



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 VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL

Autos n. 28881-55.2022 – EXECUÇÃO - 9^a Vara Cível.

Partes: Condomínio Residencial Vilas das Orquídeas X Napoliane Aparecida da Silva.

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

	2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE LONDRINA - PR Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 Londrina - PR - Fone/Fax: (43) 3336-4884	registorador  Rubrica
	Matrícula nº 103.540 - Ficha nº 1 Matrícula nº 103.540 de 24 de julho de 2020. Prenotação nº 309.001 de 27 de maio de 2020. - Com SELO DIGITAL Nº 4O68Y . 8V3PA . IvpHJ, Controle: 5kHnx . 4pHUR e consulta no site www.funarpen.com.br. IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 304 (trezentos e quatro), situado no 3º pavimento tipo, do Bloco 25, do "VILA DAS ORQUÍDEAS", nesta cidade, na Rua Oséias Furtoso nº 1051, medindo uma área real global de 77,3632 m², sendo 46,3800 m² de área de uso privativo, coberta, relativa ao apartamento tipo, 10,5800 m² de área de uso privativo, descoberta, relativa à vaga simples de garagem nº 248, no pavimento térreo, destinada ao estacionamento de veículo de passeio, cujas dimensões máximas estejam compreendidas entre a largura de 1,90 metro e o comprimento de 4,60 metros, 5,8974 de área de uso comum de divisão proporcional, coberta, 14,5058 m² de área de uso comum de divisão proporcional, descoberta, fração ideal de terreno 60,0189 m² e quota de participação 0,248931%,	

APARTAMENTO n. 304, situado no 3º pavimento do Bloco 25 Vila das Orquídeas, localizado na rua Oséias Furtoso n. 1.051, Bairro Gleba Jacutinga, nesta cidade, medindo uma área real global de 77,3632m2, sendo 46,3800m2 de área de uso privativo, composto de dois dormitórios, sala, cozinha com planejados, banheiro com box, área de serviços gerais/lavanderia com armário, piso cerâmico e laminado, estando em regular estado de uso e conservação. Contendo uma VAGA DE GARAGEM demarcada n. 248. Na parte de uso comum, sem elevador, portaria, portões de acesso com acionamentos eletrônicos, área de lazer, salão de festas, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 05.03.0759.1.0613.0400 e da Matrícula n. 103.540 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício local, que avalio no valor total médio de **R\$165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais).**

Avenida Tiradentes 1575 – Fórum Criminal 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: P:JDPV 5D395 CU9LU RLL2B



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. Walid Kauss Imóveis. Catuai Imóveis. Portaria do prédio. Cadastro Municipal.

OBS 1: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal e fotos..

OBS 2: Houve a necessidade de abertura/arrombamento do apartamento, o que se deu por meio do profissional Chaveiro (Sr. Maicon – M.A.D. Chaveiro), inclusive com a troca de UMA fechadura gerando DUAS NOVAS CHAVES, arquivadas/guardados com este Avaliador. A abertura ocorreu pela empresa M.A.D. Chaveiro – CNPJ 11.817.969/0001/76 – Londrina-PR). Nada mais.

OBS 3: Segue abaixo recibo do Chaveiro. Guia anexa. (pendente de pagamento pelo credor).

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

Londrina 15 de Abril de 2026.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial Titular

Cota deste

Avaliação / Laudo	pagas	
Conduções/seq. 229.1	R\$136,95	pendentes.
Despesas Chaveiro	R\$150,00	Despesas pendentes.

M.A.D. CHAVEIRO Av. Inglaterra, 639 Loja - 3
(43) 3342-8580
CNPJ 19.972.442/0001-28

RECIBO
R\$ 150,00

Recebemos de Marcos Spoladore Jampietro (Avaliador judicial)

A importância supra de Cento e cinquenta reais .


Proveniente de deslocamento, abertura e troca de fechadura/chaves, apto. n. 304, bloco 25, Condomínio Resid Vila das Orquídeas.

Autos n.28881-55.2022.8.16.0014 – EXECUÇÃO - 9ª Vara Cível.Partes: Condomínio Resid Vila das Orquídeas X Napoleane Aparecida da Silva.

