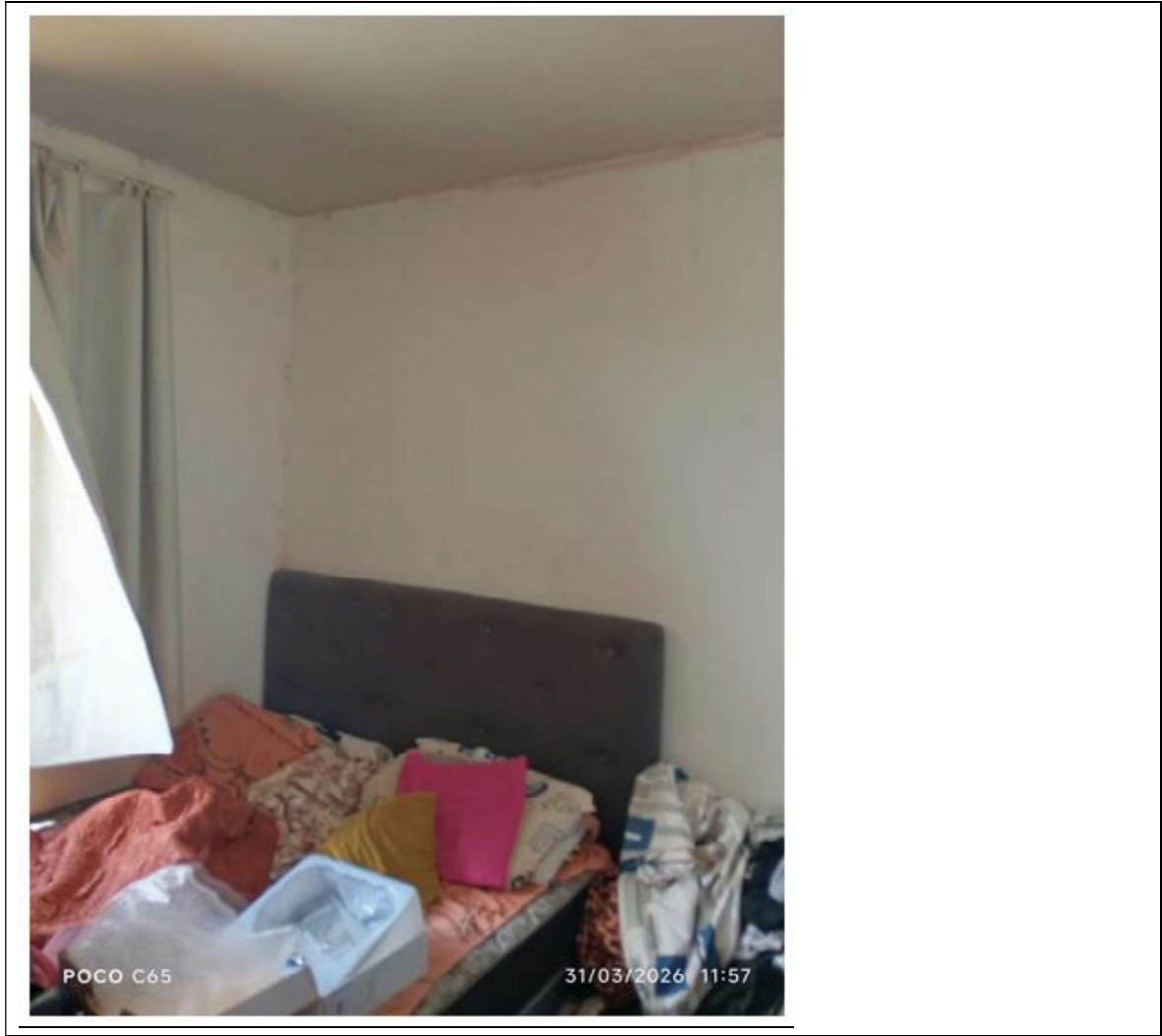




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG U2RGA ADMZD

