



**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**

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

**LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL**

<b>Processo</b>	<b>Autos nº 49688-72.2017.8.16.00014</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>Magnus Fomento Mercantil Ltda</b>
<b>Executado</b>	<b>Pepilon Indústria de Cosméticos Ltda</b>

Aos vinte e seis (26) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), dirigi-me por esta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado *retro* do MM. Juiz de Direito da 5ª 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) 50% (cinquenta por cento) relativo à data de terras nº 37/50 (trinta e sete/cinquenta), com 2.000,46 m², do Jardim Colina Verde, desta cidade, com as divisas e confrontações constantes da matrícula n.º 46.752 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Londrina Estado do Paraná.

**Avalio este lote de terras em R\$ 840,00 o m2, totalizando os 2.000.46m2 em R\$1.680.386,40 Um milhão seiscentos e oitenta mil trezentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos).**

**Benfeitorias**

Trata-se de um imóvel com 148,33 metros quadrados de área construída em um terreno com área de 2.000,46 metros quadrados, localizada no Jardim Jardim Colina Verde, composta de material de alvenaria de tijolo a vista, forro e cobertura de placa de cimento, contendo 03 (três) suítes e 02 (dois) dormitórios, com revestimento de piso cerâmico, 02 (duas) salas, 01 (um) lavabo e 01 (um) wc social, ambos de piso cerâmico, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, ambos de piso cerâmico, 01 (um) dormitório de empregada de piso cerâmico, 01 (uam) área de lazer com churrasqueira de piso cerâmico, 01 (uma) quadra de esporte, 01 (uma) piscina, 02 (dois) wc social masculino e feminino, 01 (uma) guarita, além de 01 (um) wc na guarita.

O inquilino e ocupante do imóvel chama-se Willy Torrezin de Oliveira.

**Avalio estas benfeitorias em R\$ 355.000,00 (Trezentos e cinquenta e cinco mil reais);**



**Importa o presente Laudo de Avaliação R\$2.035.386,40  
(Dois milhões trinta e cinco mil trezentos e oitenta  
e seis reais e quarenta centavos) e a  
parte ideal de 50% em R\$1.017.693,20  
(Um milhão dezessete mil seiscentos e noventa e três reais e vinte  
centavos)**

**O presente laudo tem validade para 180 dias**

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

#### Metodologia empregada:

Método comparativo através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, aspecto localização e estado de conservação do imóvel por amostragens estatísticas de dados contemporâneos de mercado.

#### Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, imobiliárias da região, Registro de Imóveis do 1º Ofício de Londrina e imobiliária conceituadas desta cidade:



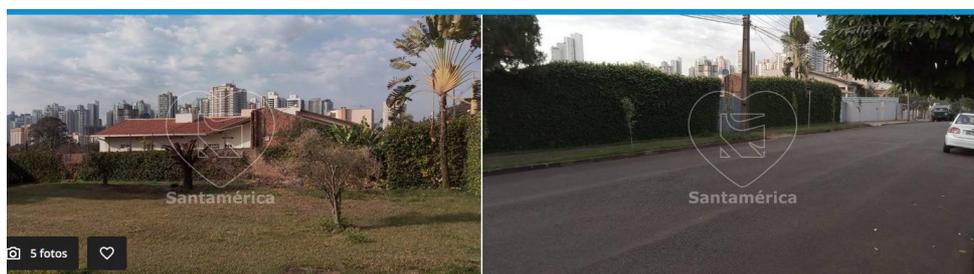
Colina Verde, Londrina - PR

**Lote/Terreno à Venda, 1300m²**

1300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

**R\$ 1.100.000**

- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1300m2-venda-RS1100000-id-2557790167/>



Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$  
850.000** COD. 15704.003

Colina Verde, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

1000m² Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

LONDRINA - Terreno Padrão - Colina Verde  
Terreno à venda em Colina Verde de 1000m² de área total, próximo do Clube Colina Verde.