E para maior clareza firmamos o presente recibo.

Londrina, 14 / 04 / 2026

[Assinatura]
Assinatura

	PREFEITURA DE LONDRINA	PORTAL DA TRANSPARÊNCIA	OUVIDORIA-GERAL	SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES
---	-----------------------------------	-------------------------	-----------------	------------------------------

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

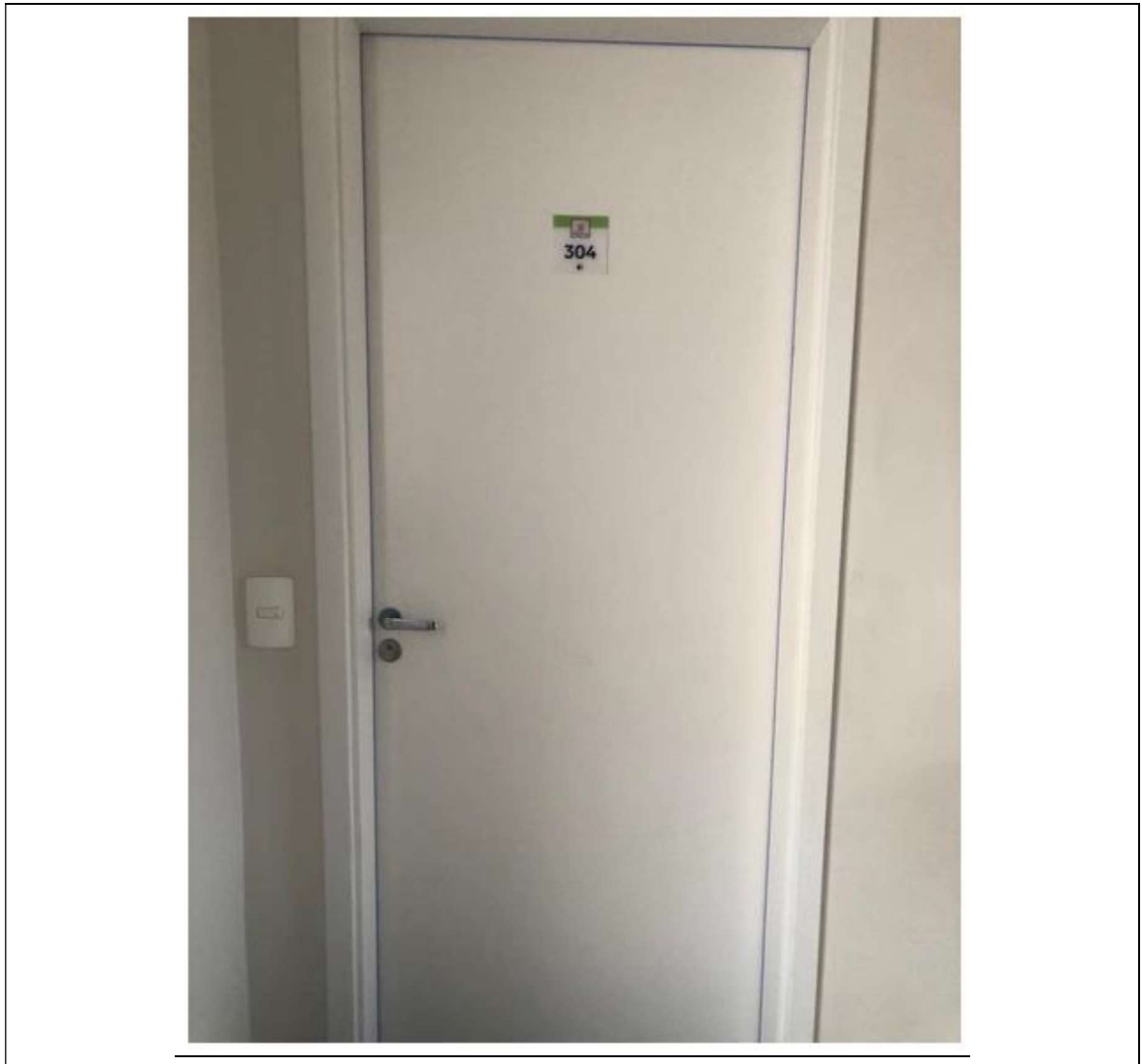
[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

