





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. 54889-74.2019 – EXECUÇÃO - 10^a Vara Cível.

Partes: Condomínio Residencial Spazio Lotus X Alexandre Nezo.

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

		3.ª REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LONDRINA Rua Francisco João Cândido, 344 - 3º Andar - Sala 304 Londrina - Paraná - CEP: 3322-3050 e 3322-6151 - cap 88010-901 MARTHA DAISY BRAGA CRUZ TITULAR	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ Marta Daisy Braga Cruz - Substituta RUBRICA
REGISTRO GERAL			
MATRICULA: 46.703		FOLHA: 01	DATA: 27/10/2015
APONTADO SOB N° 158.410. DATA: 25 de maio de 2015. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO n° 202 (duzentos e dois), do Bloco 03, localizado no 2° Pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO LOTUS, situado à Rua José Spoladore n° 77, nesta cidade, medindo as seguintes áreas: com área construída de propriedade exclusiva de 45,180200 m ² , área de uso comum de 6,377802 m ² , perfazendo uma área construída de 51,558002 m ² ; fração ideal do solo e partes comuns de 0,001837 e quota do terreno de 71,543744 m ² , e vaga de garagem n° 50 (cinquenta) sobre o terreno com área de 10,350000 m ² , circulação de veículos de 8,538632 m ² , e recreação comum de 8,231952 m ² localizada no terreno, dentro das seguintes divisas e confrontações: Confronta, para quem de dentro olha para a Rua José Spoladore, pela frente com o Bloco 02; pelo lado esquerdo com o apartamento n° 204; pelo lado direito com o terreno do condomínio defronte a Avenida Nereu Mendes; e pelos fundos com o apartamento n° 201. Cujo edifício foi construído no Lote de terras sob n° 02-A (dois-A), com a área de 38.944,55 metros quadrados, resultante da subdivisão do lote n° 02, que por sua vez da subdivisão do lote n° 22-C/22-D, da GLEBA SIMON FRAZER, neste Município e Comarca.			

APARTAMENTO sob n. 202, situado no 2º pavimento do Bloco 03, do Condomínio Residencial Spazio Lotus, localizado na rua José Spoladore n. 77, Bairro Jardim Nações Unidas, nesta cidade, com área exclusiva de 45,180200m², composto de dois dormitórios, sala, cozinha com planejados e balcão/mármore, banheiro com box, área de serviços gerais/lavanderia, piso cerâmico, estando em regular estado de uso e conservação. Contendo uma VAGA DE GARAGEM demarcada n. 50. Na parte de uso comum, sem elevador, portaria, Avenida Tiradentes 1575 – Fórum Criminal Estadual Foro Central de Londrina Pr.

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



portões de acesso com acionamentos eletrônicos, área de lazer com churrasqueira, banheiro, salão de festas, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.06.0388.3.0530.0074 e da Matrícula n. 46.703 do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício local, o qual avalio no valor total médio **de R\$165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais).**

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. Imobiliária Perez. Portaria do prédio. Cadastro Municipal.

OBS 1: Seguem abaixo cópias dos extratos 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. as quais foram entregue em cartório nesta data. 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 25 de Agosto de 2025.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial Titular

Cota deste

Avaliação / Conduções	pagas	
Despesas Chaveiro	R\$150,00	Despesas pendentes.

	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 abertura e troca de chaves, apto. n. 202, bloco 03, Cond Residencial Spazio Lotus.		
Autos n. 54889-74.2019 – EXECUÇÃO - 10ª Vara Cível. Partes: Condomínio Residencial Spazio Lotus X Alexandre Nezo.		
E para maior clareza firmamos o presente recibo.		
Londrina,	25 / 08 / 2025	 Assinatura

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY2F P59UB PTX73 ZVGWR



SISTEMA DE IPTU - CONSULTA VALOR VENAL IPTU

[Clique aqui para voltar](#)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Valor Venal

• Endereço da Propriedade:

