



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DE LONDRINA - PR FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI**  
**2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**  
**TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 14809-29.2023 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 10ª Vara Cível.

Partes: José Guilherme Zoboli e ou X Artenge Const Civis.

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

<p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO</b>  <b>COMARCA DE LONDRINA</b>  <b>REGISTRO GERAL</b></p>	<p>Ficha <input type="text" value="01"/></p> <p>Matrícula <input type="text" value="76.255"/></p>
<p><b>MATRÍCULA Nº:</b> 76.255.-      <b>DATA:</b> 03 de dezembro de 2010.-</p> <p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Apartamento nº 403, do Bloco 03, situado no 4º pavimento tipo, do Residencial Bella Fonte, localizado à Rua José Manoel de Souza nº 211, desta cidade, com a área real total de 94,3207 m2, sendo 73,6000 m2 de área real privativa, 20,7207 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo ao apartamento uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,65978%, confrontando-se: “Ao norte com o apartamento nº 404; ao sul com a área de uso comum junto a churrasqueiras; a leste com a área de iluminação, escada, elevador e hall; e a oeste com a área de recuo junto ao estacionamento”.-</p>	

**APARTAMENTO n. 403**, situado no 4º pavimento do Bloco 03 do Residencial Bella Fonte, localizado na rua José Manoel de Souza n. 211, Gleba Cambé, nesta cidade, com a área real total de 94,3207m2, sendo 73,6000m2 de área real privativa, composto de três dormitórios, sendo uma suíte, sala, sacada com churrasqueira, cozinha, banheiro social, área de serviços gerais/lavanderia, piso cerâmico, estando em bom estado de conservação, com demais dados e características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.04.0111.5.1131.0083 e da Matrícula n. 76.255 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício Local, que avalio no valor total médio de **R\$390.000,00 (Trezentos e noventa 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 Inglaterra. Imobiliária Perez. Cadastro Municipal.

OBS1: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal.

OBS2: Possui vaga de garagem, todavia, não penhorada, não avaliada e com matrícula distinta.

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

Londrina 11 de Novembro de 2025.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota paga

 PREFEITURA DE LONDRINA		PORTAL DA TRANSPARÊNCIA	OUVIDORIA-GERAL	SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal				
<p><b>• Endereço da Propriedade:</b>                      RUA: JOSE MANOEL DE SOUZA, 211                      COMPLEMENTO: APTO 403 BL 3 ED RES BELLA FONTE                      BAIRRO: GLEBA CAMBE                      QUADRA: 43-A                      LOTE: 13/14                      LONDRINA/PR</p>				
<p><b>• Inscrição:</b>                      06040111511310083</p>				
<p><b>• Área do terreno:</b>                      6636,74</p>				
<p><b>• Área construída:</b>                      14872,01</p>				
<p><b>• Área Unidade:</b>                      94,32</p>				
<p><b>• Valor m2 do terreno:</b>                      R\$ 718,71</p>				
<p><b>• Valor Venal Constr.:</b>                      R\$ 131.009,54</p>				
<p><b>• Valor Venal:</b>                      R\$ 161.260,09</p>				

