



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - PR
FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI
2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL DE LONDRINA - PR
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE VISTORIA E REAVALIAÇÃO

Autos n. 22719.35.2008 – CUMP. DE SENTENÇA - 1ª Vara Cível.

Partes: Alice Toshie Murao X Frederico Arnaldo de Q. e Silva Junior e ou.

Em cumprimento a ordem prolatada nos autos declinados, após NOVAS vistorias no imóvel em tela, desloquei-me e procedi a reavaliação na forma seguinte:

DATA DE TERRAS n. 07, da quadra n. 140-F, com área de 469,00m², situada na rua Guaporé n. 1.140, esquina com rua Taquari n. 170, Bairro Vila Primavera, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área total construída de 527,26m², edificação na forma seguinte:

- NA PARTE TÉRREA – Pela rua Guaporé, Salão comercial com duas portas frontais de acesso, piso cerâmico, espaço frontal para estacionamento;
- PARTE TERREA LATERAL – Pela rua Taquari, salão/garagem, com porta de ferro;
- PARTE SUPERIOR – Pela rua Guaporé e Taquari - Residência composta de três dormitórios, sendo uma suíte, sala, copa, cozinha, banheiros, despensa, quarto e banheiro para doméstica, área de serviços gerais/lavanderia, escada lateral de acesso, piso cerâmico, forro laje, cobertura telhas tipo Eternit 6mm, garagem lateral, piso externo cerâmico, estando tudo em bom estado de uso e conservação;
- PARTE TERREA – Pela rua Taquari, portão de acesso para salão/garagem, escada de acesso a área superior de serviços/gerais, depósito, banheiro e acesso à residência;
- PARTE TERREA – Pela rua Taquari, portão de acesso ao Residência sobrado, com dormitórios, salas, copa/cozinha, banheiros, escada, garagem ampla coberta, salas com vidros blindes, garagem descoberta/quintal, tudo em bom estado.

Com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.01.0056.1.0034.0001/004 e da respectiva matrícula.

VALOR MÉDIO DE CADA M2 DO TERRENO	=R\$1.200,00	(R\$564.000,00)
VALOR MÉDIO DE CADA M2 DA CONSTRUÇÃO	=R\$1.000,00	(R\$527.000,00)

Importando a presente reavaliação o valor total médio de **R\$1.091.000,00 (Hum milhão e noventa e um 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: Imobiliária Itapuã. Imobiliária Santamérica. Imobiliária Perez. Cruciol Imóveis. Classificados Jornais Locais. Cadastro Municipal.

OBS 1: Seguem abaixo cópias dos extratos do Cadastro Municipal e novas fotos da fachada do imóvel;

OBS 2: Houve alteração nos valores médios encontrado, a uma, consideração a mudança das fontes pesquisadas, e a outra, significativa diferença na metragem total construída. Nesta reavaliação, houveram as medições *in loco* de toda a construção, na presença dos executados Frederico e sua esposa;

OBS 3: Esclareço que quando das tentativas de realização dos primeiros trabalhos de vistorias, (seq. 130 – Srta. Suze Correia), posteriormente quando da efetiva realização dos trabalhos (seq. 149 – Sra. Marlene), este Avaliador fora induzido a erro por essas (Suze e Marlene), que afirmaram e alegaram que o sobrado com acesso pela rua Taquari n. 170, NÃO estaria dentro da área constrictada. E assim fora realizado (Laudo de seq. 149). Confesso que deveria ter sido mais cauteloso, observador, detalhista, conferidor e afins, para um trabalho exato evitando os transtornos e procrastinação aqui vistos. Pelo que rogo as devidas escusas ao Juízo, os patronos e as partes eventualmente prejudicadas. *Humanos passivos de equívocos e erros, ainda que induzidos.*

OBS 4: Houve atraso no cumprimento, consideração o alto número de processos fiscais, aliado a “problemas de computador” e ainda de problemas de saúde deste Avaliador (virose).

Nada mais havendo para ser avaliado ou diligenciado, dou por encerrado o presente.

Londrina 23 de Janeiro de 2.018.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial Titular

Cota deste

Reavaliação(3) R\$1.036,26 (5.130 vrc)

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr. F:(43) 9 9920-2676

Condições(3)	R\$99,84	(494,47 vrc)
TOTAL	R\$1.136,10	(5.624,25 vrc) À RECEBER





Instituição
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
 Departamento
Secretaria de Fazenda

Página
 1 / 1
 Emissão
 15/08/2017 13:42:29
 Referência: relitbi_imob

Relatório de ITBI - IMOBILIÁRIO

Inscrição Imobiliária: 04.01.0056.1.0034.0001/004

PROPRIETÁRIO: **SILVIO CORREA DA ROZA**
 QUADRA: **140** LOTE: **F0007**
 BAIRRO: **VILA PRIMAVERA**
 COMPLEMENTO:

Área do terreno: 469.00
 Área construída: 388.66
 Área Unidade: 75.34
 Valor m2 do terreno: 651.82
 Valor Venal Constr.: 279,601.29
 Valor Venal Total 585,305.26



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
ESTADO DO PARANÁ

Secretaria Municipal de Fazenda

EXTRATO DE LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO

Proprietário (a) 300228047 SILVIO CORREA DA ROZA CPF/CNPJ: 20598335900
 Compromissário (a): CPF/CNPJ:
 Inscrição Imobiliária: 04.01.0056.1.0034.0001/004 Quadra: 140 Lote: F0007 Loteamento/Bairro: VILA PRIMAVERA
 Localização do Imóvel: RUA TAQUARI SN Complemento:
 Data/Horário 15/08/2017 13:38:22

Lançamentos	P.Ref.	Ex.	C.Rec.	Id.	Vcto.	Suspensão	Parcelado	Saldo	*Vlr.Acr.	*Total	Tp.Exec.
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2009	2009	5703	001	29/01/2009			522.36	564.57	1,086.93	EXEC/E
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2010	2010	5703	001	25/10/2010			104.87	90.89	195.76	EXEC/E
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2012	2012	5703	001	01/02/2012			595.25	418.71	1,013.96	EXEC/E
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2013	2013	5703	001	28/02/2013			591.38	343.60	934.98	EXEC/E
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2014	2014	5703	001	31/03/2014			666.89	299.04	965.93	
IPU E/OU TAXAS D.ATIVA	2015	2015	5703	001	19/03/2015			662.58	216.00	878.58	
6296 - HONORARIOS ADVOCATICIOS -	2016	2016	6296	001	31/05/2016			100.77	18.47	119.24	
6296 - HONORARIOS ADVOCATICIOS -	2016	2016	6296	002	31/05/2016			17.99	3.30	21.29	
6296 - HONORARIOS ADVOCATICIOS -	2016	2016	6296	003	31/05/2016			176.78	32.39	209.17	
IPU	2016	2017	1007	002	05/09/2017			756.00	0.00	756.00	
IPU	2017	2017	1007	002	05/09/2017			751.10	0.00	751.10	

RESUMO

Saldo 4,945.97 D
 Multa/Juros (Previsão p/esta data) * 1,986.97 D
 Saldo Total 6,932.94