



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA METROPOLITANA DE LONDRINA
OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos n. 36321-39.2021 – CUMP DE SENTENÇA - 9ª Vara Cível.

Partes: Giseli Emerick Souza Pereira X Allan Christino de Araujo Miranda.

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

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA	
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA Nº: 95.844.-	DATA: 10 de julho de 2014.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 701, situado no 7º pavimento tipo, do Bloco 02, do RESIDENCIAL TORRES INGLATERRA, localizado à Rua José Manoel de Souza nº 75, desta cidade, medindo a área real total de 102,3958003 m2, sendo 76,67 m2 de área real privativa e 25,7258003 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo ao apartamento uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,54783%, confrontando-se: "A NE com área de uso comum junto ao estacionamento; a SO com hall, caixa de escada e área de iluminação; a NO com área de uso comum junto ao Bloco 01; e a SE com hall e o apartamento 704".-	

APARTAMENTO n. 701, situado no 7º pavimento tipo do Bloco 02 no Residencial Torres Inglaterra, localizado na rua Jose Manoel de Souza n. 75, Bairro Gleba Ribeirão Cambé, nesta cidade, medindo a área real total de 102,3958003m2, sendo 76,67m2 de área real privativa e 25,7258003m2 de área real de uso comum e fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 0,54783% (sem garagem – matrículas distintas - vagas avaliadas separadamente e abaixo), com demais dados/características e confrontações constantes dos autos e da Matrícula n. 95.844 do Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício local, o qual avalio no valor médio de **R\$420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)**;



REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL		Ficha 01
		Matrícula 95.964
MATRÍCULA Nº: 95.964.- DATA: 10 de julho de 2014.- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Vaga de garagem nº 69, situada no subsolo, do RESIDENCIAL TORRES INGLATERRA , localizado à Rua José Manoel de Souza nº 75, desta cidade, medindo a área real total de 15,0198540 m2, sendo 12,00 m2 de área real privativa e 3,0198540 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à vaga de garagem uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,06431%, confrontando-se: "A NE com a circulação; a SO com a vaga de garagem 40; a SE com a vaga de garagem 68; e a NO com a vaga de garagem 70".-		

VAGA DE GARAGEM n. 69, situada no subsolo do Residencial Torres Inglaterra, localizado na rua Jose Manoel de Souza n. 75, Bairro Gleba Ribeirão Cambé, nesta cidade, medindo a área real total de 15,0198540m2, sendo 12,00m2 de área real privativa, com demais dados e características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.04.0111.9.1300.0229 e da Matrícula n. 95.964 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício Local, a qual avalio no valor total médio de **R\$30.000,00 (Trinta mil reais)**; e

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL		Ficha 01
		Matrícula 95.965
MATRÍCULA Nº: 95.965.- DATA: 10 de julho de 2014.- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Vaga de garagem nº 70, situada no subsolo, do RESIDENCIAL TORRES INGLATERRA , localizado à Rua José Manoel de Souza nº 75, desta cidade, medindo a área real total de 15,0198540 m2, sendo 12,00 m2 de área real privativa e 3,0198540 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à vaga de garagem uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,06431%, confrontando-se: "A NE com a circulação; a SO com a vaga de garagem 41; a SE com a vaga de garagem 69; e a NO com a vaga de garagem 71".- PROPRIETÁRIA: APENGE CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA CNPJ nº 79.609.692/0001-21 com sede na Avenida		

VAGA DE GARAGEM n. 70, situada no subsolo do Residencial Torres Inglaterra, localizado na rua Jose Manoel de Souza n. 75, Bairro Gleba Ribeirão Cambé, nesta cidade, medindo a área real total de 15,0198540m2, sendo 12,00m2 de área real privativa, com demais dados e características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.04.0111.9.1300.0230 e da Matrícula n. 95.965 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício Local, a qual avalio no valor total médio de **R\$30.000,00 (Trinta 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: Walid Kauss Imóveis. Imobiliária Itapuã. Imobiliária Inglaterra. Portaria do Prédio. Cadastro Municipal.