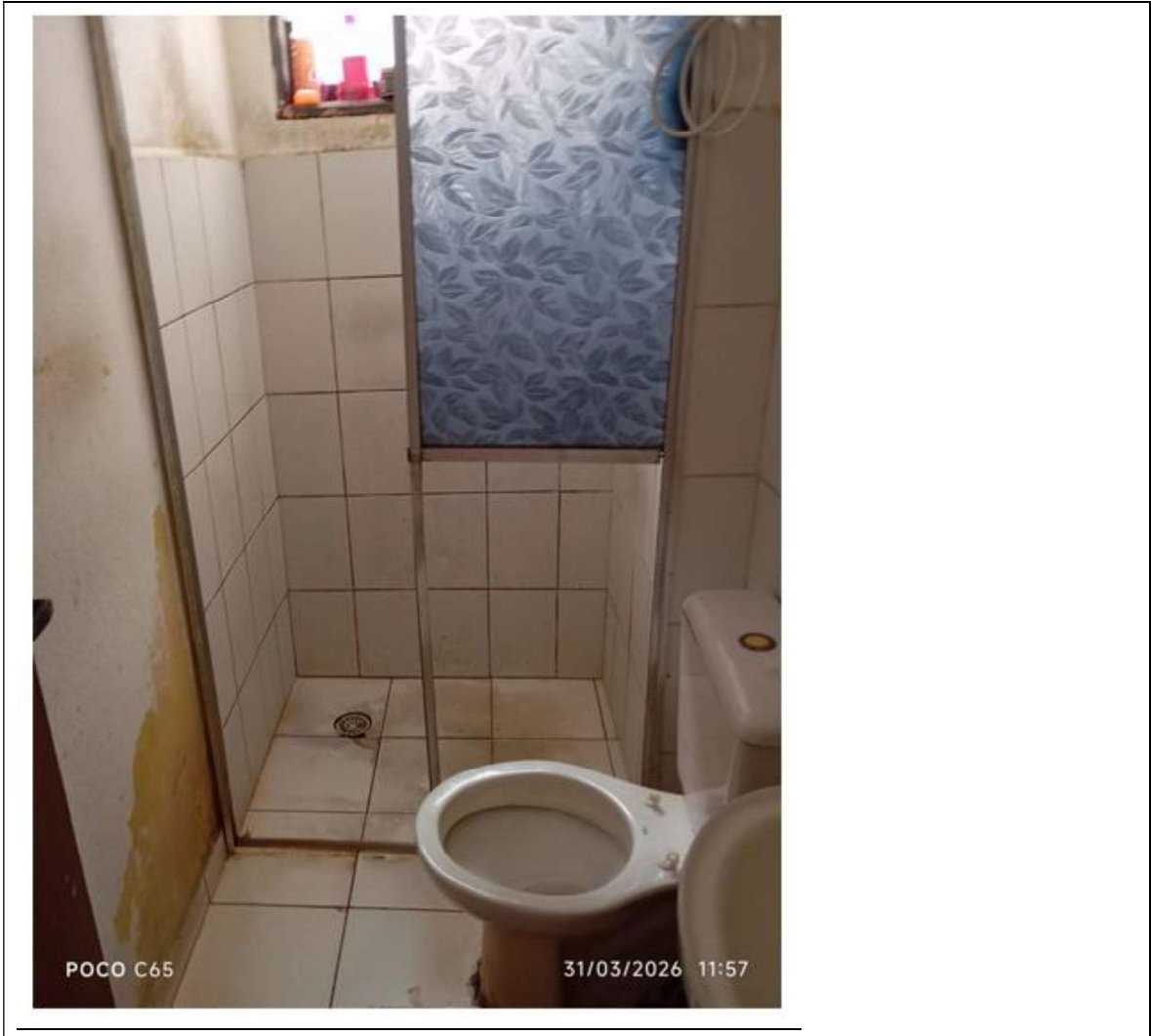




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG D U2RGA ADMZD

