



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 3ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 31942-31.2016	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Pacific Administração de Bens Proprios Ltda	
Executado	Devanir Eduardo da Silva e Elza Maria da Silva	

Aos trinta (30) do mês de novembro (11) 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

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA
REGISTRADOR: ALEX CANZIANI SILVEIRA - CPF: 366.011.019-15
 Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Fone/Fax: (043) 3336-4884
 e-mail: cartorio@2nlondrina.com.br site: www.2nlondrina.com.br

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ
 REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DA COMARCA DE LONDRINA
 Avenida Paraná, 457 - Edifício Metrópole - Sala 3 - Caixa Postal, 103 - Telefone: 99-8779
 ALEX CANZIANI SILVEIRA - Oficial do Registro

Apontado sob nº 65.701

Ficha nº -1-

REGISTRO GERAL

Matrícula nº 35.533

DATA: - 12 de maio de 1.988.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Lote de terras sob nº 20 (vinte), da quadra nº 60 (sessenta), medindo a área de 200,00 m2, situada no CONJUNTO HABITACIONAL "JACOMO VIOLIN", nesta cidade, da subdivisão do lote 33/35 da Gleba Jacutinga, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: - "Frente para a rua Quero-Quero, com 10,00 metros; Lado direito para o lote 19 (dezenove), com 20,00 metros; Lado esquerdo para o lote 21 (vinte e um), com 20,00 metros. Fundos para o lote nº 10 (dez), com 10,00 metros".

BENFEITÓRIAS: - Não há.

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD, Sociedade de economia mista, com sede nesta cidade de Londrina-PR, Rua Alameda, 1090, inscrita no CGF/ME sob nº

Características

Lote de terras sob nº 20 (vinte) da Quadra nº 60 (sessenta), medindo a área de 200,00 metros quadrados, situada no "Conjunto Habitacional Jácomo Violin", nesta cidade.



Avalio este lote em R\$100.000,00 (Cem mil reais)

Benfeitorias

Casa de alvenaria, estilo popular, localizada na Rua Quero-Quero, 353, Conjunto Habitacional Violin, toda murada, portão individual e para veículo, sala, quatro quartos, cozinha, banheiro social, lavanderia, telhado misto barro e Eternit, forro misto de PVC e madeira, piso interno frio e cimentado e piso externo cimentado. Contendo como benfeitorias a área construída de 46,08 m² registrado no município de uma residência composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, piso interno cerâmico e cimentado, forro PVC, cobertura de telhas mistas romana e Eternit, portão frontais individual e para veículos. Existe ampliação estendida da cozinha na lateral comum em todos os imóveis populares estilo CHOAB, que não interfere no valor de mercado. (AS PESQUISAS ABAIXO MOSTRAM CLARAMENTE AMPLIAÇÃO NOS ANÚNCIOS).



SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





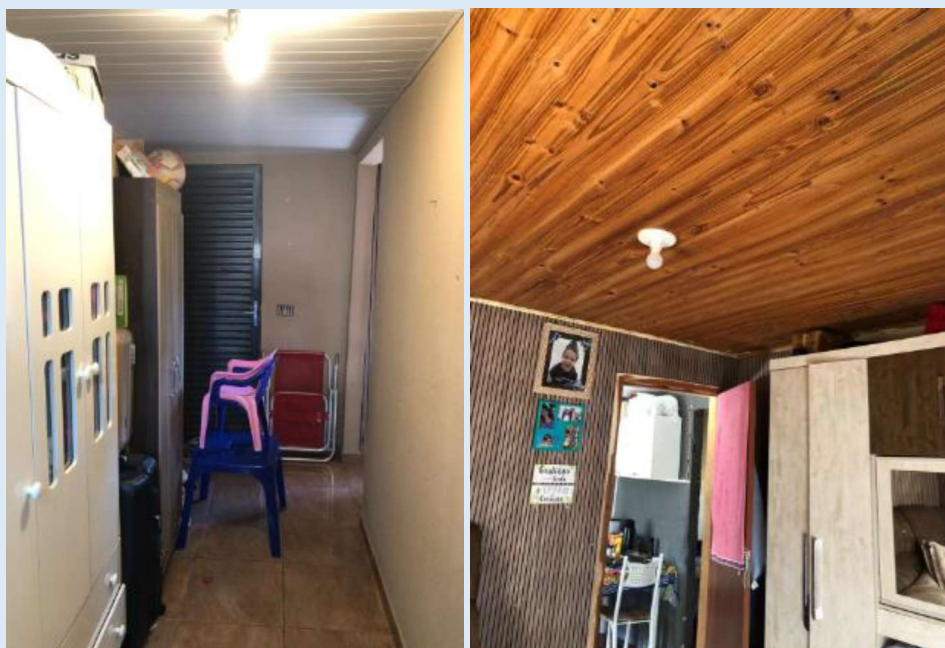
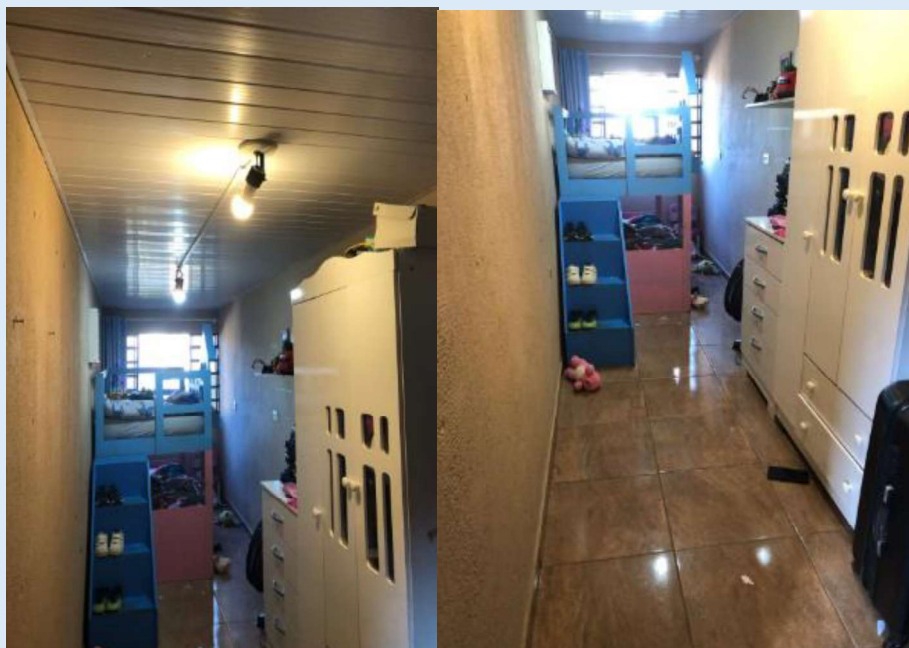
SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

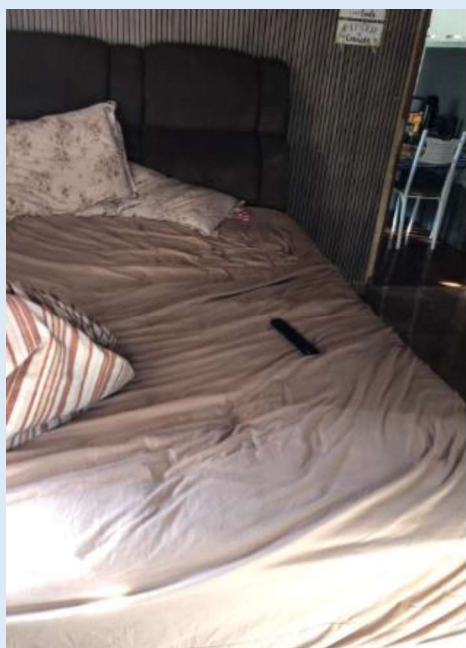




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

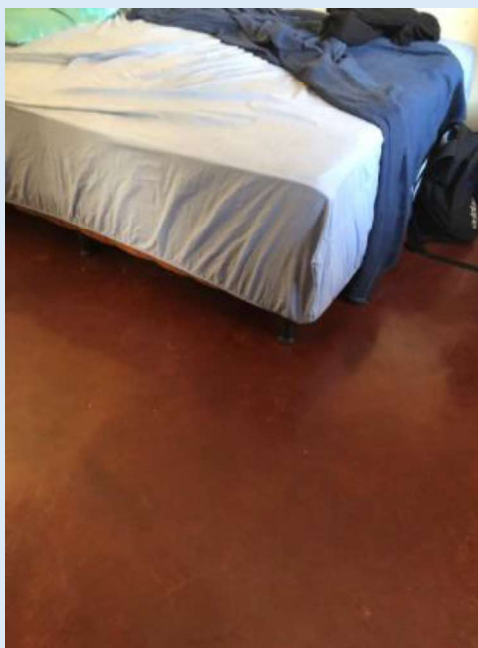
Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP
86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.