• Endereço da Propriedade:
RUA: OSEIAS FURTOSO, 1051 COMPLEMENTO: APTO 304 E GAR 248 DO BLOCO 25 DA VILA DAS ORQUIDEAS BAIRRO: GLEBA JACUTINGA QUADRA: LOTE: 317-1 LONDRINA/PR
• Inscrição:
05030759106130400
• Área do terreno:
24110,63
• Área construída:
31794,08
• Área Unidade:
77,36
• Valor m2 do terreno:
R\$ 274,19
• Valor Venal Constr.:
R\$ 98.832,04
• Valor Venal:
R\$ 114.916,03

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

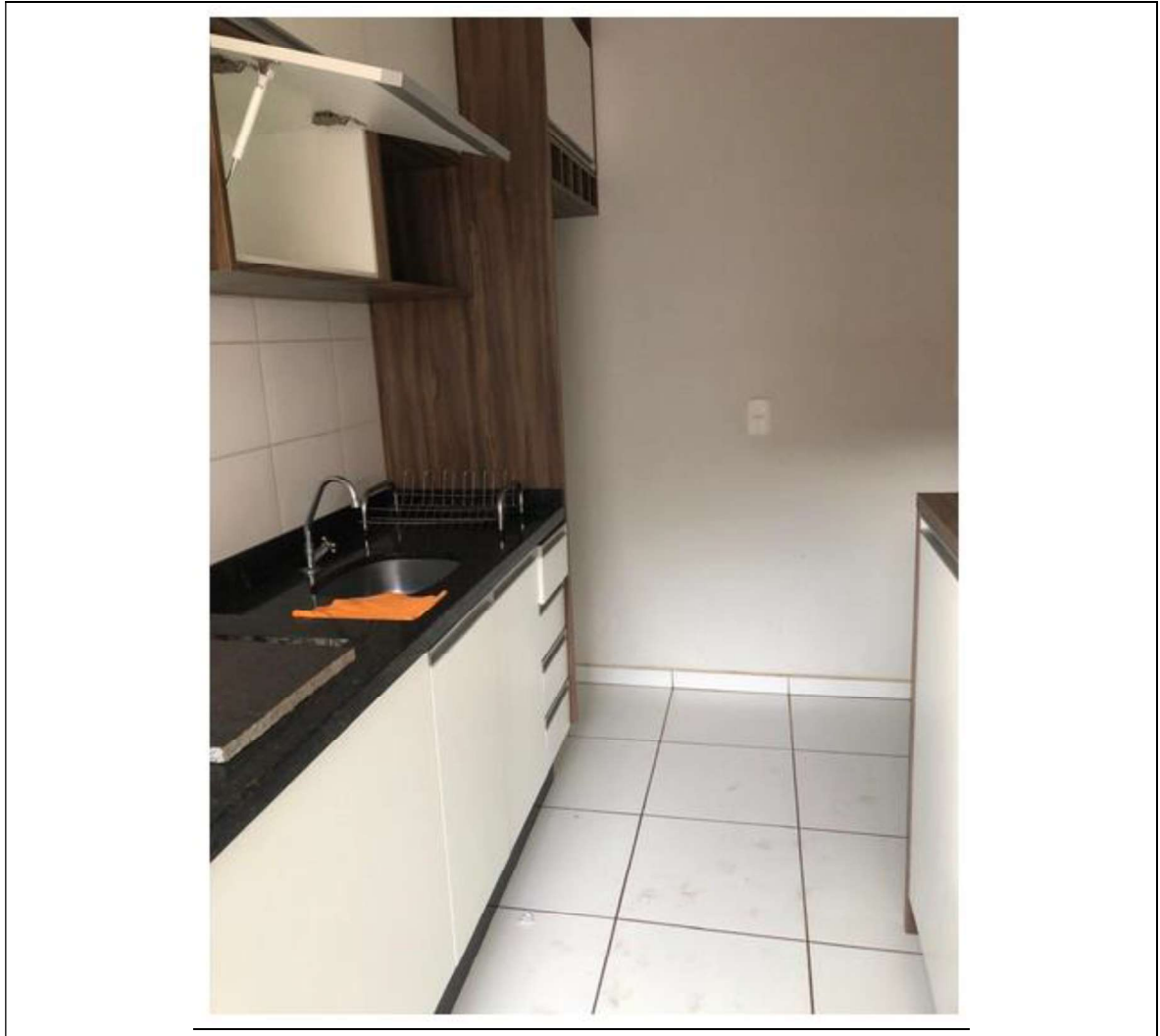
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD PV 5D395 CU9LU RLL2B



