



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 Tiradentes n.º 1575 Sala n.º 72 – Fórum Estadual de Londrina-PR
 Tel. WhatsApp (43) 9-9179-9668 Prédio Criminal. Rodocentro CEP 86.071-000

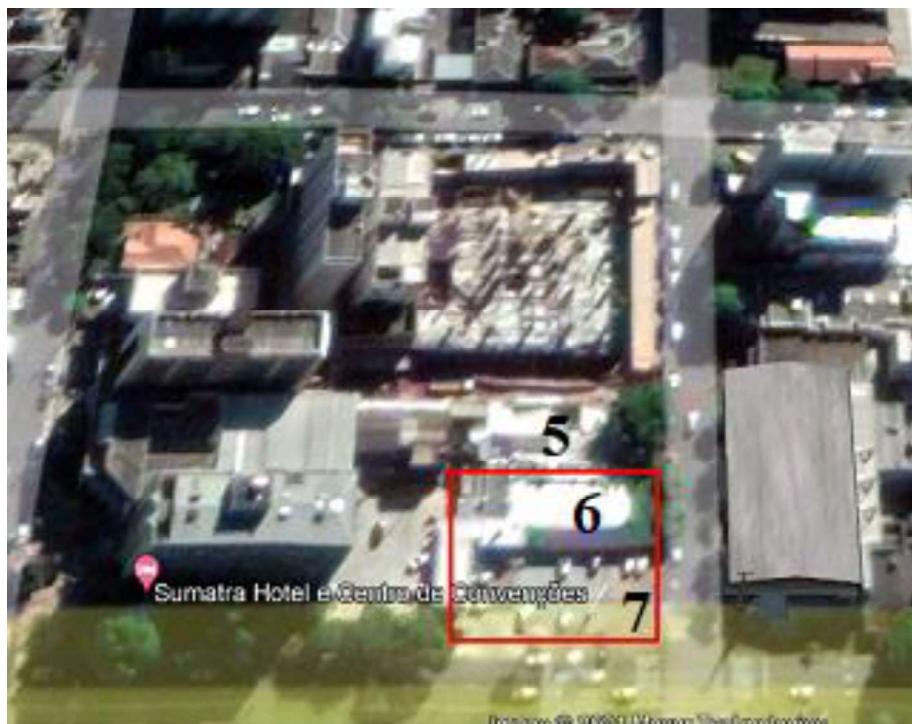
LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

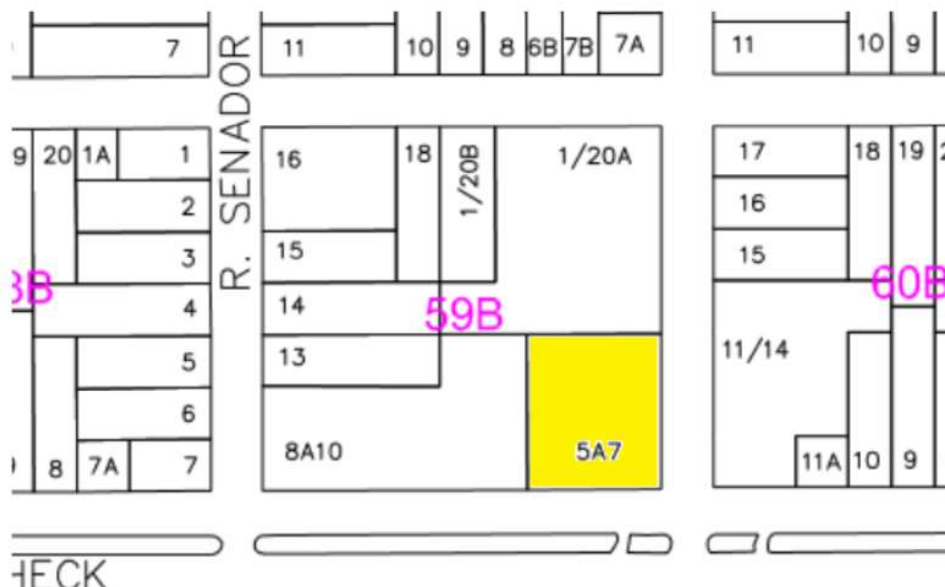
Processo	Autos nº 23620-03.2008.8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Títulos Extrajudicial
Juízo de Direito	9ª Vara Cível de Londrina
Exequente	Granja Avícola Nicolini Ltda
Executado	Muniz e Casagrande Ltda