RUA: JOSE SPOLADORE, 77
COMPLEMENTO: APTO 202 BL 3 GAR DESC 50 COND RES SPAZIO LOTUS
BAIRRO: JARDIM NACOES UNIDAS
QUADRA: LOTE
LOTE: 2-A
LONDRINA/PR

• Inscrição:

04060388305300074

• Área do terreno:

38944,55

• Área construída:

28063,3

• Área Unidade:

51,56

• Valor m2 do terreno:

R\$ 574,97

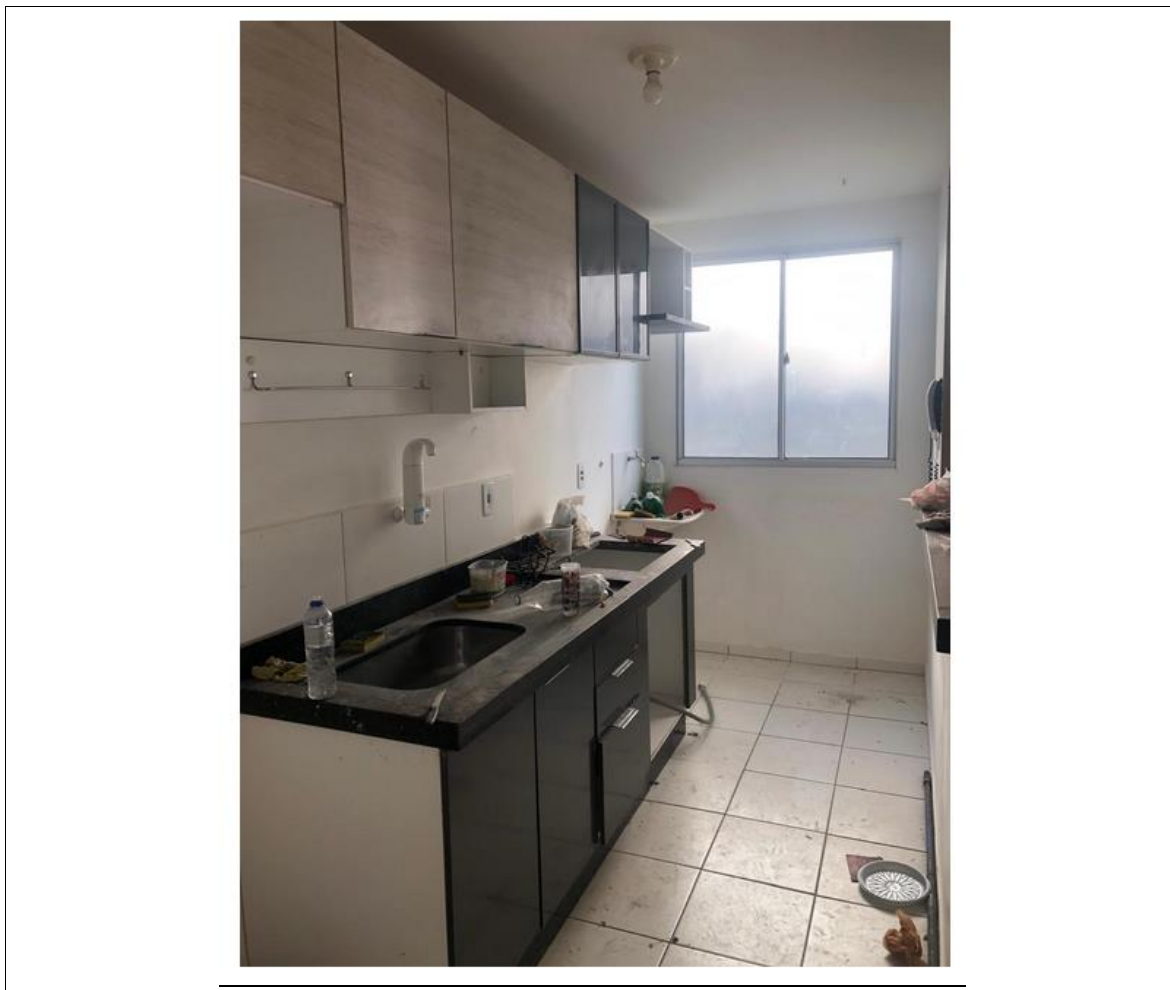
• Valor Venal Constr.:

R\$ 63.624,52

• Valor Venal:

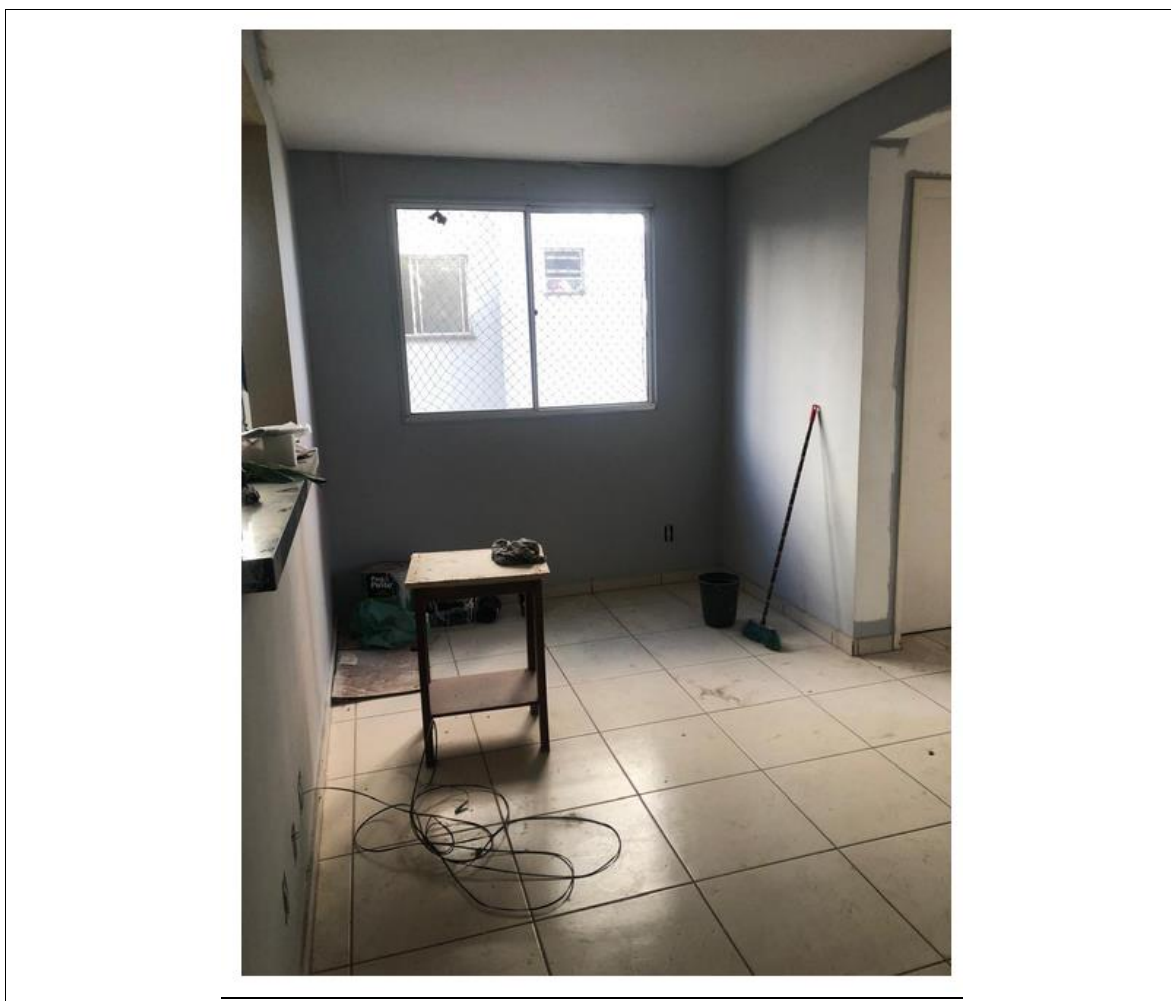
R\$ 104.763,54

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Avenida Tiradentes 1575 – Fórum Criminal Estadual Foro Central de Londrina Pr.