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: PJDVPV 5D395 CU9LU RLL2B

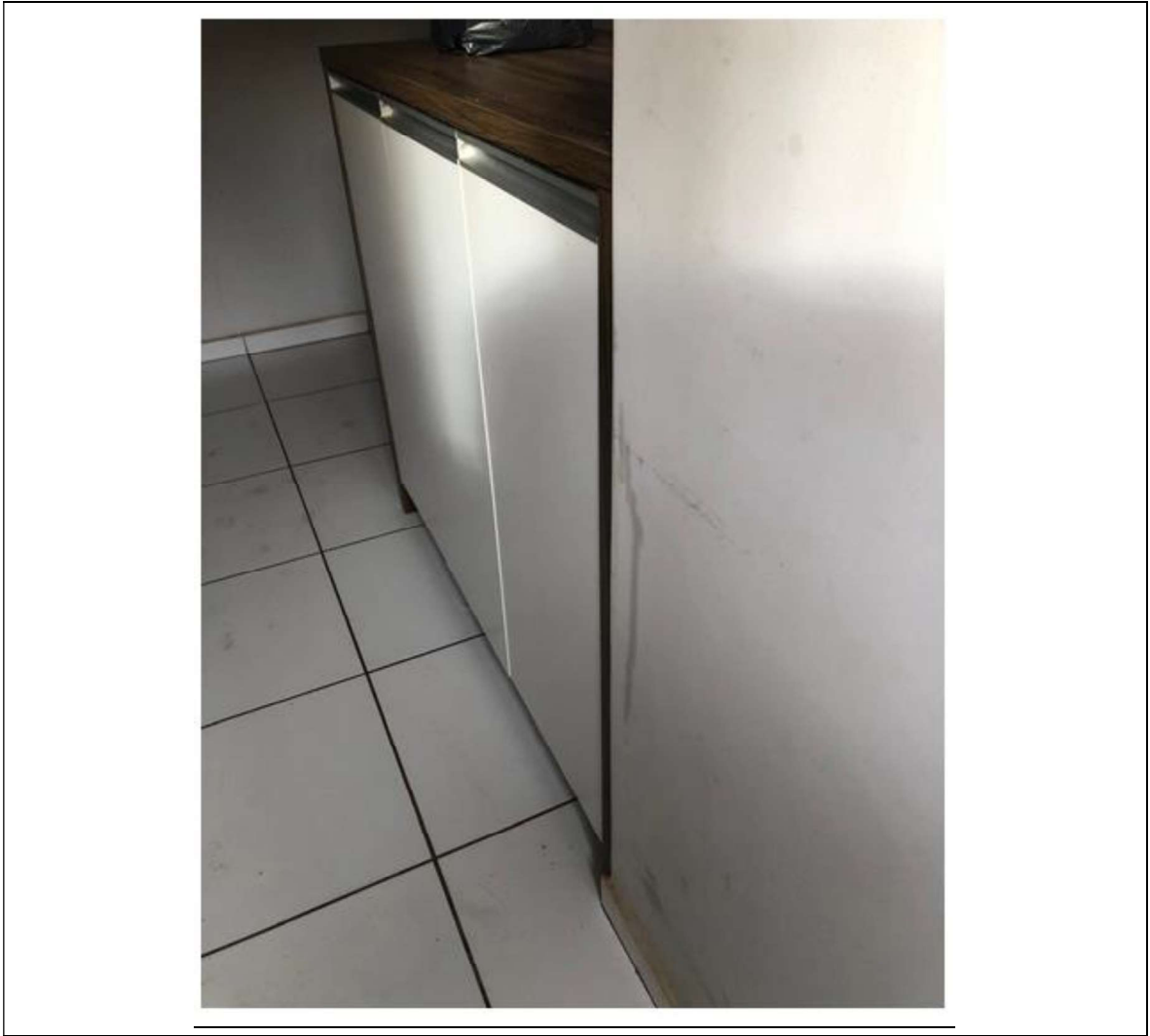




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: P-JDPV-5D395-CU9LU-RLL2B

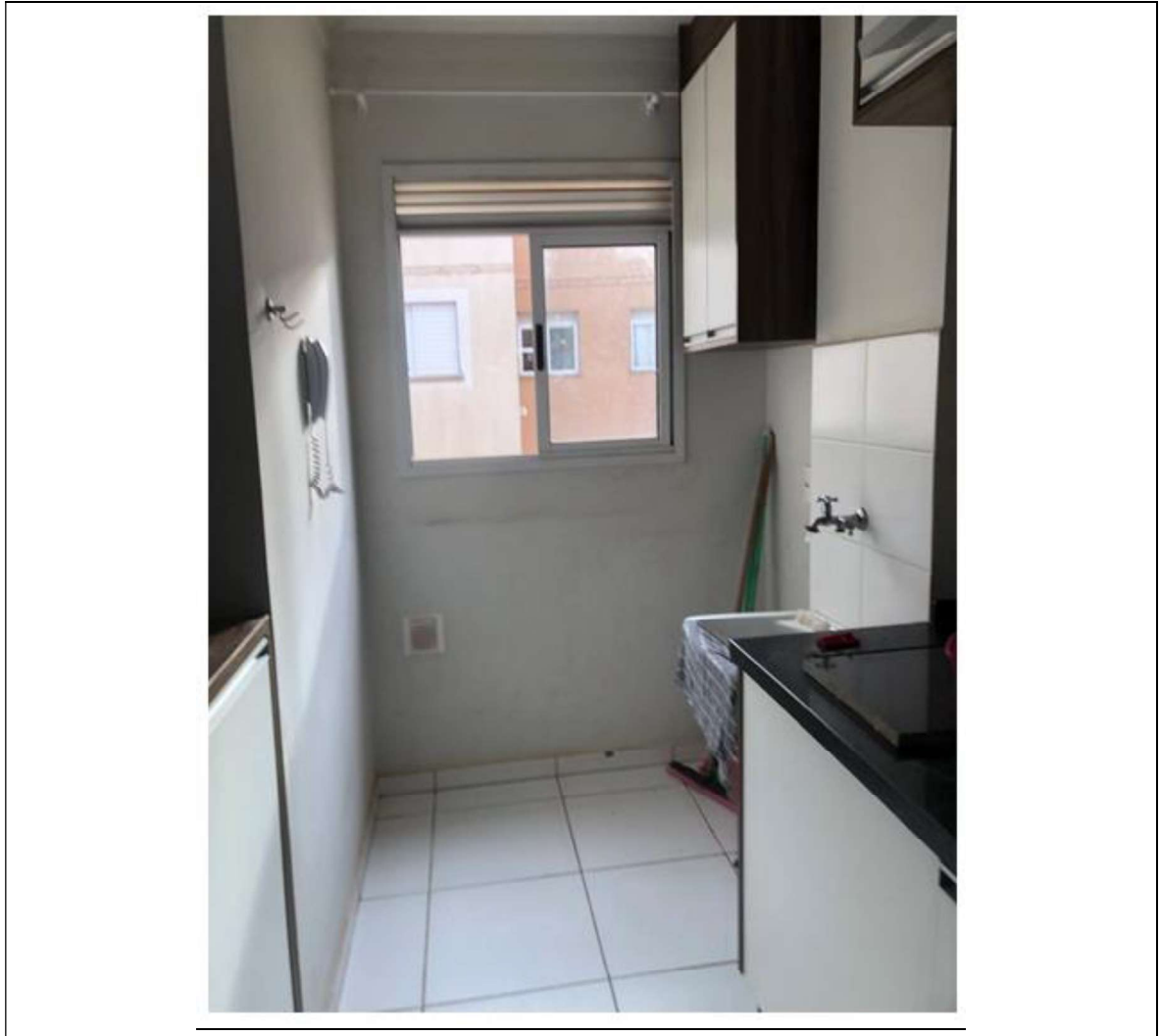