Aos Treze (13) do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte e um (2021), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Londrina Pr., expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **VISTORIA AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos, abaixo relacionado:

Imóvel:

- 1- Data de Terras sob n.º 06(seis), da quadra n.º 59-B(cinquenta e nove-B), medindo a área de 581.25m² com as demais características, divisas e confrontações constantes da matrícula n.º 2.793 do 4º CRI desta Cidade e Comarca; e
- 2- Data de Terras sob n.º 07(sete), da quadra n.º 59-B(cinquenta e nove-B), medindo a área de 581.25m² com as demais características, divisas e confrontações constantes da matrícula n.º 2.794 do 4º CRI desta Cidade e Comarca.





De acordo com o mapa fornecido pelo Município IPPUL os lotes 5,6 e 7, aparecem unificados.

Porém, questionado nos autos o Município apresentou resposta informando que embora possua projetos aprovados da anexação dos lotes 5/7 não foram localizados planta de anexação das referidas datas.

Reprodução do movimento 89.3.

PROJUDI - Processo: 0023620-03.2008.8.16.0014 - Ref. mov. 89.3 - Assinado digitalmente por Leonardo Calseo Felizardo
24/06/2021: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arg: Resposta de Ofício

24/06/2021

SEI/PML - 5803928 - PGM: Risposta à PGM



Prefeitura do Município de Londrina
Estado do Paraná

RESPOSTA DE QUESTIONAMENTOS DA PGM

À Procuradoria Geral do Município

Em atenção aos questionamentos apresentados, esclarecemos/justificamos:

Foram localizados até a presente data sobre a Data 5/7 Quadra 59B do Centro:

1. Projeto aprovado pelo processo nº 30065/1994 na data de 17 de agosto de 1994, sob nº de Ordem 1970, com Alvará nº 1966/1994 para edição de posto de abastecimento e serviços com loja de conveniências com área construída de 413,60 m²; sendo o Visto de Conclusão concedido em 20 de julho de 1995, através do processo 21765/1995, com habite-se nº 793/1995.
2. Projeto aprovado pelo processo nº 55213/2008 na data de 16 de outubro de 2008, sob nº de Ordem 2522, com Alvará nº 2539/2008 para aplicação de área de conveniência e posto de combustíveis com área construída de 191,13 m²; sendo o Visto de Conclusão concedido em 30 de setembro de 2009, através do processo 65142/2009, com habite-se nº 1695/2009.

Embora conste projetos de construção aprovados para a Data 5/7, **não** foi localizado em nossos arquivos, até a presente data, planta de anexação para as Data 5, 6 e 7 da Quadra 59B do Centro.

Porém, o Município não apresentou os mapas da posição dos lotes 5,6,7 conforme solicitado nos autos e no Ofício ao Secretário de Obras.

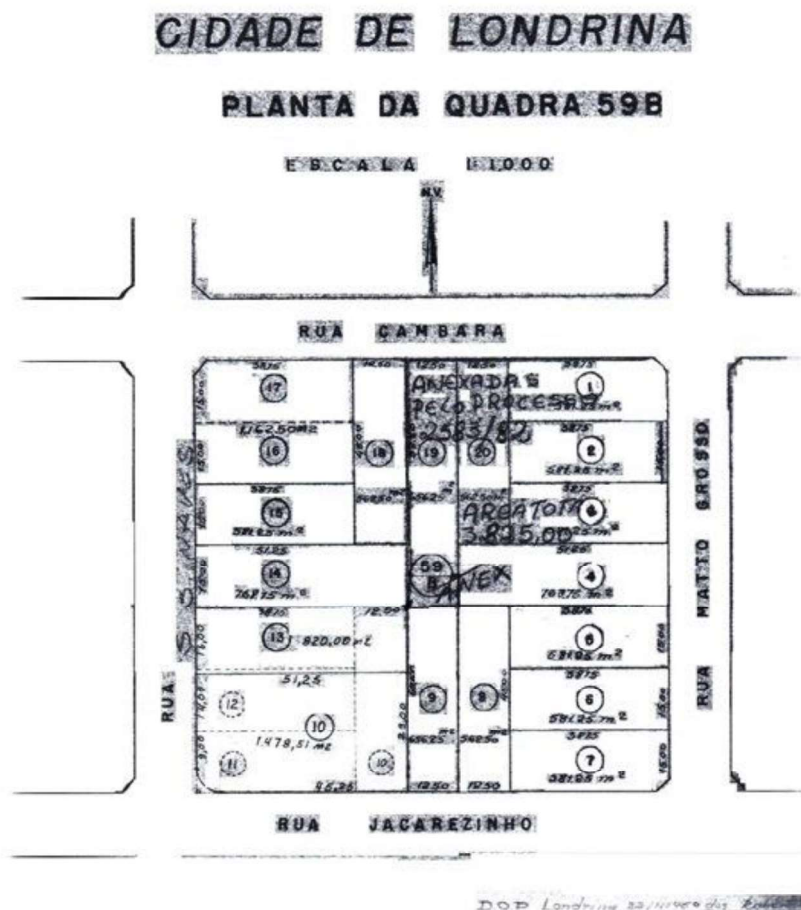
5, resolução do Projudi, do TJPR/OE
5CHG TVG5Y