COMPRA

**R\$ 850.000**

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Imobiliária Santamércia



- 2- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1000m2-venda-RS850000-id-2550827770/>

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

INÍCIO / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 850.000** COD. TE0015

Colina Verde, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

1000m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Terreno à venda, 1000 m² por R\$ 850.000,00 - Colina Verde - Londrina/PR

COMPRAR **R\$ 850.000**

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Imobiliária Investimento

- 3- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1000m2-venda-RS850000-id-2566305305/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

INÍCIO / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde

**Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 850.000** COD. 17121.002

Colina Verde, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

1080m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

LONDRINA - Terreno Padrão - Colina Verde

Terreno com área total de 1080.00m², localizado próximo a Gleba Palhano. Murado e com grama em quase todo

COMPRAR **R\$ 850.000**

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Imobiliária Santaméfrica

- 4- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1080m2-venda-RS850000-id-2559983769/>

R 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:J5DN 5NWNUN ELZKE 4JPB3



Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m<sup>2</sup> por R\$ 810.000** COD. TE0512

Colina Verde, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

1000m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRÁ **R\$ 810.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

5- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1000m2-venda-RS810000-id-2537502778/>

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde

**Lote/Terreno à Venda, 1000 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000** COD. TE0383

Colina Verde, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

1000m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

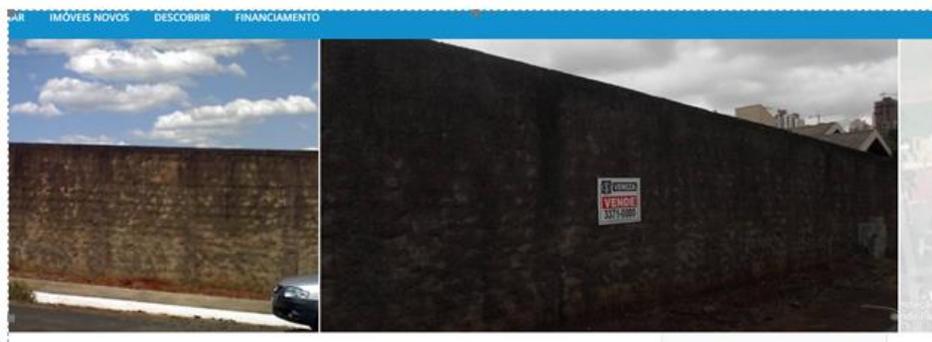
COMPRÁ **R\$ 950.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE G1 IMOBILIÁRIA

6- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1000m2-venda-RS950000-id-2536822166/>



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:J5DN 5NWNUN ELZKE 4JPB3



Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Londrina / Colina Verde / Rua Colina Verde

**Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 1000 m<sup>2</sup>**  
por R\$ 800.000 (COD. 52945.001)

Rua Colina Verde, S,N - Colina Verde, Londrina - PR **VER NO MAPA**

1000m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro Não informado

Terreno à venda por R\$ 800000,00, 1000,17 m<sup>2</sup> - COLINA VERDE - LONDRINA/PR  
Amplio terreno sem benfeitorias com 1.000,17 m<sup>2</sup> (24,07 X 41,56), murado.

COMPRA  
**R\$ 800.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE  
Veneza Imóveis

7- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-londrina-1000m2-venda-RS800000-id-2492781875/>

	Metragem	Valor	M2
1	1.300,00	R\$1.100.000,00	R\$ 846,15
2	1.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 850,00
3	1.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 850,00
4	1.080,00	R\$ 850.000,00	R\$ 787,03
5	1.000,00	R\$ 810.000,00	R\$ 810,00
6	1.000,00	R\$ 950.000,00	R\$ 950,07
7	1.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800,00
	<b>AMOSTRAS 7</b>	<b>MÉDIA / TOTAL</b>	<b>R\$ 841,89</b>

### VALOR do m2 HOMOGENEIZADO (ATÉ 1% SUPORTÁVEL) R\$840,00

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, Portaria 90/2017, digitei o presente laudo de cinco páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

Cota desta Tabela XVII		
Avaliação lote	R\$ 371,07	VRC 1.710,00
Avaliação benfeitorias	R\$ 371,07	VRC 1.710,00
Condução vistoria	R\$ 107,28	VRC 494,38
Total	R\$ 849,42	VRC 3.914,38
<b>Falta receber VRC 3.914,38</b>		



Data: 27/07/2022

Movimentação: RECEBIDOS OS AUTOS

Complemento: Recebido do(a) AVALIADOR

Por: SISTEMA PROJUDI