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: P.JDPV 5D395 CU9LU RLL2B





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: P-JDPV-5D395-CU9LU-RLL2B

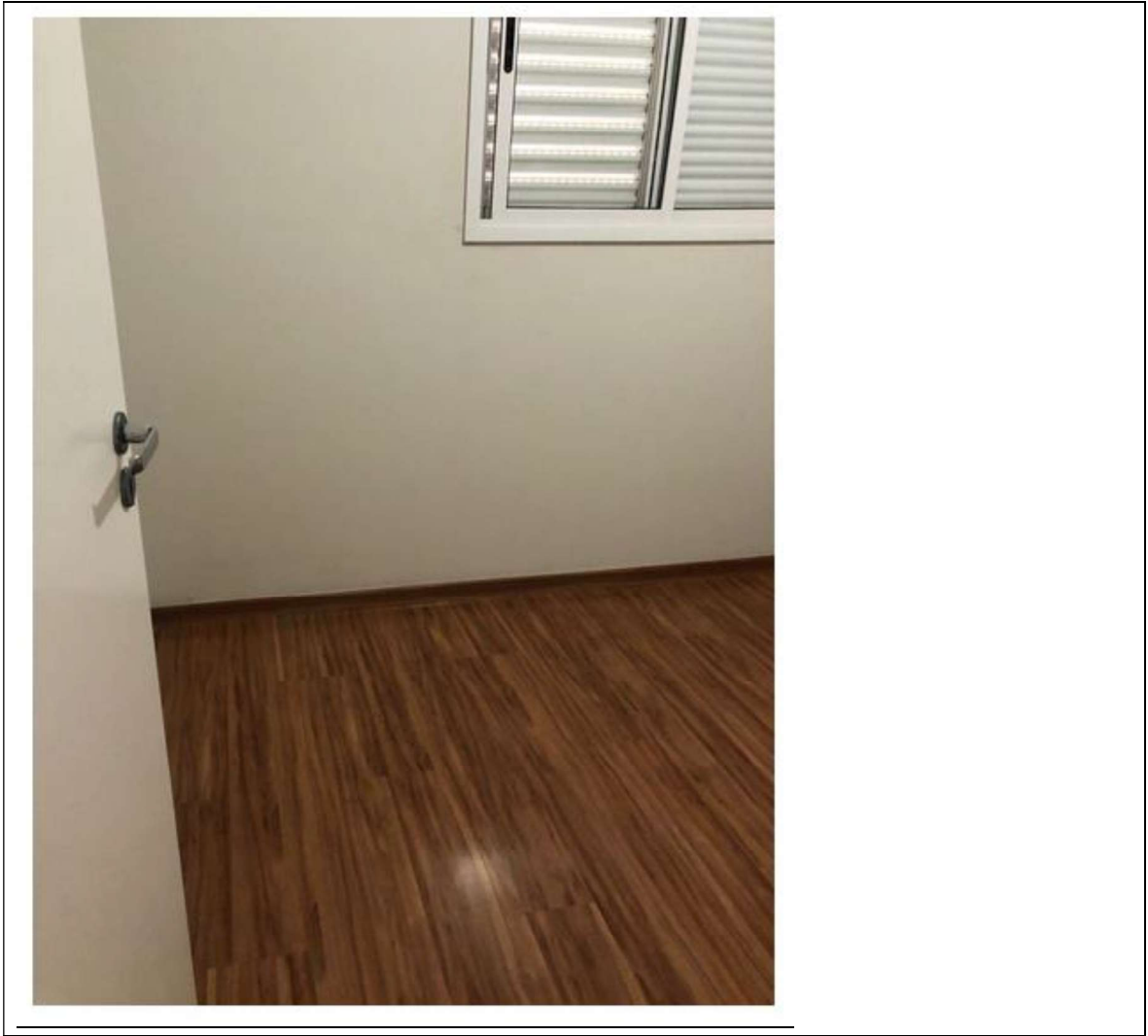




