



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 6ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 38416-81.2017 8.16.0014
Natureza da Ação	Cumprimento de Sentença
Exequente	Everton Brito da Luz Lidia Marins da Luz Sue Ellen Nascimento da Luz Wilson Brito da Luz
Executado	Guilherme Masironi Neto Lopes & Kuriyama Assessoria Imobiliaria Ltda-Me

Aos vinte e dois (22) do mês de abril (04) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), 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

REGISTRO DE IMÓVEIS
3º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ
Marta Daisy Braga Cruz - Oficial

REGISTRO GERAL
MATRICULA: 41.853 FOLHA: 01 DATA: 10/05/2013

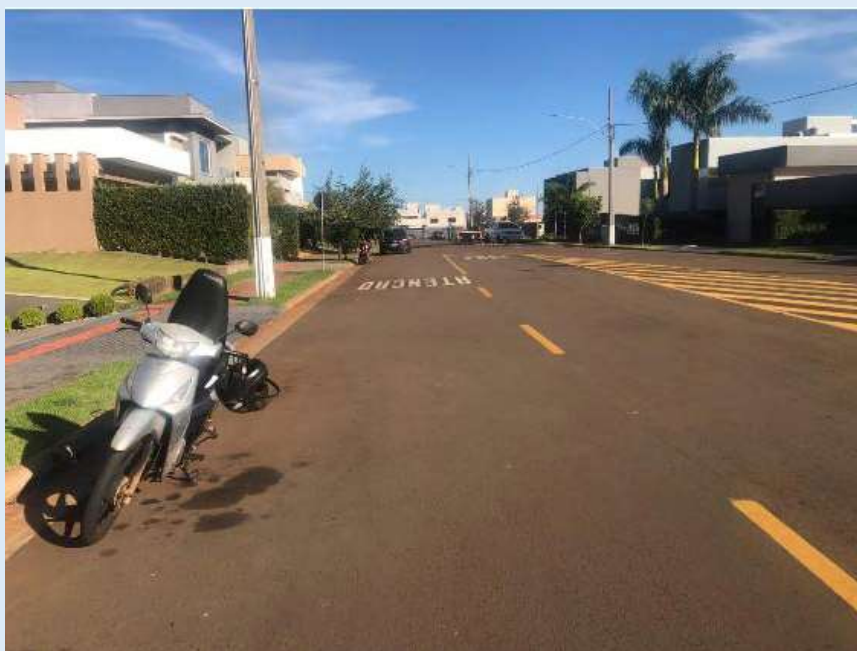
APONTADO SOB N° 145.624.-
DATA: 03 de maio de 2013.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Data de Terras n° 15 (quinze), da quadra n° XIX (dezenove), com a área de 252,75 m², situada no loteamento denominado "PAYSAGE TERRA NOVA", desta cidade, subdivisão do lote de terras n° 02/03-A (dois/três-A), medindo a área de 96,9694 ha, resultante da subdivisão do lote n° 02 e 03, quinhões remanescentes da Gleba Simon Frazer, situado no lugar denominado FAZENDA INVERNAIN, deste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações:- FRENTE: Para a Rua 10 - Lado A numa extensão de 10,11 metros no rumo SE13°07'44"NW. DIREITA: Confronta com a data n° 14 numa extensão de 25,00 metros no rumo SW76°52'16"NE. FUNDO: Confronta com a data n° 16 da Quadra n° XI numa extensão de 10,11 metros no rumo NW13°07'44"SE. ESQUERDA: Confronta com a data n° 16 numa extensão de 25,00 metros no rumo NE76°52'16"SW.
BENFEITORIAS:- Não há.-
PROPRIETÁRIO:- PAYSAGE CONDOMINIOS - LONDRINA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.953.795

Características

Data de terras n° 15, da quadra n° 19, com área de 252,75 m², situada no Loteamento denominado Paysage Terra Nova, localizado na Rua Mario Balduino, n° 157, desta cidade, sem benfeitoria.