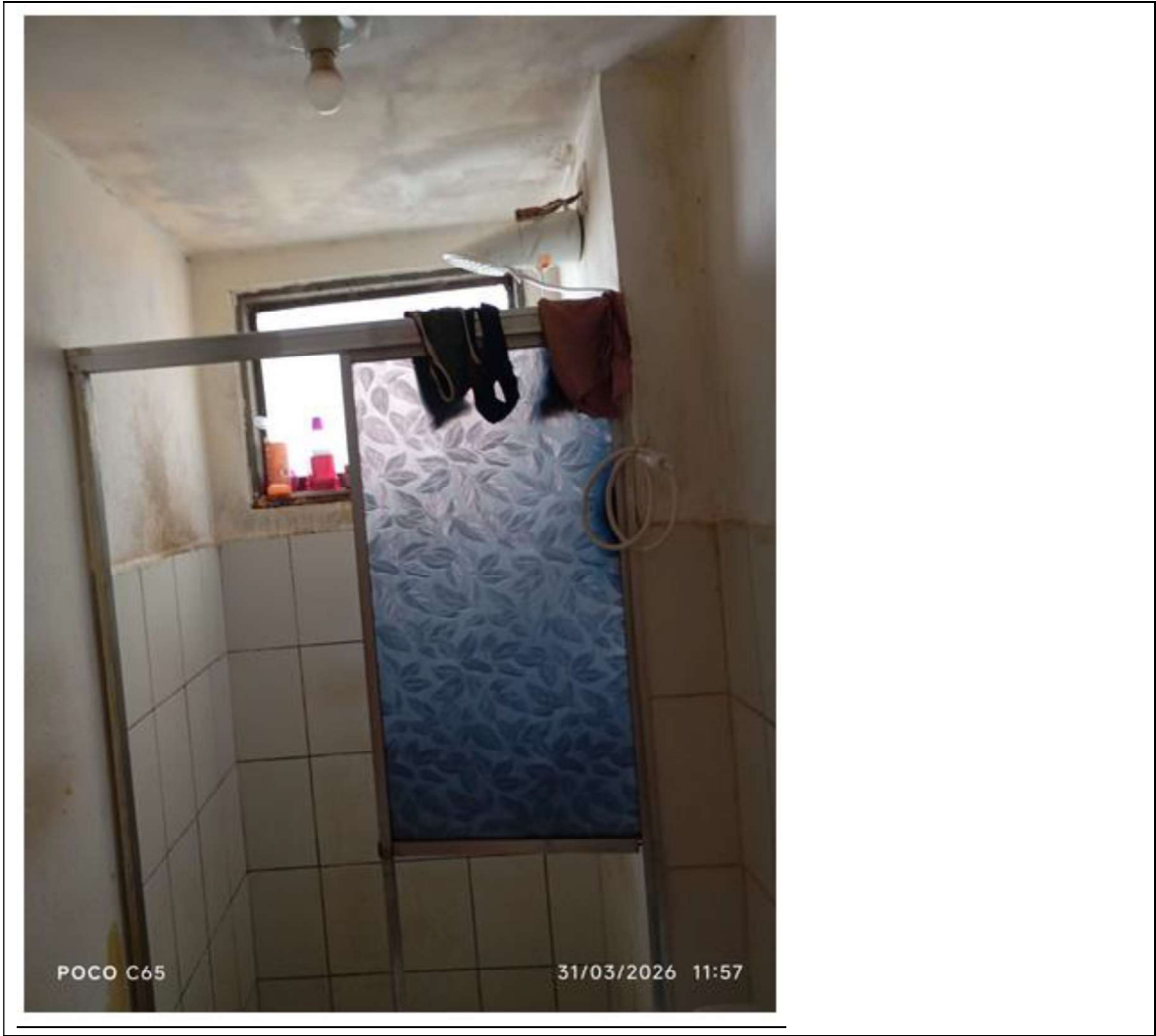




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG U2RGA ADMZD

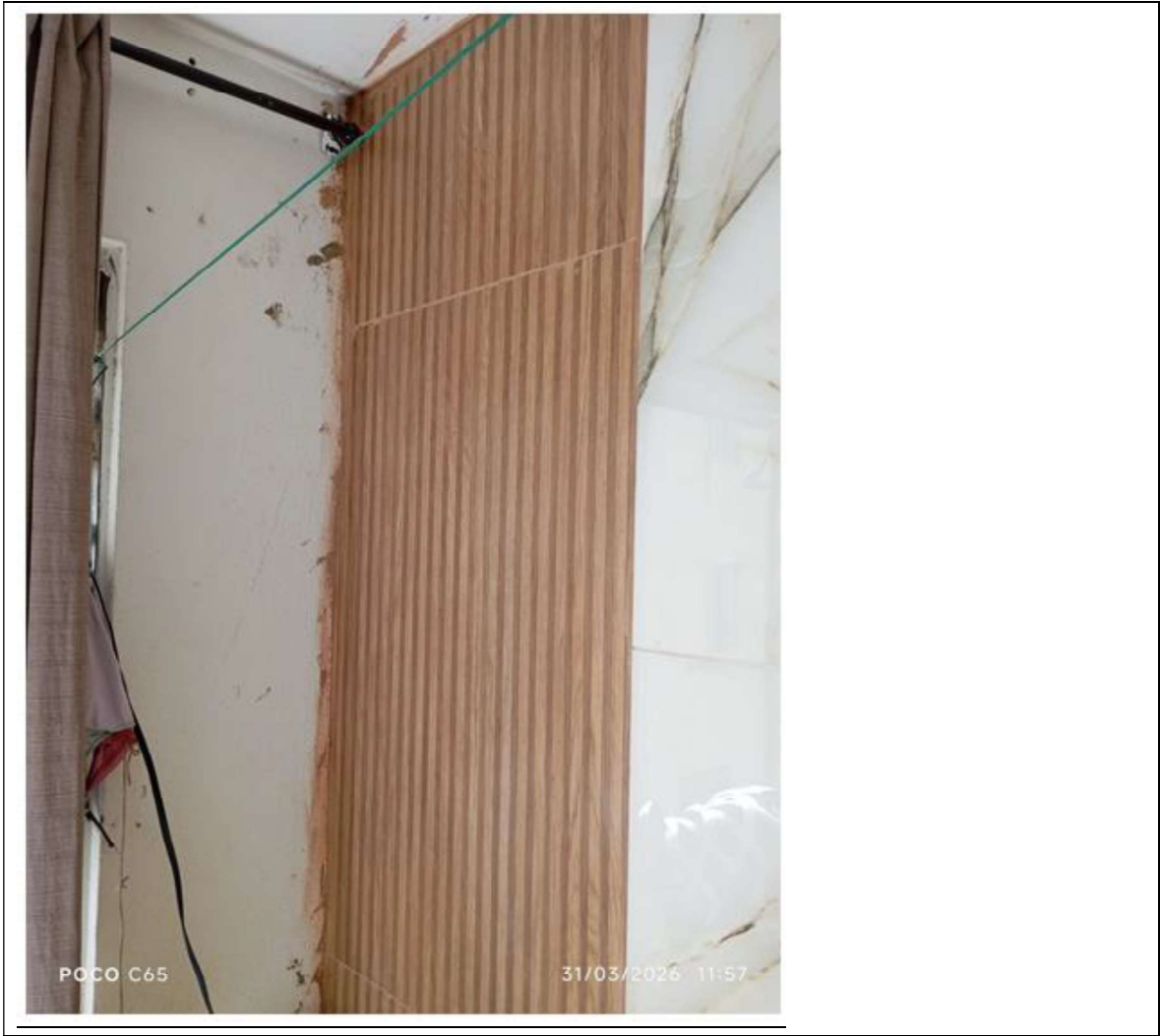