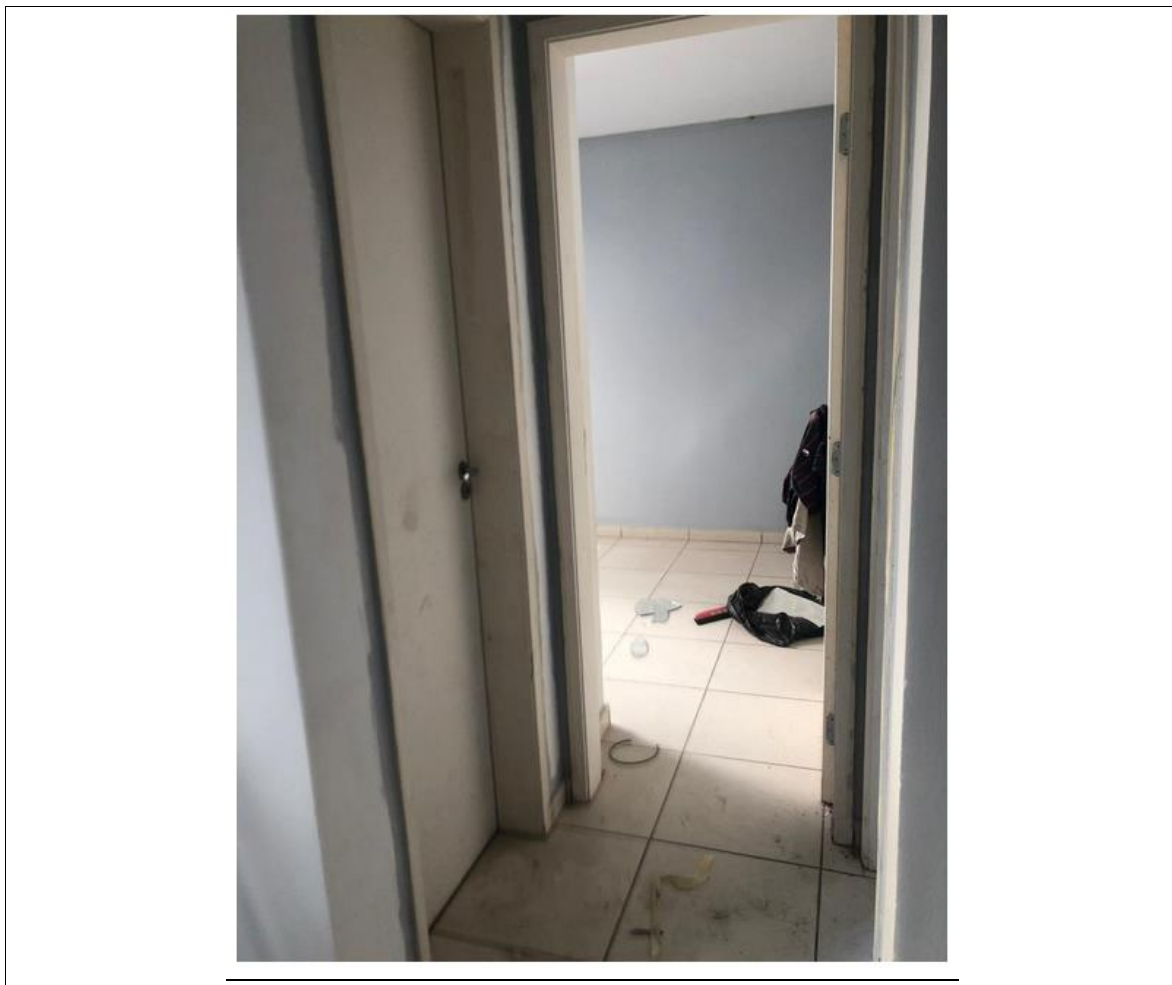




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JY2F P59UB PTX73 ZVGWR

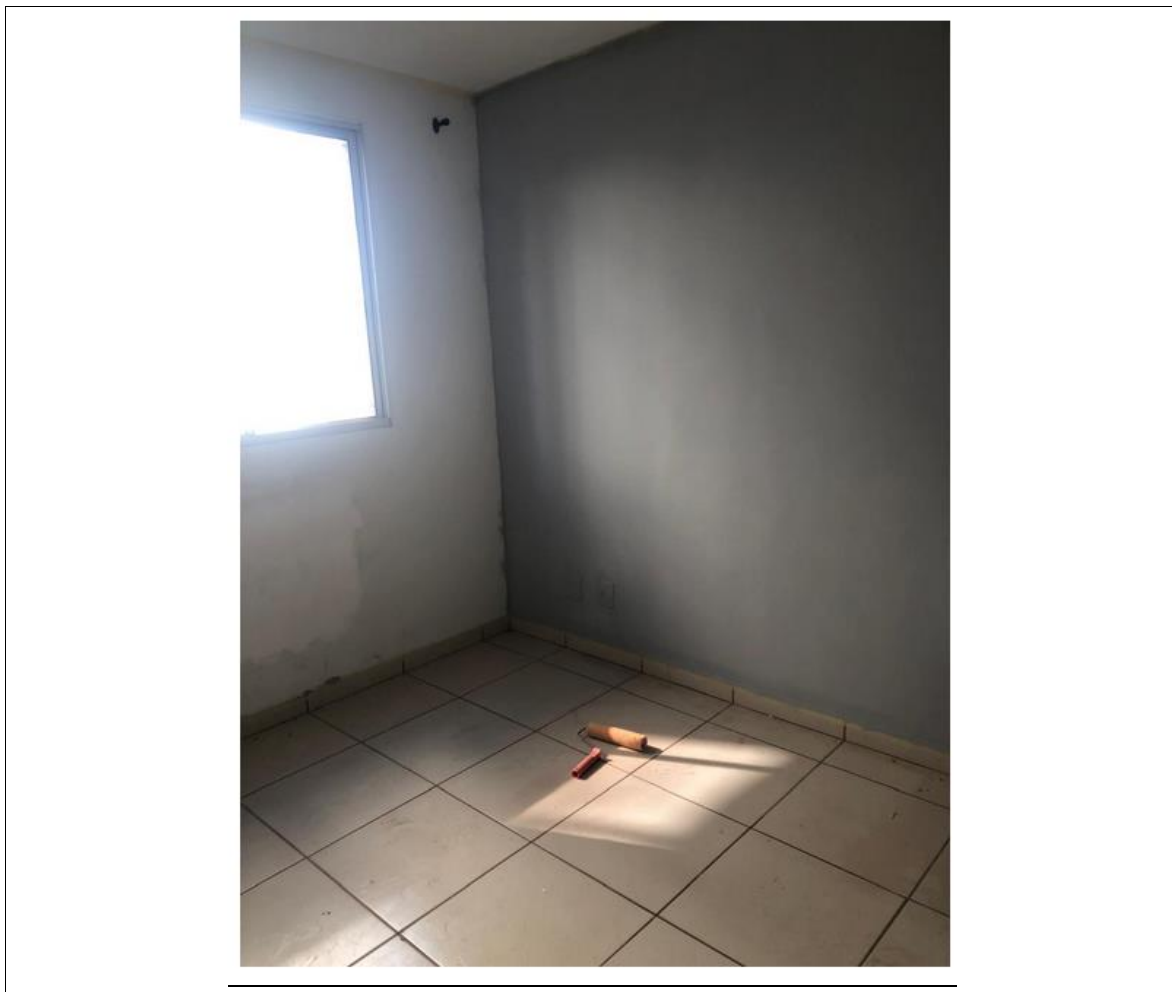




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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: PJY2F P59UB PTX73 ZVGWR

