



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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO 2ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 0003848-97.2021	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP	
Executado	Marcus Vinicius Candido	

Aos sete (07) do mês de outubro (10) 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

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha 01  
Matrícula 83.864

MATRÍCULA Nº: 83.864.- DATA: 13 de setembro de 2012.-  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Data nº 24, da quadra nº 11, com a área de 271,28 m², situada no Jardim Tokyo, desta cidade, com as seguintes divisas: "Frente para a Rua E, com 11,20 metros; de um lado com a data nº 23, com 25,00 metros; de outro lado com a data 25, com 25,00 metros; e, aos fundos com parte das datas 09 e 10, com 10,40 metros".-  
**BENFEITORIAS:** Não há.-  
**PROPRIETÁRIOS:** MASSAO INOUE, CI. nº 182.192-PR, e sua mulher TIDUCO KURIGAMA INOUE, do comércio, CI nº 1.127.732-PR, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF nº 115.819.729-20, residentes e domiciliados em Londrina-PR.-  
**REGISTRO ANTERIOR:** 7.509, deste Ofício. Dou fê.-

fa/pb\*  
Londrina, 13 de setembro de 2012  
FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCREVENTE

certidão enviada pelo SIREI

#### Características

Data nº24, quadra nº11, com a área de 271,28 m², situada no Jardim Tokyo, nesta cidade.

**Avalio este lote em R\$160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)**

#### Benfeitoria

Casa de alvenaria, localizada na Rua Tamekishi Hara, nº622, Jardim Tokyo, com área construída de 102,90 m², murada, com portão para veículos, garagem, sala, suíte, dois quartos, cozinha, lavanderia, churrasqueira, telhado de Eternit, forro PVC, piso interno frio e externo cimentado.

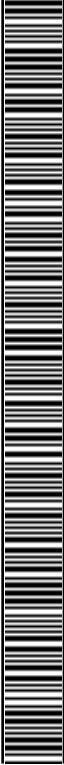
**Avalio esta benfeitoria em R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)**

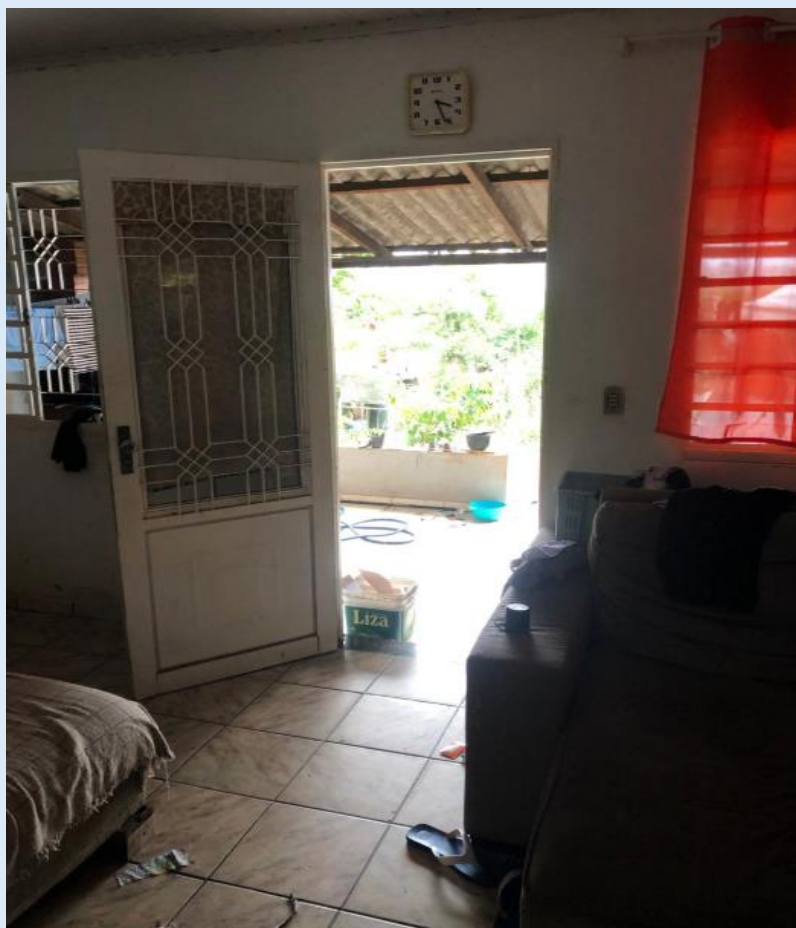




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

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: P-J675 W8LF2 Q3KJH 6VGV3





**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

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-J675 W8LF2 Q3KJH 6VGV3






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: P-J675 W8LF2 Q3KJH 6VGV3



SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

	Instituição	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA	Página	1 / 1
	Departamento	Secretaria de Fazenda	Emissão	02/10/2025 17:41:50
Relatório de IPTU - IMOBILIÁRIO			Referência:	iptu_funrejus
Inscrição Imobiliária: 03.04.0151.2.0130.0001				
PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE MASAO INOUE QUADRA: 11      LOTE: 24 BAIRRO: JARDIM TOKIO COMPLEMENTO:				
Área do terreno: 271.28				
Área construída: 102.90				
Área Unidade: 102.90				
Valor m2 do terreno: 369.74				
Valor Venal Constr.: 52,521.19				
Valor Venal Total 152,824.50				



**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$220.000,00  
(Duzentos e vinte 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.

**Fontes de pesquisas utilizadas:**

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

Imobiliária Monaco, Imobiliária Senador, Imobiliária Itapuã.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-tokio-bairros-londrina-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2811217565/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Venda / PR / Casas à venda em Londrina / Jardim Tókio / Rua Tamekishi Hara

Para comprar

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda R\$ 280.000 Condomínio Isento IPTU Isento

**Características**

120 m² 3 quartos 2 banheiros  
2 vagas Aceita animais Varanda

Todos os características

**Localização**

Rua Tamekishi Hara - Jardim Tókio, Londrina - PR

R. Tamekishi Hara - Londrina

Ver mapa ampliado

Mapa de localização

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda. 120 m² por R\$

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-tokio-bairros-londrina-com-garagem-128m2-venda-RS270000-id-2813992913/?source=ranking%2Crp>

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: P-4675 W8LF2 Q3KJH 6VGV3

Venda / PR / Casas à venda em Londrina / Jardim Tókio

Para comprar

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda **R\$ 270.000** Condomínio **Isento** IPTU **Isento**

**Características**

128 m² 2 quartos 2 banheiros  
1 vaga 1 suite Área de serviço

Todas as características

**Localização**

Jardim Tókio, Londrina - PR

Tókio  
Ver mapa ampliado

**Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda. 128 m² por R\$ 270.000**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-tokio-bairros-londrina-com-garagem-128m2-venda-RS270000-id-2710143206/?source=ranking%2Crp>

Venda / PR / Casas à venda em Londrina / Jardim Tókio

Para comprar

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda **R\$ 270.000** Condomínio **Isento** IPTU **Não informado**

Preço abaixo do mercado

**Características**

128 m² 3 quartos 2 banheiros  
2 vagas 1 suite Área de serviço

**Localização**

Jardim Tókio, Londrina - PR

Tókio  
Ver mapa ampliado

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: P-4675 W8LF2 Q3KJH 6VGV3

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 nove páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

**Cota Recebida**

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