mento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.744/2008 e Instrução deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLMX E

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: PUZYR PZ7YA QS7L3 WVCEA

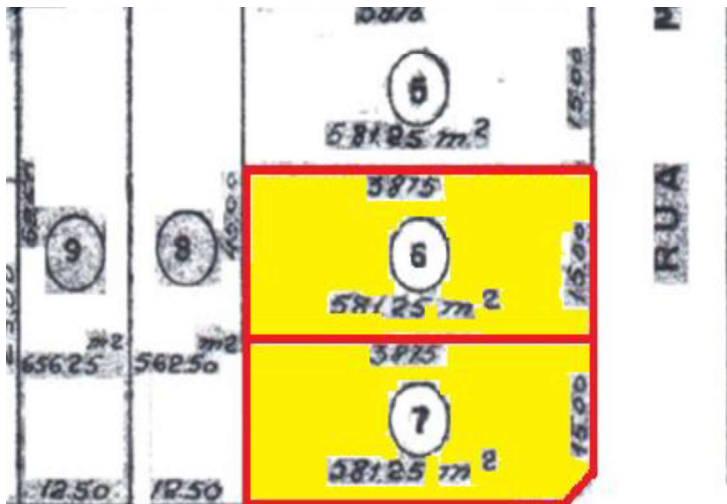


Diante do despacho de evento 114.1, de posse do mandado, dirigi-me novamente a Secretaria de Obras, e ali, após muita insistência conseguimos a planta da quadra 59B datada de 22/01/1950, que mostra as posições dos lotes antes do mapa apresentado pelo IPPUL/2020.



Mapa da Quadra 59/B datado de 22/01/1950. Arquivos Secretaria de Obras

Conforme consta da posição dos lotes e da informação do município que não existe de fato as anexações conforme mapa do IPPUL bem como as matrículas possui numeração apartada para o lote n.º 6 e 7, bem como no local o lote 7 serve de estacionamento da loja de conveniência que foi edificada no lote 7, bem como o lote 5, possui outra edificação anexa, porém, não penhorada. Entendo em Avaliação que os lotes são divisíveis e passo a avalia-los independentes.



Imóvel lote n.º 06 (seis)

 REGISTRO DE IMÓVEIS Avenida Paraná, 453 - Ed. Sul Brasileiro 7.º Andar - Sala 703 - Tel.: (043) 320-1415 LONDRINA - Paraná RENATO JABUR GOMES OFICIAL	REGISTRO GERAL	FICHA UM
	Matrícula N.º 2.793	RUBRICA

IMÓVEL:- Data de terras nº 06 (seis) da quadra nº 59-B (cinquenta e nove-B) medindo a área de 581,25 metros quadrados, desta cidade e comarca de Londrina, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações:- Ao Norte com a data nº 05 medindo uma extensão de 38,75 metros; a Leste com a Rua Mato Grosso, numa extensão de 15,00 metros; ao sul com a data nº 07 medindo uma extensão de 38,75 metros e a Oeste com a data nº 08 medindo uma extensão de 15,00 metros.-.

PROPRIETARIO:- MUNIZ & CASAGRANDE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MP sob nº - 78.456.928/0001-72.-

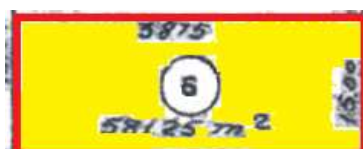
TÍTULO AQUISITIVO:- R-2-15.427 do 2º Ofício.-
 Dou fê. Londrina, 04 de agosto de 1994.