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG D U2RGA ADMZD

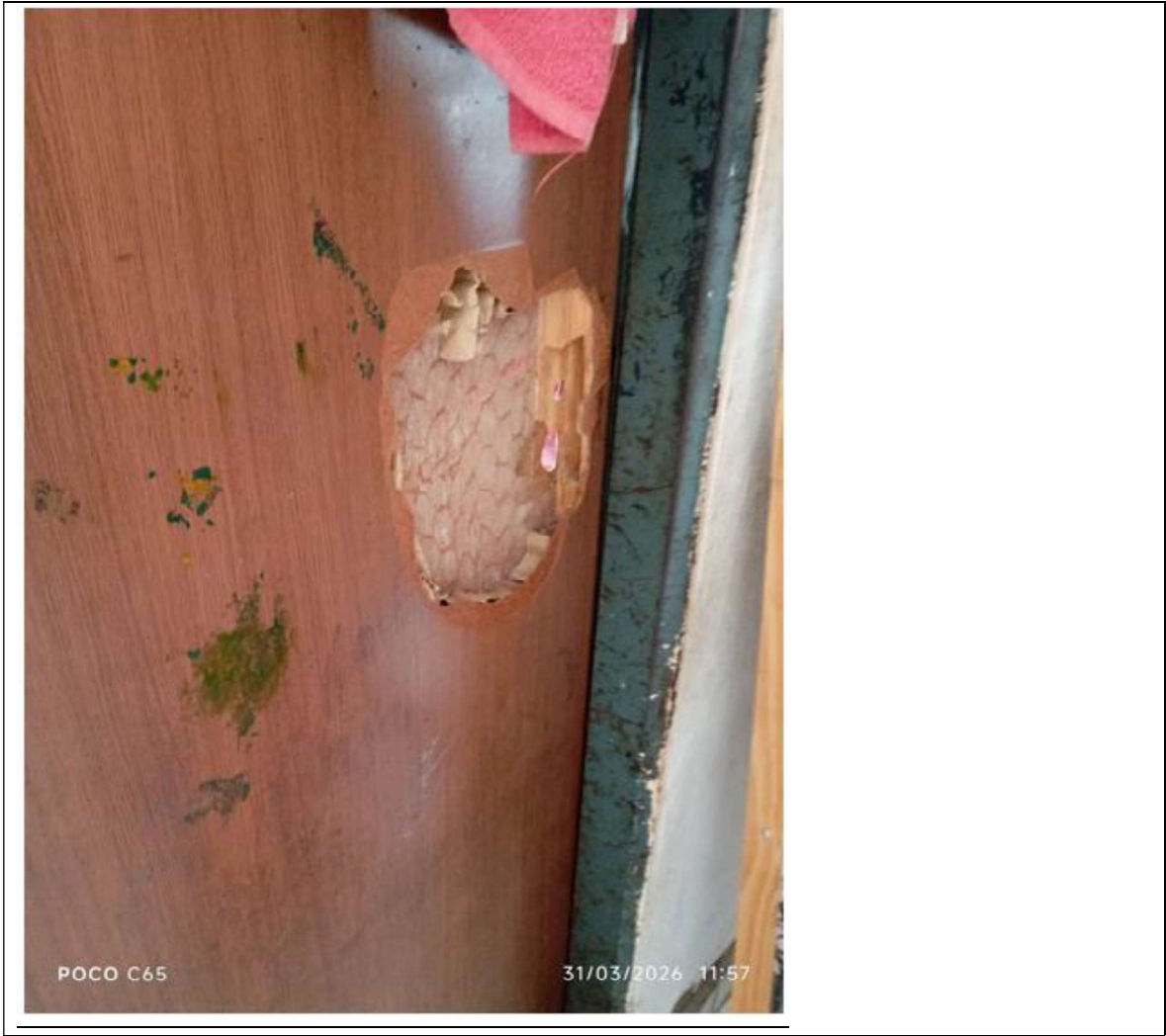




