



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. 45935-97.2023 - CARTA PRECATÓRIA - 3ª Vara de Família.

Partes: Angela Maria Griboggi e ou X Luiz Carlos Moraes Cezar.

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

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Londrina - PR	
REGISTRO GERAL	RENATO JABUR GOMES - Oficial
Av. Higienópolis, 210 - Ed. Trade Center, sl. 202 Fone: (43)322-1415 - Fax: (43)322-1183 - Londrina/PR	
<b>MATRÍCULA Nº 7.825</b>	<b>FICHA Nº 1</b>
<p><b>IMÓVEL:</b> Lote de terras nº 03 (Três) da quadra nº 19 (dezenove), situada no JARDIM VILA ROMANA, nesta cidade, medindo a área de 250,00 metros quadrados, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Ao Norte com a Rua L, medindo 10,00 metros; a Leste com o lote nº 04, medindo 25,00 metros; ao Sul com o lote nº 33, medindo 10,00 metros; a Oeste com o lote nº 02, medindo 25,00 metros". *****</p>	

**DATA DE TERRAS** n. 03, da quadra n. 19, com a área de 250,00m<sup>2</sup>, situada na rua Mariano Raveli n. 264, Bairro Residencial Vila Romana, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área total construída de aprox. 230m<sup>2</sup>, edificadas na forma que segue:

OBS: No cadastro municipal não constam construções.

PARTE FRONTAL – DUAS residências sobrados, cada uma composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, escada, lavabo, área de serviços gerais/lavanderia, quintal, garagem, forro laje com revestimento PVC, pisos cerâmico, estando tudo em bom estado; e

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: P.JLGE 54CN2 JAJQA 8A7HA



AOS FUNDOS – DUAS residências/edículas, uma térrea e outra pavimento superior, cada uma composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, escada, área de serviços gerais/lavanderia, quintal, garagem, forro laje com revestimento PVC, piso cerâmico, estando tudo em bom estado.

Com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.03.0424.2.0090.0001 e da Matrícula 7.825 do Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício local.

Valor <u>médio</u> de cada M2 do Terreno	= R\$550,00	(R\$135.000,00)
Valor <u>médio</u> de cada M2 da Construção	= R\$1.300,00	(R\$300.000,00)
<b>TOTAL</b>		<b>R\$435.000,00</b>

<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>Comarca de Londrina - PR</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>RENATO JABUR GOMES - Oficial</b>
Avenida Higienópolis, 210 - 2º andar - sala 202 - Edifício Trade Center - Fone:(43)3322-1415 - Fax:(43)3322-1183 - Londrina/PR	
<b>MATRÍCULA Nº 10.273</b>	<b>FICHA Nº 1</b>
<p><b>IMÓVEL:</b> Lote de terras nº 18 (Dezoito) da Quadra nº 21 (Vinte e Um), situado no "JARDIM VILA ROMANA", nesta cidade, medindo a área de 350,24 metros quadrados, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: A Leste com a rua C, medindo 12,59 metros e desenvolvimento em curva de 8,89 metros, com raio de 6,00 metros; Ao Sul com a rua M, medindo 12,51 metros; A Oeste com parte do lote nº 19, medindo 18,00 metros; e a Norte, com o lote nº 17, medindo 20,63 metros.</p>	

**DATA DE TERRAS** n. 18, da quadra n. 21, com a área de 350,24m2, situada na rua Maria Constantino Esperança n. 361, esquina com rua Julia Berlini Bertaglia n. 620, Bairro Residencial Vila Romana, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área total construída de aprox. 300m2, edificados na forma que segue:

OBS: No cadastro municipal não constam construções.



PELA RUA JULIA B BERTAGLIA – Duas residências, uma térrea e outra pavimento superior, compostas de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, forro laje, escadas, quinta, garagem, piso interno cerâmico, forro laje, estando em regular/bons estados;

PELA RUA MARIA CONSTANTINO ESPERANÇA – Duas residências padrão geminados, cada uma contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais/lavanderia, quintal, forro PVC, cobertura telhas tipo Eternit, estando em regulares/bons estados;

Com demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.03.0426.4.0300.0001 e da Matrícula 10.273 do Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício local.

Valor <u>médio</u> de cada M2 do Terreno	= R\$600,00	(R\$210.000,00)
Valor <u>médio</u> de cada M2 da Construção	= R\$1.500,00	(R\$450.000,00)
<b>TOTAL</b>		<b>R\$660.000,00</b>

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 e similares na região, institutos, imprensa/classificados, internet/sites.

Fontes: Imobiliária Itapuã. Kairos Imóveis. HS Imóveis. Cadastro Municipal.

OBS1: Seguem abaixo cópias dos extratos dos Cadastros Municipal.

OBS2: No cadastro municipal não consta averbação de construções.

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: PJJGE 54CN2 JAJQA 8A7HA



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

Londrina 01 de Setembro de 2023.

Marcos Spoladore Jampietro

Avaliador Judicial

Cota deste

Avaliação/(2)Terreno R\$841,32

Avaliação/(2)Const. R\$841,32

Conduções(6) R\$243,24

**TOTAL R\$1.925,88 (7.828.78 vrc) Custas postergadas.**

The screenshot shows the 'SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL' interface. The top navigation bar includes links for 'PORTAL DA TRANSPARÊNCIA', 'OUVIDORIA-GERAL', 'SECRETARIAS/ÓRGÃOS/ENTIDADES', 'ATIVIDADES E PROJETOS', and 'PORTAL DO SERVIÇO'. The breadcrumb trail is 'Início > ITBI > Consulta Valor de Referência do Imóvel'. The left sidebar lists 'Serviços Online' with categories like 'Parcelamento Online', 'Agendamento Eletrônico', 'Assistência Social', etc. The main content area displays the following information:

- Endereço da Propriedade:** RUA MARIANO RAVALI, 204, COMPLEMENTO, BARRIO: RESIDENCIAL VILA ROMANA, QUADRA: 19, LOTE: 3, LONDRINA/PR
- Inscrição:** 04030424200900001
- Área do terreno:** 250
- Área construída:**
- Área Unidade:**
- Valor m2 do terreno:** R\$ 340,25
- Valor Venal Constr.:** R\$
- Valor Venal:** R\$ 05.001,63

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: PJJGE 54CN2 JAJQA 8A7HA



The screenshot displays the 'SISTEMA DE ITBI - CONSULTA VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL' interface. On the left, there is a 'Serviços Online' menu with various services and their counts. The main content area shows the following details:

- Endereço da Propriedade:** RUA MARIA CONSTANTINO ESPERANCA, 361, COMPLEMENTO, BARRIO RESIDENCIAL VILA ROMANA, QUADRA 21, LOTE 18, LONDRINA/PR.
- Inscrição:** 04030428403000001
- Área do terreno:** 350,24
- Área construída:** (value obscured)
- Área Unidade:** (value obscured)
- Valor m2 do terreno:** R\$ 340,25
- Valor Venal Constr.:** R\$ (value obscured)
- Valor Venal:** R\$ 119.167,94

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.JLGE 54CN2 JAJQA 8A7HA