OFICIAL.

Avalio este lote de terras n.º 06 (seis) em R\$1.500.00,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

Benfeitorias

No referido lote possui a edificação de uma loja de conveniência em alvenaria de tijolos e parte da estrutura de madeiramento eucalipto e parte metálica, piso cerâmico, adaptados para restaurante, cafeteria, conveniências, que de acordo com o município possui 413,60m2 de área construída.



Avalio esta benfeitoria em R\$600.000,00 (Seiscentos mil reais)

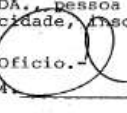
Totalizando o lote n.º 06 (seis) em R\$2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais);

Imóvel lote n.º 07 (sete)

 REGISTRO DE IMÓVEIS Avenida Paraná, 453 - Ed. Sul Brasileiro 7.º Andar - Sala 703 - Tel.: (043) 322-1415 L O N D R I N A - Paraná RENATO JABUR GOMES OFICIAL	REGISTRO GERAL	FICHA UM
	Matrícula N.º 2.794	SUBSCRITA 

IMÓVEL:- Data de terras nº 07 (sete) da quadra nº 59-B (cinquenta e nove-B) medindo a área de 581,25 metros quadrados, desta - cidade e comarca de Londrina, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações:- Ao Norte com a data nº 06, numa extensão de 38,75 metros; a Leste com a Rua Mato Grosso, numa extensão de 15,00 metros; ao Sul com a Avenida Juscelino Kubitschek, numa extensão de 38,75 metros; e a Oeste com a data nº 08 numa extensão de 15,00 metros -.-.-.-.-.

PROPRIETÁRIO:- MUNIZ & CASAGRANDE LTDA., Pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº - 78.456.928/0001-72.-

TÍTULO AQUISITIVO:- R 2-15.428 do 2º Ofício.-
 Dou fé. Londrina, 05 de agosto de 1994.  OFICIAL.

Avalio este lote de terras n.º 07 (sete) em R\$1.650.00,00 (Um milhão e Seiscentos e cinquenta mil reais).

Benfeitorias

O referido lote não possui benfeitorias edificadas, porém, o solo é composto de piso cimentado/concreto liso em toda sua extensão, ou seja, os 581,25m2, lote de esquina com frente para as esquinas das ruas Mato grosso e Avenida Juscelino Kubitschek.



Avalio esta benfeitoria em R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)

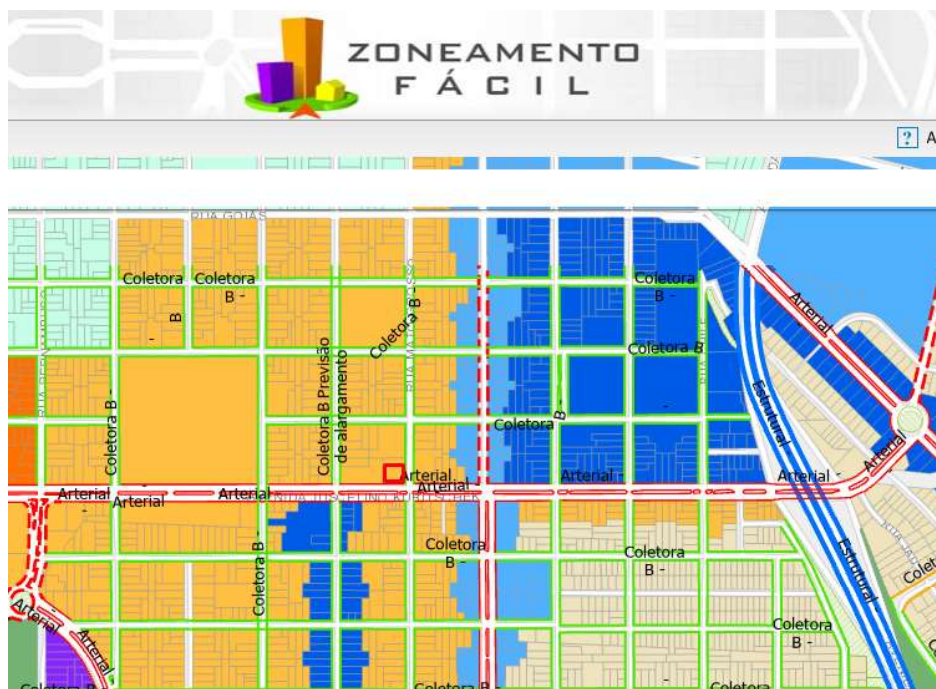
Totalizando o lote n.º 07 em R\$1.710.000,00 (Um milhão Setecentos e dez mil reais);

Os referidos lotes avaliando estão localizados na Zona Comercial quatro ZC-4 Centro de Londrina Pr.

