



## 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

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

## LAUDO DE VALIAÇÃO JUDICIAL

### **Benfeitorias 2.416,10 m2**

Processo	Autos nº 38577-43.2007	8.16.0014
Executado	Pavibrás Pavimentação e Obras Ltda	
Juízo de Direito	2ª Vara de Execução Fiscal	

Aos dezenove (19) do mês de junho (06) 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

**CERTIDÃO Nº 448639**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO DA COMARCA DE LONDRINA

Avenida Paraná, 487 - Edifício Metrópole - Sala 3 - Caixa Postal, 1162 - Telefone: 02-099-3333  
JUREMA NEVES CANZIANI - Oficial Designada e JOANA VIEIRA - Sub-Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS  
2.º OFÍCIO  
Comarca de Londrina - Paraná  
Luanes Naves - Assistente Administrativo

Apontado Sob n.º <u>39.116</u>	Ficha n.º <u>1</u>
<b>REGISTRO GERAL</b>	
MATRÍCULA n.º <u>18.870</u>	

DATA: 05 de março de 1.983

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terras sob nº 64/B/P2, com a área de 3.345,69m2, destacado do lote 64-B, constituído pela unificação dos lotes 64/B/P2 com 3.011,63, com a faixa de terras medindo 334,06m2, ambos da Gba. Patrimônio Londrina, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisões e confrontações: -"A Norte, no rumo SE 89º 24' 03"NW, na extensão de 27,745m2, com o lote 64/B/P1, da Gba. Patrimônio Londrina; a Sul, no rumo SE 75º 09' 02" NW na extensão de 27,466m, com parte do lote 64-B da Gba-P-Londrina; a Leste, no rumo SE 0º 03' 52" NW, na extensão de 115,222m, com o lote 64-B da Gba. Patrimônio Londrina; e finalmente, a Oeste, na direção SN, na extensão de 107,50m, frente para o prolongamento da Rua Ttajaí (avenida projetada.). Requerimento, mapa e memória descritivo arquivado na pasta de requerimentos, sob nº 1027.

**Avalio este lote de terras em R\$5.350.000,00 (Cinco milhões trezentos e cinquenta mil reais);**

#### **Benfeitorias**

**Após novas considerações da área demolida/ampliada da antiga residência e transformada em refeitório, e constatado a diferença de metragens desta edificação, conforme contestado pelo executado no evento 483.1, passo a correção do laudo com a área construída de 2.416,00m2 edificados e atualização do laudo lavrado em 2024 para valores de mercado atual 2025.**

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



PROJUDI - Processo: 0038577-43.2007.8.16.0014 - Ref. mov. 483.1 - Assinado digitalmente por Luiz Jose Bazzo  
26/07/2024. JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq. Petição

07 - Portanto, ante a demonstração do acréscimo de área o correto seria afirmar que a área construída seria de 2.416,10 m<sup>2</sup>

№	UNIDADE CONSTRUÍDA	M <sup>2</sup>
1	RESIDÊNCIA EM ALVENARIA	0,00
2	ESCRITÓRIO EM ALVENARIA	131,35
3	BARRACÃO PRÉ-MOLDADO	781,97
4	BARRACÃO	258,54
5	BARRACÃO	147,44
6	CABINE DE FORÇA	91,20
7	GARAGEM	254,10
8	REFEITÓRIOS	158,50
9	SUBSOLO	112,38
10	MEZANINO	295,38
11	VESTIÁRIO	56,70
12	CORREDOR COBERTO	128,54
	TOTAL CONSTRUÍDO	2416,10

- 1) Inexistente (antiga residência transformada item 8);
- 2) Escritórios em alvenaria com 131,35 m<sup>2</sup>;
- 3) Barracão pré-moldado com área de 781,97 m<sup>2</sup>;
- 4) Barracão com 258,54 m<sup>2</sup>;
- 5) Barracão com 147,44 m<sup>2</sup>;
- 6) Cabine de força com 91,20 m<sup>2</sup>
- 7) Garagem com 254,10 m<sup>2</sup>,
- 8) Refeitórios com a área de 158,50m<sup>2</sup>
- 9) Um subsolo com a área de 112,38m<sup>2</sup> construída na parte de baixo do barracão descrito acima (item 5) que conta com 147,44m<sup>2</sup>
- 10) Um mezanino com a área de 295,38m<sup>2</sup> na parte superior do barracão acima descrito (item3) que conta com 781,97m<sup>2</sup>;
- 11) Um vestiário com a área de 56,70m<sup>2</sup>
- 12) Corredor coberto com a área total de 128,54m<sup>2</sup> anexado a parte externa do barracão acima descrito (item4) que conta com 258,54m<sup>2</sup>.

Considerando que o mezanino é de ferro, o subsolo é um porão e o vestiário possui forro de madeira e encontra-se em local em que a construção está degrada por falta de manutenção. O lote ainda possui muros em toda extensão altura de 4 metros com as concertinas, portões metálicos e piso parte cimentada e parte com paralelepípedos, área de britas e área com areias, espaços de manobra calçado com paralelepípedos, todo murado e com portões de chapa de aço e ferro.

Assim, totalizando a obra em 2.416,10m<sup>2</sup>, incluindo as áreas não averbadas.

Observação: O imóvel passa por constantes reformas/transformações de espaço adequados a utilização do executado, observado nas últimas vistorias.

**Avalio estas benfeitorias em R\$6.040.000,00 (Seis milhões e quarenta mil reais);**



2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





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:J8BH-VN2B5-T9WV4-BYUK3





**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-J8BH-VN2B5-T9WV4-BYUK3





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL





2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$ 11.390.000,00  
(Onze milhões trezentos e noventa mil reais).**

**Metodologia empregada:**

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

**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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-lago-igapo-londrina-pr-639m2-id-2572773581/>  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-ar-condicionado-boa-vista-londrina-pr-900m2-id-2623904557/>  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-tiete-440m2-RS430000/id-4099808/>  
<https://blog.londrina.pr.gov.br/?p=160336>  
<https://www.atrria.com.br/imovel/terreno-a-venda-londrina-pr-no-bairro-tiete/cce52425-fb2f-45bd-9aa3-c96ca1d295f0>  
<https://tarobanews.com/noticias/cidade/terreno-sera-revitalizado-e-rua-itajai-duplicada-na-vila-nova-GJDMI>  
<https://www.chavesnamao.com.br/galpao/pr-londrina/bairros/rua-seimu-oguido/>  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-pr-londrina-alpes-2560m2-RS4900000/id-17142796/>  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-8-salas-com-garagem-pr-londrina-centro-460m2-RS3000000/id-9449626/>  
<https://imobiliariaperez.com.br/comprar/galpao-a-venda/pr/londrina>  
<https://imobiliariaperez.com.br/comprar/galpao-a-venda-gleba-cambe-londrina-5144>  
<https://imobiliariaperez.com.br/comprar/galpao-a-venda-leonor-londrina-7022>

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 sete páginas, conferi, dou fé e subscrevo.



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

Cota desta				
Avaliação do lote	R\$	473,67	VRC	1.710,00
Avaliação benfeitorias	R\$	3.788,80	VRC	13.677,97
Conduções	R\$	136,95	VRC	494,38
Total	R\$	4.399,42	VRC	15.882,38
<b>A RECEBER VRC 15.882,38</b>				

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