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG U2RGA ADMZD

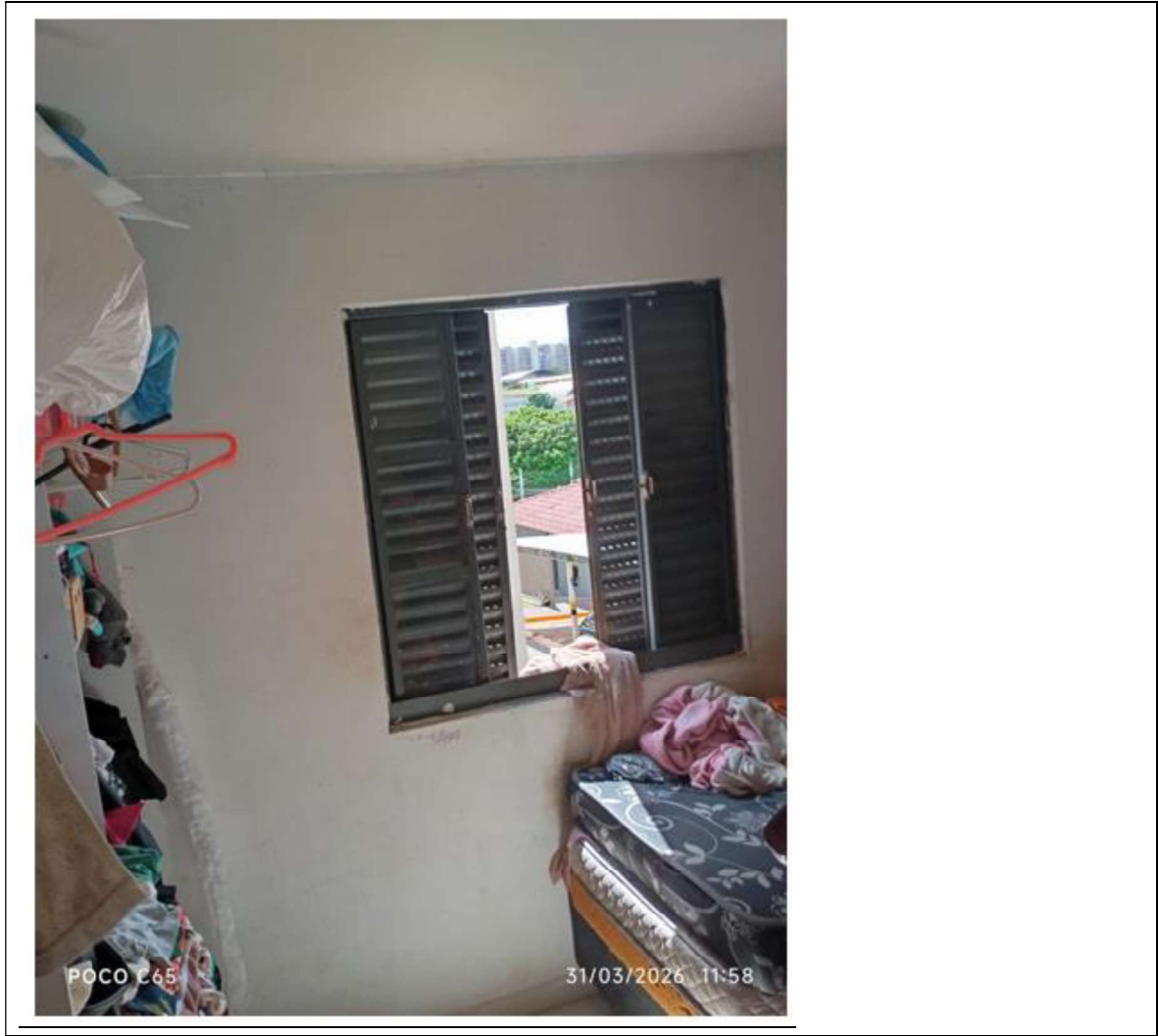