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

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

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: PUT3T CAATV TMCUT XWXXX





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA		1 / 1
Secretaria de Fazenda		22/04/2026 10:27:14
Fórmio de IPTU - IMOBILIÁRIO		Imobiliário: apta_848484
Inscrição Imobiliária: 04.06.0737.1.0171.0001		
PROPRIETÁRIO: ROSICLER RODINI MASIRONI		
QUADRA 19 LOTE 15		
BAIRRO: PAYSAGE TERRA NOVA		
COMPLEMENTO:		
Área do terreno:	252.75	
Área construída:		
Área Unidade:		
Valor m2 do terreno:	1,045.00	
Valor Venal Constr.:		
Valor Venal Total	264,123.75	

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

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: PUT3T CAATV TMCUT XWXXA





160/180-M	221772	30/11/2026	05/08/2022	1.085,97	1,176793224	1.277,96
161/180-M	221773	30/12/2026	05/08/2022	1.075,76	1,176793224	1.265,95
162/180-M	221774	30/01/2027	05/08/2022	1.065,65	1,176793224	1.254,05
163/180-M	221775	28/02/2027	02/06/2022	1.012,23	1,17662193	1.191,01
164/180-M	221776	30/03/2027	02/06/2022	1.002,08	1,17662193	1.179,07
165/180-M	221777	30/04/2027	03/02/2022	945,29	1,226298498	1.159,21
166/180-M	221778	30/05/2027	29/06/2021	800,35	1,314652986	1.052,18
167/180-M	221779	30/06/2027	08/06/2021	785,90	1,314652986	1.033,19
168/180-M	221780	30/07/2027	08/06/2021	778,51	1,314652986	1.023,47
169/180-M	221781	30/08/2027	04/05/2021	760,77	1,325564606	1.008,45
170/180-M	221782	30/09/2027	04/05/2021	753,61	1,325564606	998,96
171/180-M	221783	30/10/2027	28/04/2021	743,30	1,329673856	988,35
172/180-M	221784	30/11/2027	28/04/2021	736,32	1,329673856	979,07
173/180-M	221785	30/12/2027	12/04/2021	722,42	1,329673856	960,58
174/180-M	221786	30/01/2028	12/04/2021	715,64	1,329673856	951,57
175/180-M	221787	29/02/2028	01/04/2021	704,46	1,329673856	936,70
176/180-M	221788	30/03/2028	01/04/2021	697,62	1,329673856	927,61
177/180-M	221789	30/04/2028	09/03/2021	680,88	1,342039823	913,77
178/180-M	221790	30/05/2028	09/03/2021	674,48	1,342039823	905,18
179/180-M	221791	30/06/2028	09/03/2021	668,14	1,342039823	896,67
180/180-M	221792	30/07/2028	02/03/2021	660,81	1,342039823	886,83
Total:				261.188,45		357.458,56

Autos nº 0038416-81.2017.8.16.0014

PAYSAGE CONDOMÍNIO – LONDRINA LTDA., já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, de Cumprimento de Sentença promovido por Everton Brito da Luz e Outros em face de Guilherme Masironi Neto e Outra, comparece respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, em cumprimento à determinação contida na decisão do mov. 790, requerer a juntada do anexo extrato contendo os valores atualizados delimitados no item 2, alínea "a" da decisão do mov. 721, a saber:

- a) Valor atualizado das parcelas já pagas pelo devedor fiduciante: R\$ 357.485,56
- b) Valor atualizado do crédito da Paysage: R\$ 8.360,80
- c) Valor atualizado do crédito da Paysage para pagamento à vista: R\$ 8.130,25¹

Nesses termos,
Pede deferimento.
Curitiba, 22 de abril de 2026.

