



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA
DE LONDRINA-PR  **SISTEMA PROJUDI TJPR.**

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

Processo	Autos nº 82142-37.2019.8.16.0014
Natureza da Ação	Alienação Judicial
Juízo de Direito	9ª Vara Cível da Comarca de Londrina – PR
Partes	João Henrique Duarte
Partes	Josiane C.O. duarte

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Aos onze (11) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e três (2023), dirigi-me por esta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível de Londrina, expedido nos autos em epígrafe, diligências empreendidas e, sendo aí, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado:

Imóvel

CERTIDÃO Nº 274428

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO DA COMARCA DE LONDRINA

Avenida Paraná, 487 - Edifício Metrôpole - Sala 5 - Caixa Postal, 1103 - Telefone: 99-0392

ALEX CANZIANI SILVEIRA - Oficial do Registro



Apontado sob nr. 78.496

ficha nr. 1

REGISTRO GERAL

Matricula nr. 41.403

DATA : 14 de agosto de 1.990..

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Lote de terras sob nr. 29 (vinte e nove), da quadra nr. 04 (quatro), medindo a área de 198,30 metros quadrados, situado no CONJUNTO HABITACIONAL SEMIRAMIS BARRIOS BRAGA, nesta cidade, da subdivisão do lote 32-A, destacada do lote 32, da Gleba Jacutinga, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações :- Frente para a Rua Francisco Arias (antiga rua 02), com 10,00 metros. Lado direito para o lote 28 (vinte e oito), com 19,83 metros. Lado esquerdo para o lote 30 (trinta), com 19,83 metros. Fundos para o lote 02 (dois), com 10,00 metros..

Avalio este lote de terras em R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Características:

Averbação n° 41.403/A
(CONSTRUÇÃO)

DATA:- 14 de agosto de 1.990.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Lote de terras sob n° 29, da quadra n° 04, medindo a área de 198,30 m2, situada no "CONJUNTO HABITACIONAL SEMIRAMIS BARRIOS BRAGA", nesta cidade, contendo os demais característicos constantes desta matrícula.

PROPRIETÁRIO:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD, já qualificada nesta matrícula.

FINALIDADE:- Averbação da CONSTRUÇÃO de uma CASA POPULAR EM ALVENARIA PADRÃO LDN-2:38, com 38,42 m2. Termo de Visto de conclusão nr. 263, pelo processo nr. 12.098/86, do projeto aprovado em 04.04.86, sob n° de ordem 524 e Certidão nr. 096 de 02.04.87, incluindo outras casas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
ESTADO DO PARANÁ**

Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação - Gerência de Pronto Atendimento

CERTIDÃO NARRATIVA DE LANÇAMENTO DE IPTU - METRAGEM
Nº 449726 / 2021

Proprietário (Atual): JOSE HENRIQUE DUARTE

Cpf/Cnpj: 56680015987

Compromissário:

Cpf/Cnpj:

Inscrição Imobiliária: 07020129201710001

Estrutura: TIJOLO

Localização:

Quadra: 4 - Lote: 29 - CJ HAB SEMIRAMIS DE B BRAGA - situado na RUA FRANCISCO ARIAS, 610

Exercício	Área do terreno(m2)	Área edificada(m2)
2021	198,30	87,20

De acordo com dados municipais o lote possui 87,20m2 de benfeitorias edificadas, e a matrícula versa sobre 38,42m2 de área averbada.

Isto posto, existe edificações/aumentos irregulares que dependem de aprovação/planta/autorização/averbação junto aos órgãos competente, que influenciam no valor de mercado.

A edificação *in loco* constatamos possuir, dois dormitórios, uma sala, ambos piso taco de madeira, uma cozinha, um wc, piso ceramico, uma área de serviço piso cimentado, uma garagem piso lajotas, a edificação é de alvenaria, cobertura eternit e forro de madeirite em péssimo estado de conservação, construção proletária, antiga e necessitando de reformas e regularização.

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: PJDW GB7NT RPBG8 CRYKB



• **Endereço da Propriedade:**

RUA: FRANCISCO ARIAS, 610
 COMPLEMENTO:
 BAIRRO: CJ HAB SEMIRAMIS DE B BRAGA
 QUADRA: 4
 LOTE: 29
 LONDRINA/PR

• **Inscrição:**

07020129201710001

• **Área do terreno:**

198,3

• **Área construída:**

87,2

• **Área Unidade:**

87,2

• **Valor m2 do terreno:**

R\$ 235,56

• **Valor Venal Constr.:**

R\$ 41.404,30

• **Valor Venal:**

R\$ 88.114,91

Avalio esta benfeitoria em R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais)

**Importa o presente Laudo de Avaliação dos direitos em R\$135.000,00
 (Cento e trinta e cinco mil reais)**

O presente laudo tem validade para 180 dias

Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, aspecto localização, estado de conservação, estilo de construção, benfeitorias introduzidas, infraestrutura da região, por amostragens estatísticas de dados contemporâneos de mercado.

Fontes de pesquisas utilizadas:

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, Imobiliárias da região. Imobiliária Itapuã, Imobiliária Natal, Imobiliária Kairós Imóveis Londrina.

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

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDW GB7NT RPBG8 CRYKB



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

Cota desta		
Avaliação	R\$ 260,76	VRC 1060,00
Condução lote	R\$ 121,62	VRC 494,38
Benfeitorias	R\$132,84	VRC 540,00
Total	R\$426,27	VRC 2094,30
Falta receber VRC 2.094,301.967,34		

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