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD

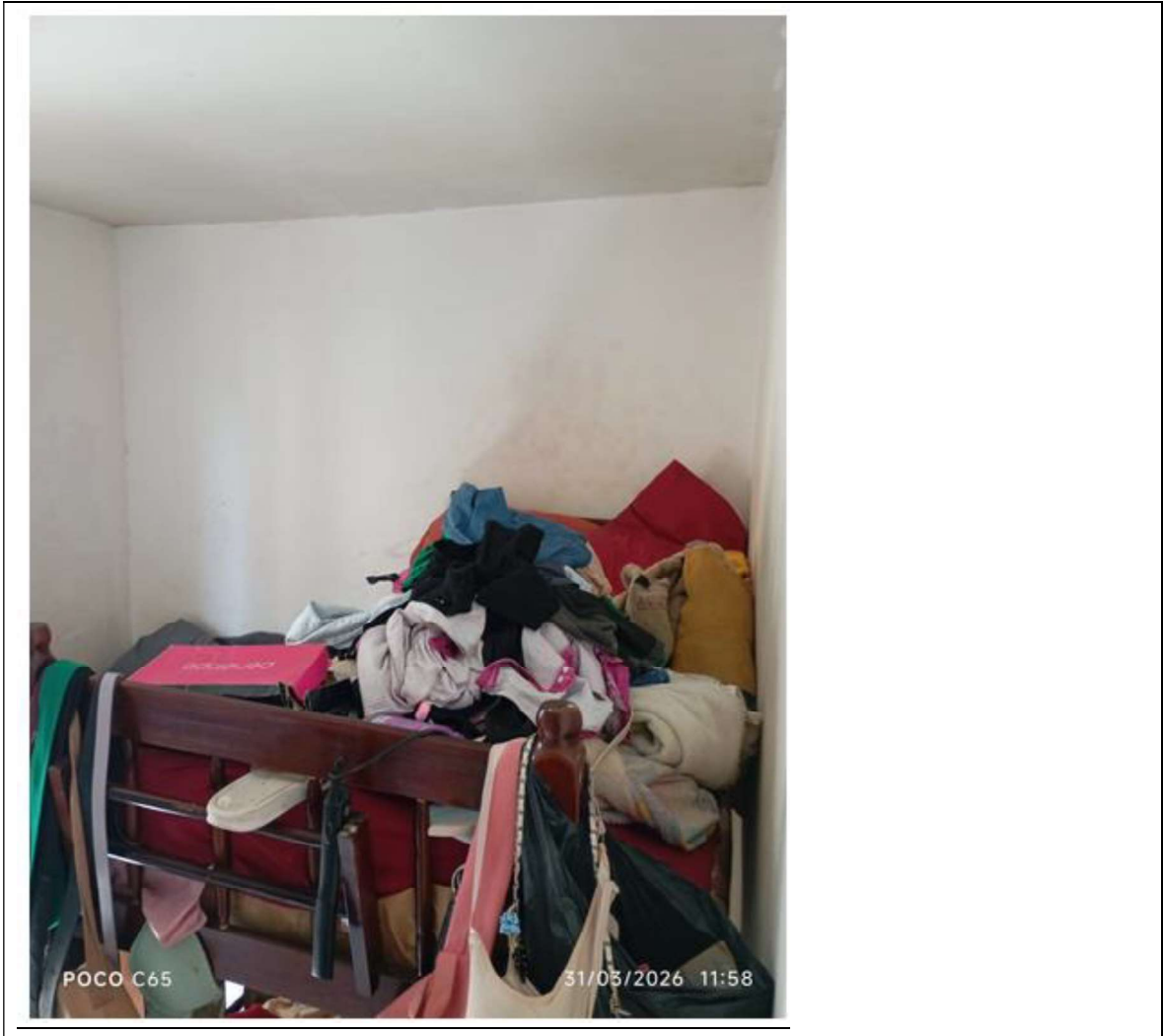




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWGDU2RGA ADMZD





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSV5 7SWG D U2RGA ADMZD