Avalio este lote de terras em R\$330.703,99 (Trezentos e trinta mil setecentos e tres reais e noventa e nove centavos)

Saldop devedor R\$8.360,80 (Oito mil trezentos e sessenta reais e oitenta centavos);

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



**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
EM R\$322.343,19
Trezentos e vinte e dois mil trezentos
e quarenta e três reais e dezenove centavos)**

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.

Fontes de pesquisas utilizadas:

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



Cód. 54618

R\$ 430.000,00 V

Terreno à venda no Condomínio Araçari na Região Leste de Londrina

Parque Tauá Residencial - Londrina/PR

Excelente oportunidade para construir a casa dos seus sonhos! Lote de esquina com 338 m², muito bem localizado no Condomínio Araçari,...

338 m² Terreno **338 m² A. Total**

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



<https://www.santamerica.com.br/comprar/Londrina/Terreno/Condominio/Parque-Taua-Residencial> 1272,18 o m2



1 Terreno de 355 m² Condomínio Parque Tauá - Araçari - Londrina, à ve...

Home > Imóveis > À venda > Terrenos > Londrina > Terreno de 355 m² Condomínio Parque Tauá - Araçari - Londrina, à venda por R\$ 412.000.



TE0082-LJO6

Terreno

Condomínio Parque Tauá - Araçari - Londrina - PR

Parque Tauá - Araçari

355 m²

Venda

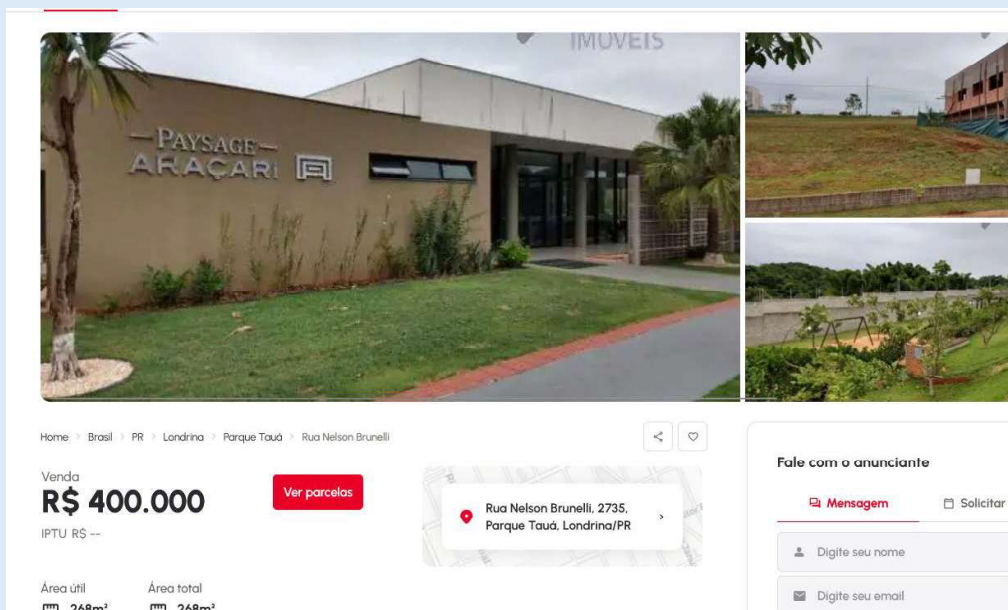
R\$ 412.000

<https://www.linoecampaner.com.br/imoveis/a-venda/terreno/londrina/condominio-parque-taua-aracari> 1160,56 o m2

<https://www.santamerica.com.br/comprar/Londrina/Terreno/Condominio/Parque-Taua-Residencial/54618> 1272,18 o m2

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-londrina-parque-taua-268m2-RS400000/id-9844750/> 1.492,53 o m2

média R\$1.308,42 o m2. X 252,75
valor do lote R\$330.703,99

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
R\$1.400,00 a receber
LEI 22956/2025
Atualização pelo IPCA

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