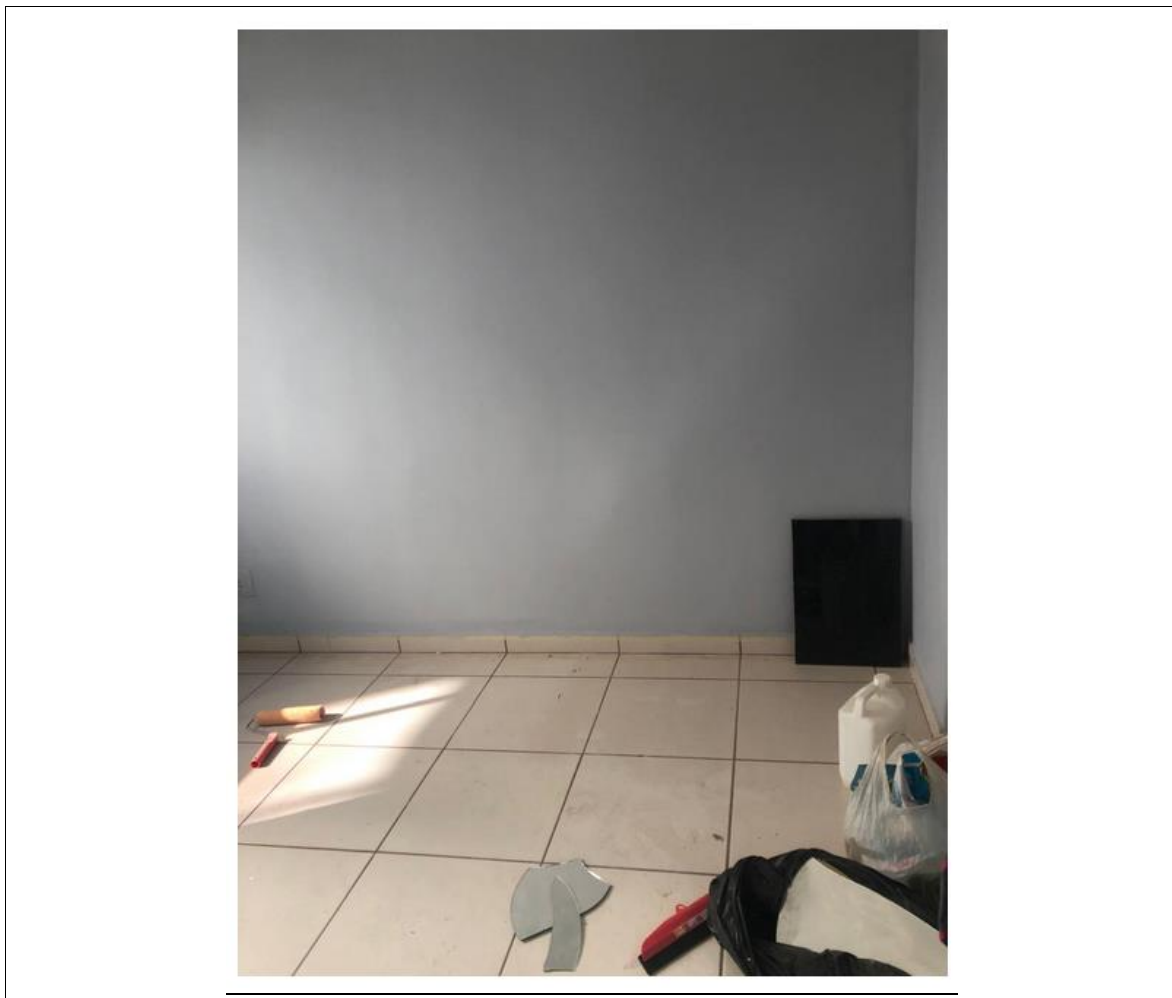




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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-JY2F P59UB PTX73 ZVGWR