OBS1: Apartamento não vistoriado internamente eis que fechado e inabitado, conforme informações do Porteiro.

OBS2: Segue abaixo cópia do extrato do Cadastro Municipal e *print* de anúncio/similar.

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

Londrina 31 de Março de 2023.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial Titular

Custas deste

Avaliação/Apto	R\$420,66	
Avaliação/02 Gar.	R\$231,24	
Conduções(3)	R\$121,62	
TOTAL	R\$773,52	(3.144,39 vrc) CUSTAS POSTERGADAS

The screenshot displays the 'SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL' interface. On the left, there is a sidebar with 'Serviços Online' and a list of services with counts: Parcelamento Online, Agendamento Eletrônico (8), Assistência Social (1), Alvará de Licença de Localização e Funcionamento (10), Carta de Serviços, Certidões (9), Cultura (2), Educação (4), Empregador e Empregado (3). The main area shows the 'Consultar aqui para voltar' button and the 'ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal' section. The property details are as follows:

- Endereço da Propriedade:** RUA JOSE MANOEL DE SOUZA, 75 COMPLEMENTO: APTO 701 BLOCO 02 - RES-TORRES INGLATERRA, BAIRRO: GLEBA RIBEIRÃO CANIBÊ, QUADRA: 43A, LOTE: 5-A1, LONDRINA/PR
- Inscrição:** 06040111913000109
- Área do terreno:** 5019,21
- Área construída:** 110294,32
- Área Unidade:** 102,39
- Valor m2 do terreno:** R\$ 664,32
- Valor Venal Constr.:** R\$ 195.778,90
- Valor Venal:** R\$ 213.216,53

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum 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: PUYM 2CEM4 4YEJS N3UYD



PREFEITURA DE LONDRINA PORTAL DA TRANSPARÊNCIA OUVIDORIA-GERAL SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES ATIVIDADES E PROJETOS PORTAL DO SERVIDO

[Início](#) [ITBI](#) Consulta do Valor Venal do Imóvel

Serviços Online

Filtrar:

- Parcelamento Online
- Agendamento Eletrônico **8**
- Assistência Social **1**
- Alvará de Licença de Localização e Funcionamento **10**
- Carta de Serviços
- Certidões **9**
- Cultura **2**
- Educação **4**
- Empregador e Empregado **3**
- Geoprocessamento **4**

SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL

[Clique aqui para voltar](#)

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

• **Endereço da Propriedade:**
RUA: JOSE MANOEL DE SOUZA, 75
COMPLEMENTO: GARAGEM 69 - RES TORRES INGLATERRA
BARRIO: GLEBA RIBEIRAO CAMBE
QUADRA: 43A
LOTE: 5-A1
LONDRINA/PR

• **Inscrição:**
06040111913000229

• **Área do terreno:**
8013,21

• **Área construída:**
19264,32

• **Área Unidade:**
15,01

• **Valor m2 do terreno:**
R\$ 654,32

• **Valor Venal Constr.:**
R\$ 9.093,36

• **Valor Venal:**
R\$ 11.651,75

PREFEITURA DE LONDRINA PORTAL DA TRANSPARÊNCIA OUVIDORIA-GERAL SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES ATIVIDADES E PROJETOS PORTAL DO SERVIDO

[Início](#) [ITBI](#) Consulta do Valor Venal do Imóvel

Serviços Online

Filtrar:

- Parcelamento Online
- Agendamento Eletrônico **8**
- Assistência Social **1**
- Alvará de Licença de Localização e Funcionamento **10**
- Carta de Serviços
- Certidões **9**
- Cultura **2**
- Educação **4**
- Empregador e Empregado **3**
- Geoprocessamento **4**

SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR VENAL DO IMÓVEL

[Clique aqui para voltar](#)

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - Valor Venal

• **Endereço da Propriedade:**
RUA: JOSE MANOEL DE SOUZA, 75
COMPLEMENTO: GARAGEM 70 - RES TORRES INGLATERRA
BARRIO: GLEBA RIBEIRAO CAMBE
QUADRA: 43A
LOTE: 5-A1
LONDRINA/PR