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJD3PV 5D395 CU9LU RLL2B

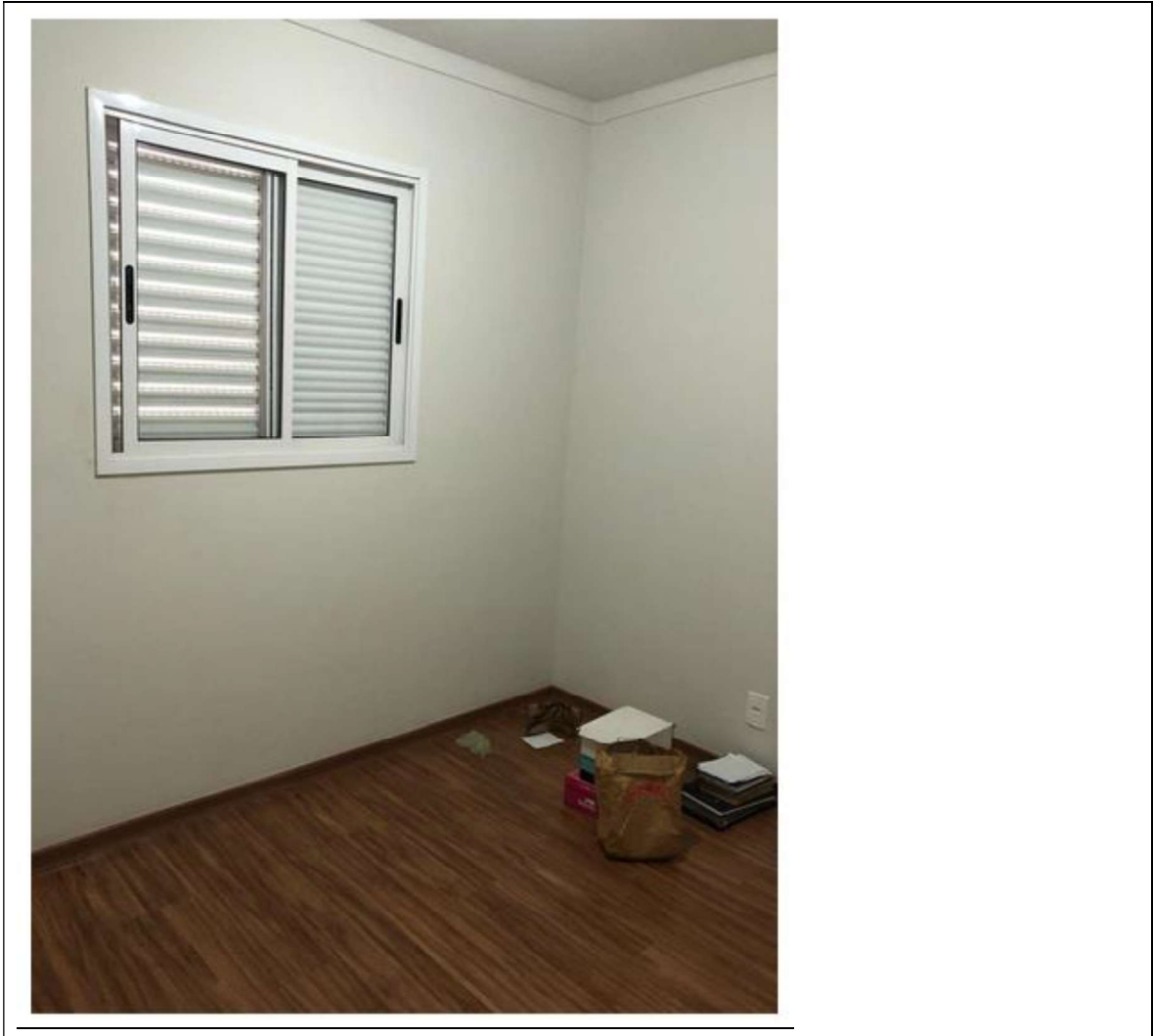




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJD3PV 5D395 CU9LU RLL2B





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: P.JDPV 5D395 CU9LU RLL2B





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: PJD3PV 5D395 CU9LU RLL2B





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: P.JDPV 5D395 CU9LU RLL2B