	
	
Zoneamento - Lei 12.236/2015: 145.002	
Quadras	59B
Datas	5A07
Nome do Loteamento	CENTRO
Gleba	GPL
Parâmetros Urbanísticos	Mais info
Zoneamento em 2015	ZR4
Lei 12236/2015	Mais info
Alteração	
Lei de Alteração	
Zoneamento em 2019	ZR4

Observação:

A presente avaliação não considerou a Unificação, bem como entendemos que no atual estado da obra edificada os lotes são divisíveis, bem como o lote n.º 06 (seis) contra esquina e possui frente para a rua Mato Grosso, assim, como o lote n.º 07, porém, o referido lote n.º 07, possui a lateral aberta para a Avenida JK, o que valoriza o lote em relação ao lote n.º 06



IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
em R\$3.810.000,00 (Três milhões oitocentos e dez mil reais)
O presente laudo tem validade de 180 dias

Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ipuranga-bairros-londrina-1549m2-venda-RS3200000-id-2529705145/>

Viva Real • COMPRA • ALUGAR • IMÓVEIS NOVOS • DESCOBRIR • FINANCIAMENTO • ANUNCIAR IMÓVEIS • ENTRAR

6 fotos

Vila Real • Venda • PR • Lotes/Terrenos à venda em Londrina • Vila Ipiranga • Avenida Juscelino Kubitschek

Lote/Terreno à Venda, 1549 m² por R\$ 3.200.000 (COD. 7671)

Avenida Juscelino Kubitschek, 3891 - Vila Ipiranga, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 3.200.000

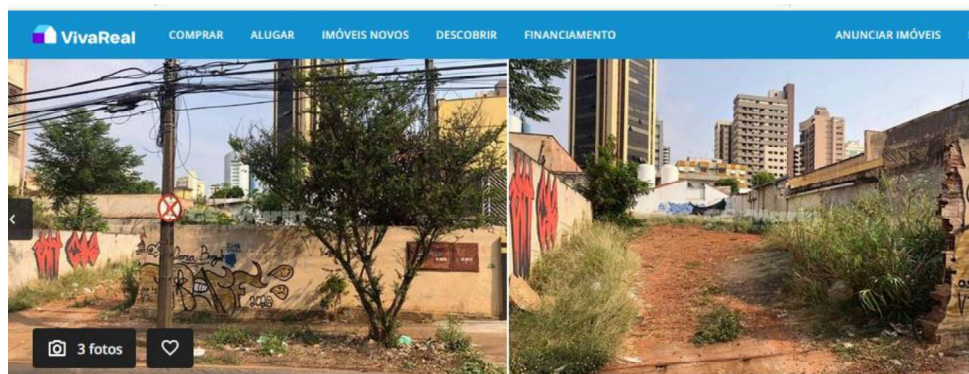
ALUGUEL
R\$ 15.000/mês

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-londrina-448m2-venda-RS1500000-id-2500391293/>



Centro, Londrina - PR
Lote/Terreno à Venda, 448m²
448 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 1.500.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-londrina-563m2-venda-RS1350000-id-2500391104/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Londrina - Centro

Lote/Terreno à Venda, 563 m² por R\$ 1.350.000 COD. G58172

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

COMPRA
R\$ 1.350.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-londrina-456m2-venda-RS1200000-id-71550417/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Londrina - Centro - Avenida Duque de Caxias

Lote/Terreno à Venda, 456 m² por R\$ 1.200.000 COD. 42354

Avenida Duque de Caxias, 1946 - Centro, Londrina - PR [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.200.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-londrina-1042m2-venda-RS3500000-id-2534991008/>





<http://zoneamentofacil.londrina.pr.gov.br/>.

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, 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, digitei o presente laudo de oito páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

Cota recebida.