• **Inscrição:**
06040111913000230

• **Área do terreno:**
8013,21

• **Área construída:**
19264,32

• **Área Unidade:**
15,01

• **Valor m2 do terreno:**
R\$ 654,32

• **Valor Venal Constr.:**
R\$ 9.093,36

• **Valor Venal:**
R\$ 11.651,75

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: PUJYM 2CEM4 4YEJS N3JYD



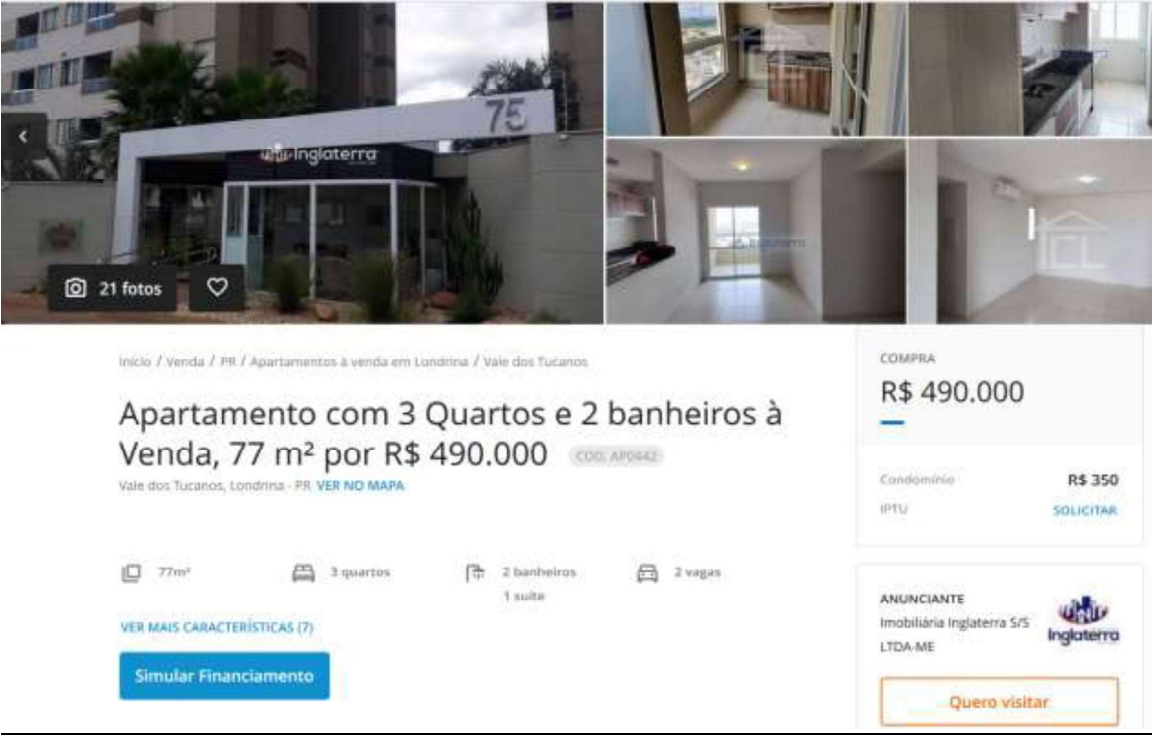


Imagem de uma página de anúncio imobiliário da Imobiliária Inglaterra. O anúncio é para um apartamento de 77m² com 3 quartos e 2 banheiros, à venda por R\$ 490.000. A página inclui uma galeria de fotos, detalhes do imóvel, preço de compra, condomínio e IPTU, e o nome do anunciante.

Imobiliária Inglaterra

21 fotos

Início / Venda / PR / Apartamentos à venda em Londrina / Vale dos Tucanos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77 m² por R\$ 490.000 CDD, AP0442

Vale dos Tucanos, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

77m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 490.000

Condomínio R\$ 350
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Imobiliária Inglaterra S/S
LTDA-ME

[Quero visitar](#)

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: PUJYM 2CEM4 4YEJS N3UYD