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-JY2F P59UB PTX73 ZVGWR

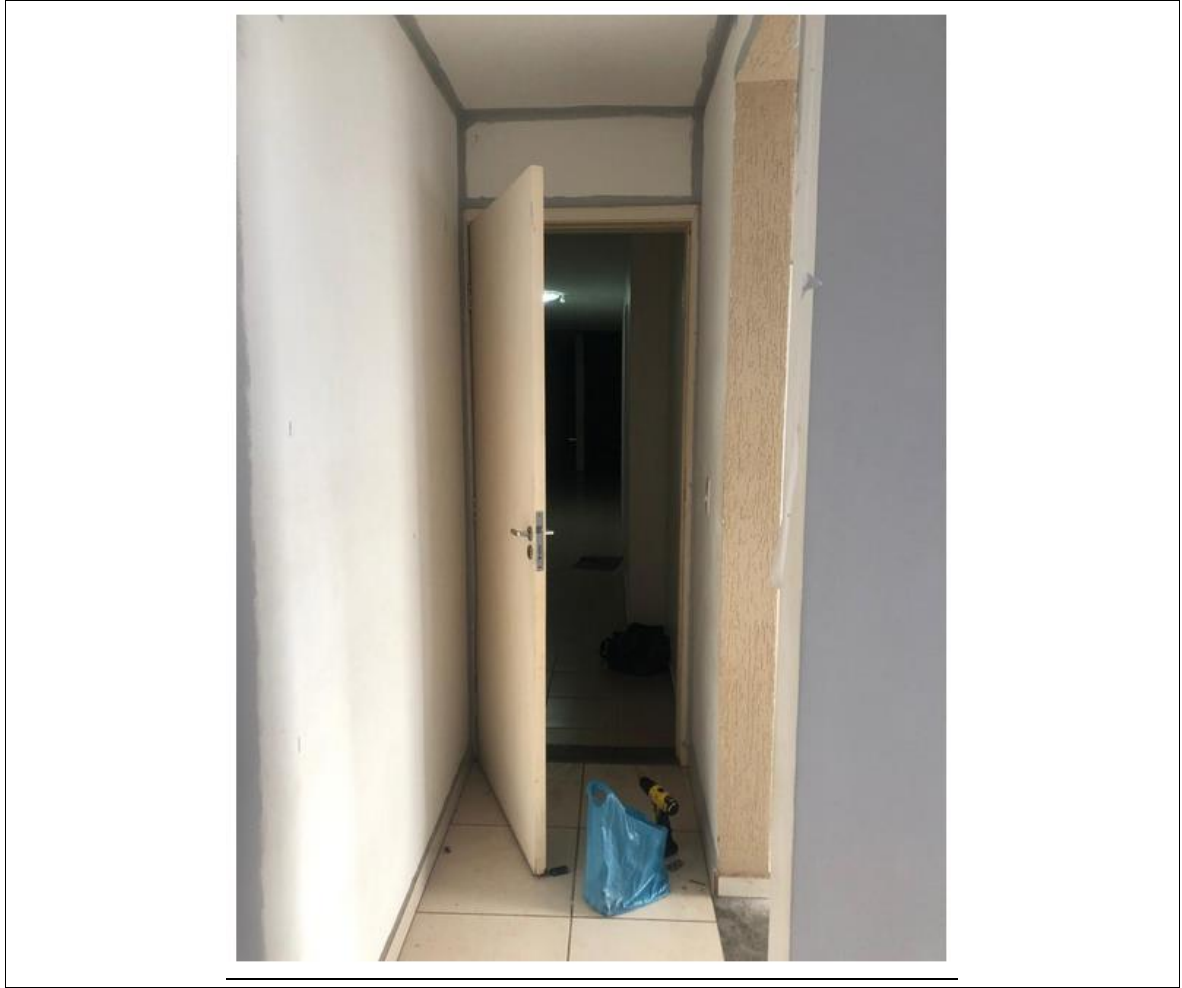




2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

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-JY2F P59UB PTX73 ZVGWR





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-JY2F P59UB PTX73 ZVGWR

