



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

**FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA
DE LONDRINA-PR <> SISTEMA PROJUDI TJPR.**

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual de Londrina-PR
Tel. WhatsApp (43) 9-9912-0951 - CEP 86.015-902

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº 73336-47.2018	8.16.0014
Natureza da Ação	Procedimento Comum Cível	
Juízo de Direito	1ª Vara Cível de Londrina	
Exequente	Moacir Batista de Araujo	
Executado	Cleusa da Silva e outros	

Aos vinte e cinco (25) dias do mês de setembro (09) do ano de dois mil e vinte e três (2023), dirigi-me por esta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível de Londrina, expedido nos autos em epígrafe, desloquei-me ao endereço declinado após diligências empreendidas e, sendo aí, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado, localizado à **Avenida das Laranjeiras nº 2475**, abaixo relacionado:

Imóvel:

PROJUDI - Processo: 0073336-47.2018.8.16.0014 - Ref. mov. 66.2 - Assinado digitalmente por Claudio Akihito Ito
15/08/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: certidão de registro de imóveis



4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ
RENATO JABUR GOMES - REGISTRADOR

CERTIDÃO Nº 63950

IMÓVEL: Data de terras nº 33 (Trinta e três), da quadra nº 01-A (Um-A), medindo a área de 317,27 metros quadrados, situada no "JARDIM LARANJEIRAS", nesta cidade, sem benfeitorias.

MATRÍCULA Nº 16.654, de 10/08/2016

PROPRIETÁRIOS ATUAIS:

ROYAL LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 01.186.978/0001-52, com sede a Rua Prefeito Hugo Cabral, nº 1206, Centro, nesta cidade.

le o hash c56ec7c33975-4993-5208-0fed5c9806d

Este documento foi assinado digitalmente pelo SJEI no endereço **radoures.org.br**

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: PJ156 HPTTX UCVRW MFK4K

Cláusula 1ª. – um lote de terra sob nº. 33 (trinta e três) da quadra nº. 1-A (hum A) situada no loteamento denominado JARDIM LARANJEIRAS, com área de 317,27 m2, localizado nesta cidade de Londrina Estado do Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: “ A frente com a avenida 01-A, medindo 7,00 metros e em curva com desenvolvimento de 9,42 metros e raio de 6,00 metros; A direita com a rua 07 medindo 19,00 metros; Ao fundo com lote 01, medindo 13 metros. A esquerda com o lote nº. 32, medindo 25,00

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Avalio este lote em R\$230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais);

Benfeitorias:

O Imóvel possui área externa: paredes com infiltração, reboco caindo, piso do corredor danificado e quebrado, portão enferrujado, um portão grande na entrada, um portão lateral sem pintura, um quintal na esquina, garagem lateral com cobertura, portão branco, calçada afundando, pisos quebrados, porta da sala sem pintura danificada, uma suíte com closed com armários e com sacada, portas estao com reboco caindo, um banheiro social com porta danificada sem box, um dormitório, dois dormitórios com infiltração, uma sala de visita e uma sala de tv com infiltração, com piso cerâmico, um hall com reboco caindo, uma cozinha com armários e uma cuba com rachaduras, despensa com porta de pvc uma escada com infiltração.

A área construída é de 145,27m2 de acordo com a prefeitura.

SISTEMA DE IPTU ON-LINE - EMISSÃO DE SEGUNDA VIA / Lançamentos

Os dados exibidos são referentes ao débito de: 2023

Informações sobre o imóvel e lançamento

Identificação do Imóvel		Resumo do Lançamento	
Proprietário/Compromissário: MOACIR BATISTA DE ARAUJO Inscrição Imobiliária: 04050128303940001 Endereço do imóvel: AVN DAS LARANHEIRAS, 2475 Bairro: JARDIM LARANHEIRAS		Ano do Dútilo (Referência): 2023 Valor do Imóvel: R\$ 307.053,67 Alíquota: 0,60 IPU: R\$ 1.724,54 Coleta de Lixo: R\$ 173,94 Descontos: R\$ 0,00 Total: R\$ 1.898,48	

Detalhes do Lançamento			
Natureza: PREDIAL	Ocupação: RESIDENCIAL	Tipo de construção: CASA	Estado de conservação: BOM
Piscina: NÃO	Estrutura: CONCRETO	Vedação: TUILO	Cobertura: TELHA
Revestimento externo: REBOCO	Pintura externa: PLASTICA/PVA	Revestimento interno: MASSA FINA/CORRIDA	Pintura interna: PLASTICA/PVA
Instalação sanitária: MAIS DE DUAS INTERNAS	Piso: TACO/CERAMICA	Fator depreciação: 18	Área do terreno: 317,27
Área de cálculo: 317,27	Fração Ideal do terreno: 317,27	Valor do M2 do terreno: R\$ 357,49	Área total construída: 145,27
Área da unidade: 145,27	Valor do M2 da construção: R\$ 1.332,91	Isenção Imóvel Residencial: R\$ 19.629,61	

Avalio esta benfeitoria em R\$217.000,00 (Duzentos e dezessete mil reais);

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
em R\$447.000,00 (Quatrocentos e quarenta e sete 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.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-marumbi-235m2-RS215000/id-15577448/>

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-marumbi-252m2-RS230000/id-12032354/>

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Avenida Laranjeiras
Marumbi, Londrina

R\$ 215.000

Terreno residencial à venda, marumbi, londrina - te0158.

235m²

CONTATAR



Avenida Laranjeiras
Marumbi, Londrina

R\$ 230.000

Terreno à venda, 252 m² por R\$ 230.000,00 - marumbi - londrina/pr

252m²

CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-marumbi-250m2-RS220000/id-8835013/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-londrina-marumbi-252m2-RS225000/id-10720118/>



Avenida Laranjeiras
Marumbi, Londrina

R\$ 220.000

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 220.000,00 - marumbi - londrina/pr

250m²

CONTATAR



Avenida Laranjeiras
Marumbi, Londrina

R\$ 225.000

Terreno à venda, 252 m² por R\$ 225.000,00 - marumbi - londrina/pr

252m²

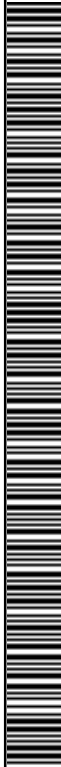
CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-marumbi-326m2-RS385000/id-16885111/>

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-jardim-laranjeiras-250m2-RS390000/id-5951172/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-135-m-sup2--por-2960459401.html>

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 quatro 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 lote		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Avaliação benfeitorias		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Condução		R\$	121,62	VRC	494,39
Total		R\$	962,94	VRC	3.914,39
A RECEBER VRC 3.914,39					

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL