



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - PR**  
**FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI**  
**2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL DE LONDRINA - PR**  
**Avenida Duque de Caxias, 689 – Caiçara – Londrina CEP 86015-902**

**LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL**

<b>Processo</b>	<b>Autos nº 58692-70.2016.8.16.0014</b>
<b>Natureza da Ação</b>	<b>Execução de Título Extrajudicial</b>
<b>Juízo de Direito</b>	<b>5ª Vara Cível da Comarca de Londrina – PR</b>
<b>Exequente</b>	<b>Carlos Eduardo de Almeida</b>
<b>Executado</b>	<b>Pioner II Investimentos SPE Ltda.</b>

Aos dezenove (19) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e dezenove (2019), dirigi-me por esta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da Décima Vara Cível, expedido nos autos em epígrafe, desloquei-me ao endereço declinado após diligências empreendidas e, sendo aí, **PROCEDI A VISTORIA E ATO CONTÍNUO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado, abaixo relacionado:

**Imóvel**

**A)** Lote de terras nº 4/D-2 (quatro/D-dois), destacado do lote nº 4/D, com a área de 10.000,00 m<sup>2</sup>, situado na Gleba Lindóia, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Partindo de um marco de madeira cravado junto à margem da estrada de ferro (Rede Viação Paraná – Santa Catarina) divisório com o lote 4-D; daí, segue rumo 29° 28’ SE na distância de 209,52 m, confrontando com o lote nº 4-D; daí, segue no rumo 57° 40’ NE, na distância de 49,073 m, pela margem da estrada; daí, segue no rumo 29° 28’ NW, na distância de 198,00 m, confrontando com o lote nº 4-E, até a estrada; daí, segue no rumo 70° 45’ SW na distância de 49,86 m, pela margem da estrada”, com as demais características constantes da matrícula nº 57.753 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

**Avalio este lote de terras em R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e Quinhentos mil reais).**

Benfeitorias abandonadas e obra iniciadas. Na frente do lote (foto) as obras do plantão de vendas encontram-se em ruínas, porém, andando pelo terreno percebe-se que a obra de fundações para quatro (4) blocos de edifícios foram



iniciadas, bem como o lote está murado na lateral leste e nos fundos e em parte da lateral oeste que se confronta com o lote D1 denominada chácara dos 30 (trinta).

A posição do lote não confere com o mapa do município. Percebe-se que no site da prefeitura ainda consta como lote D/2 em uma área maior que a atual em desconformidade com o termo de penhora, em diligências observei e constatei que o lote foi desmembrado e encontra-se ao lado do lote D/1 (chácara dos 30 n.º 2677 da avenida dos Pioneiros), não constante dos mapas do município e do termo de penhora.

**Avaliação das benfeitorias em R\$ 1.858.179,84 (Um milhão oitocentos e cinquenta e oito mil cento e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos)**

Importa o presente Laudo de Avaliação do lote e das benfeitorias  
Em R\$ 6.358.179,84 (Seis milhões trezentos e cinquenta e oito mil cento e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos)

O presente laudo tem validade para 180 dias

#### **Metodologia empregada e Fontes de pesquisas utilizadas:**

Avaliação benfeitorias indireta com documentos apresentados pela executada. Avaliação lote em pesquisas de mercado por amostragem estatísticas de dados contemporâneos de mercado. Caderno de Classificados de Jornais em geral, Secretaria de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, Certidão de Registro de Imóveis, Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná, Imobiliária Viva Real, Ricardo Oliveira Imobiliária, Aldrian Mesquita Empreendimentos Imobiliários, CrlmobiáriaAsp, Imobiliária Senador, Imobiliária Perez, Imobiliária Atual.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BLA

VivaReal > Venda > PR > Lotes/Terrenos à venda em Londrina > Jardim Morumbi

**Lote/Terreno à Venda, 8500 m<sup>2</sup> por R\$ 3.300.000**

Jardim Morumbi, Londrina - PR COD. AAT10

1 de 6

PREÇO DE COMPRA  
R\$ 3.300.000

TIPO DE IMÓVEL  
Lote/Terreno

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.  
CEP 86.015-902 – Tel. (43) 3572-3394 -WhatsApp (43) 9-9179-9668


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:J5F8\_J5G3A\_7ZQBN RTX2K




## ▶ TERRENO COM 5.00029M2 - ZR3

Curtir 0
 Compartilhar
 Tweetar
 Share
 G+












**Categoria:** Terrenos

**Tipo:** Venda

### Informação Financeira

**Preço:** R\$ 1.600.000,00

### Descrição

TERRENO SOB N. 03 (TRÊS) COM ÁREA DE 5.00029M2 SUBDIVISÃO DO LOTE N. 1 - A  
 SITUADA NA GLEBA JAN FRAZER

CONTENDO UMA CASA EM ALVENARIA COM 04 QUARTOS, SALA, COZINHA, WC SOCIAL,  
 GARAGEM E UM BARRACÃO COM 02 WC E CHURRASQUEIRA.

\*\*\* VENDA EXCLUSIVIDADE RICARDO OLIVEIRA \*\*\*

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morumbi-bairros-londrina-29000m2-venda-RS7800000-id-56000364/>



**Terreno Residencial à venda, Jardim Morumbi, Londrina...**

Estrada Dos Pioneiros, Jardim Morumbi, Londrina, Paraná, 86036-360

Excelente oportunidade de Negócio, Area de 29.040 M2 na Zona leste proximo a UTFPR  
 zoneamento ZC4 de frente (Comercial) e ZR3 (Para construção...

**R\$7.800.000**

29040 m²



VivaReal

Há Mais de 30 dias

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr.  
 CEP 86.015-902 – Tel. (43) 3572-3394 -WhatsApp (43) 9-9179-9668

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: P4JF8\_J5Q3A\_7ZQBN RTX2K

### Dados da Propriedade

---

#### Localização

AV. DOS PIONEIROS - ESTRADA DOS PIONEIROS

LOCALIZAÇÃO EM FRENTE AQUA VILLE, AO LADO DO PARQUE TAUA E AO LADO UNIVERSIDADE FEDERAL.

5 MINUTOS DO SHOPPING BOULEVARD

#### Mapa

Dados cartográficos ©2017 Google 200 m

#### Localização da Propriedade

Endereço	ESTRADA DOS PIONEIROS S/N
CEP	86036370
Cidade	LONDRINA
Estado	PARANA
País	Brasil

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

**Excelente Investimento Terreno 8500m2 Região Leste De Londrina**

**R\$ 2.500.000**

Londrina, Paraná - Venda - Terreno - 8.500 m²

Excelente terreno - região leste de londrina 8500m2, ao lado da utfpr universidade...  
 Região em ampla expansão e que mais valoriza em londrina, com diversos loteamentos...

Há 1 semana e 5 dias em SysImobiliárias - PILARTEX EMPREENDIMENTOS

[Ver no mapa](#)

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:J5F8\_J5Q3A\_7ZQBN RTX2K

Excelente Investimento Terreno 8500m2 - Região  
Leste de Londrina



#### CARACTERÍSTICAS

Venda

R\$ 2.500.000,00

0 Quartos

8500 Area útil

8500 Area total

0 Vagas

Ref AAT10

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, 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, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2017 digitei o presente laudo de cinco folhas, conferi, dou fé e subscrevo.

Vantuil Natalino de Carvalho  
Avaliador Judicial Port. 90/2017  
CRECI PR F. 27785 - CNAI 19985.

<b>Cota desta Tabela XVII e Acórdão do agravo de instrumento N.º1.411.451-3, da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Londrina e Instrução Normativa 12/2015 Conduções do Avaliador Judicial.</b>		
Avaliação lote	R\$ 360,81	VRC 1.710,00
Avaliação benfeitorias	R\$ 360,81	VRC 1.710,00
Condução vistoria	R\$ 34,77	VRC 164,75
Condução pesquisas	R\$ 69,54	VRC 329,51
Total	R\$ 825,93	VRC 3.914,36
<b>Falta receber VRC 3.914,36</b>		