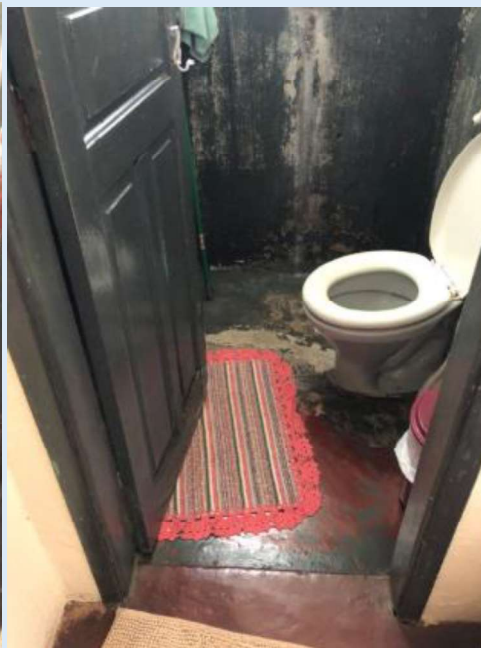
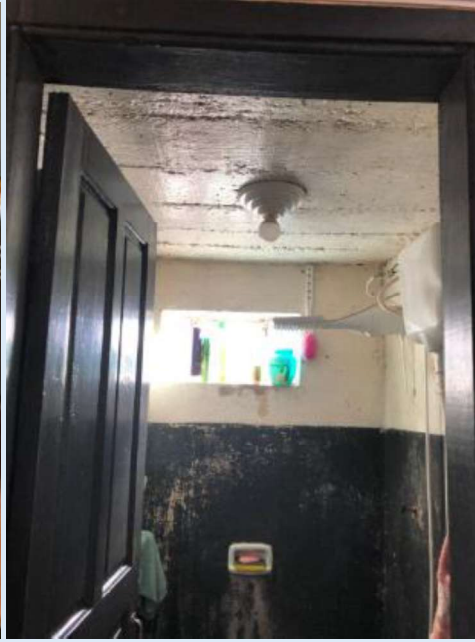
SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



	Instituição	Página
	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	1 / 1
Departamento	Emissão	
Secretaria de Fazenda	07/05/2025 13:37:54	
Referência: iptu_funrejus		

Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO

Inscrição Imobiliária: 07.02.0309.4.0284.0001	
PROPRIETÁRIO: ELZA MARIA DA SILVA	
QUADRA: 60	LOTE: 20
BAIRRO: CJ HAB JACOMO VIOLIN	
COMPLEMENTO:	
Área do terreno:	200.00
Área construída:	46.08
Área Unidade:	46.08
Valor m2 do terreno:	266.21
Valor Venal Constr.:	18,801.10
Valor Venal Total	72,043.79

Avalio esta benfeitoria em R\$90.000,00 (Noventa mil reais)

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$190.000,00
(Cento e noventa mil reais).**

Metodologia empregada:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir dos dados pesquisados após várias diligências realizadas no foco de pesquisas em imobiliárias da região, vistorias, comparação das amostras e paradigmas e a homogeneização de valores.

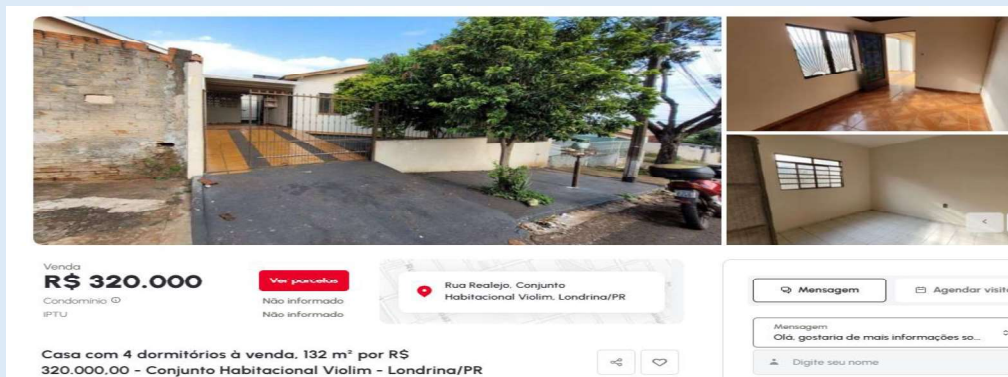
Mantenho o valor da última avaliação cumprindo o código de normas em face de que não ocorreu valorização ou desvalorização no imóvel em foco diante das pesquisas abaixo.

Fontes de pesquisas utilizadas:

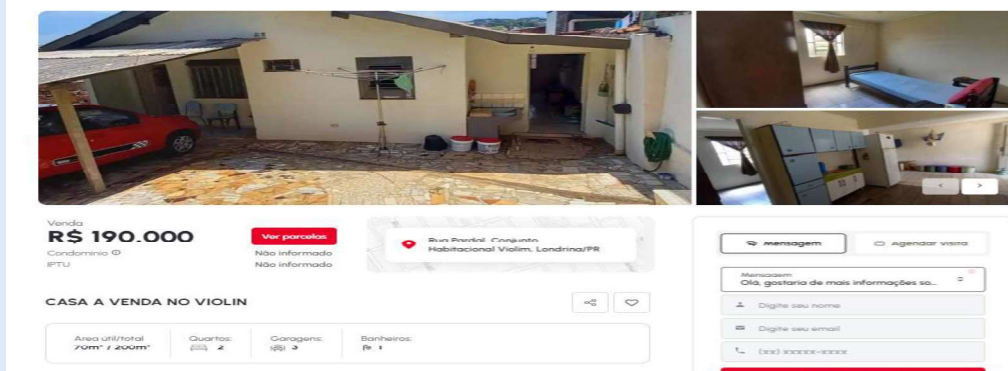
Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina,
Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-londrina-conjunto-habitacional-violim-200m2-RS320000/id-14316430/>

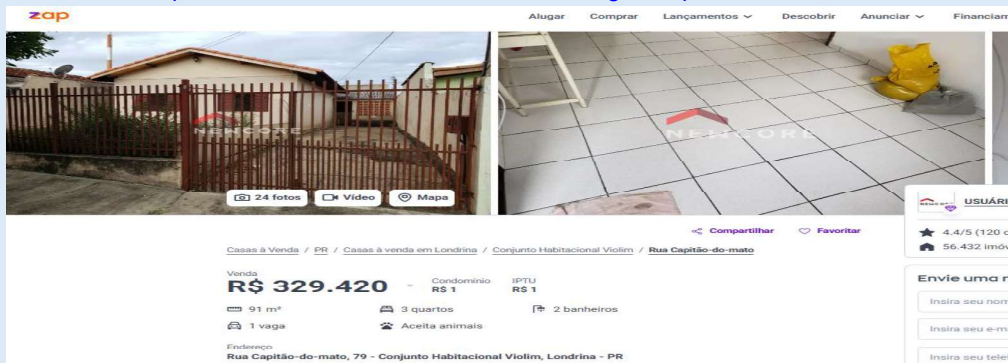




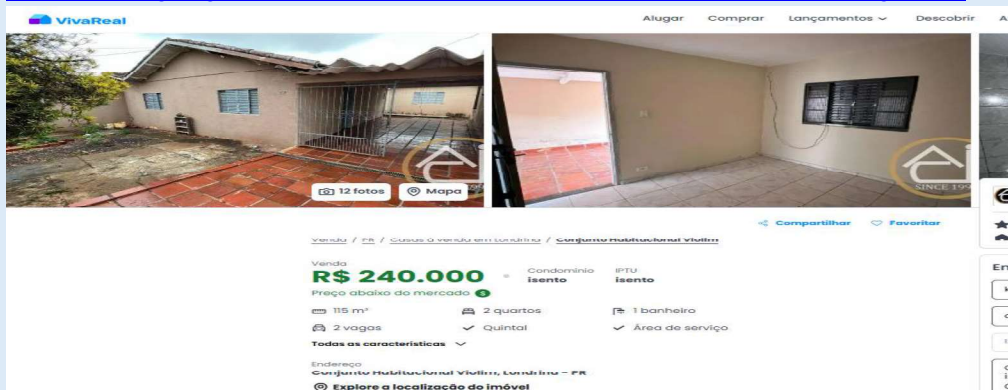
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-conjunto-habitacional-violim-200m2-RS190000/id-17516145/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-conjunto-habitacional-violim-londrina-pr-91m2-id-2806957815/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-violim-bairros-londrina-com-garagem-115m2-venda-RS240000-id-2713657486/?source=ranking%2Crp>



SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



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 doze 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
Conduções	R\$	136,95	VRC	494,40
Total	R\$	610,62	VRC	2.204,40
A RECEBER VRC 2.240,40				

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

