



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 - DIREITOS

Autos n. 60283-57.2022 – EXECUÇÃO - 2º Vara Cível.

Partes: Condomínio Vista Bela III X Lucas Marciano de Souza 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:

	<b>LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL</b> <b>2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO</b> <b>DA COMARCA DE LONDRINA - PR</b> Rua Maestro Egidio Camargo do Amaral, 118 Londrina - PR - Fone/Fax: (43) 3336-4884	<b>Alex Canziani Silveira</b> Registrador
	Rubrica	
<b>Matrícula nº 102.332 - Ficha nº 1</b>		
<p>Matrícula nº 102.332 de 23 de Janeiro de 2020. Prenotação nº 303.303 de 23 de Dezembro de 2019. - Com SELO DIGITAL N° OnWcw. LoGQm. JpRYa, Controle: WNkaW. vuNC3 e consulta no site <a href="http://www.funarpen.com.br">www.funarpen.com.br</a>. <b>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 (duzentos e dois)</b>, localizado no 2º pavimento tipo, do <b>BLOCO 04</b>, do <b>RESIDENCIAL VISTA BELA III</b>, 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 <b>UMA VAGA DE GARAGEM</b>, 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 203; ao sul com a área de uso comum junto ao Bloco 03; a leste com a área de uso comum junto ao Bloco 01 e estacionamento; e a oeste com hall/escadaria e área de</p>		

**APARTAMENTO n. 202**, situado no 2º pavimento do Bloco 04 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. 05.03.0652.1.0558.0058 e da Matrícula n. 102.332 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício.

Avalio no valor total <u>médio</u> de	R\$70.000,00
Débito C.E.F. em 09/2025 – seq.312.	- R\$127,25
<b>Direitos dos devedores</b>	<b>= R\$69.872,75</b>

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/PR  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JXVK LVGS8 TZMQU ZP5TB



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: Apartamento fechado e inabitado, conforme informações prestadas pela Porteira Sra. Regina.

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

Londrina 09 de Abril de 2026.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota paga

 PREFEITURA DE LONDRINA		PORTAL DA TRANSPARÊNCIA	OUVIDORIA-GERAL	SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES
<b>SISTEMA DE IPTU - CONSULTA VALOR VENAL IPTU</b>				
<a href="#">Clique aqui para voltar</a>				
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal				
<b>• Endereço da Propriedade:</b>				
RUA: IZOLINA BACCI NONINO, 260 COMPLEMENTO: APTO 202 E GAR BL 04 RESIDENCIAL VISTA BELA III BAIRRO: RESIDENCIAL VISTA BELA QUADRA: 20 LOTE: 1 LONDRINA/PR				
<b>• Inscrição:</b>				
05030652105580058				
<b>• Área do terreno:</b>				
11692,2				
<b>• Área construída:</b>				
10104,64				
<b>• Área Unidade:</b>				
48,58				
<b>• Valor m2 do terreno:</b>				
R\$ 285,40				
<b>• Valor Venal Constr.:</b>				
R\$ 44.621,22				
<b>• Valor Venal:</b>				
R\$ 60.663,55				

