



## 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

### LAUDO DE AVALIAÇÃO 1ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 46228-72.2020	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Edifício São Paulo Towers	
Executado	Carlos Alexandre Shioji Takinami e Juliane Yumi Takinami	

Aos vinte e seis (26) do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), às 14:00 hrs, nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro, expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos mandado, abaixo relacionado:

#### Imóvel

	<b>LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL</b> <b>2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO</b> <b>DA COMARCA DE LONDRINA - PR</b> Av. Paraná, 427, sala 05 - Centro Fone: 43 3336-4884 - Fax: 43 3336-6570	Alex Canziani Silveira Registrador Vera Maria Canziani Silveira Substituta Rubrica
	<b>Matrícula nº 76.018 - Ficha nº 1</b> <b>Matrícula nº 76.018 de 26 de Março de 2010. Prenotação nº 186.382 de 04 de Março de 2010. - IMÓVEL: LOJA Nº 43 (quarenta e três), situada no térreo e mezanino, na Torre Comercial, no empreendimento denominado "SÃO PAULO TOWERS", localizado na Rua Piauí nº 399, nesta cidade, medindo a área real total de 66,019571377 m2, sendo 34,87635 m2 de área real privativa, 30,685220 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional e 0,458001546 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a essa unidade, uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,2234023%, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Na parte inferior: ao norte com a parede divisória junto ao acesso de veículos; ao sul com a parte inferior da loja nº 42; a leste com a galeria; e a oeste com o recuo junto as datas nºs 14, 15 e 18; na parte superior: ao norte com o recuo junto a rua Piauí; ao sul com a parte superior da loja nº 42; a leste com o vazio; e a oeste com o recuo junto as datas nºs 14, 15 e 18". O referido SÃO PAULO TOWERS, acha-se construído na data de terras sob nº 1/2/3/4/19/20/21/, da quadra nº 39, com a área de 4.381,25 m², situada nesta cidade. PROPRIETÁRIA:- QUADRA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF 79.092.136/0001-29, com sede em Londrina-Pr. REGISTROS ANTERIORES:- 2/53.337 RG, de</b>	

Loja nº 43 (quarenta e três), situada no térreo e mezanino, na Torre Comercial, no empreendimento denominado "SÃO PAULO TOWERS", localizado na Rua Piauí nº 399, nesta cidade, em vistoria ao local verifiquei que a sala encontra-se vazia, conforme fotos abaixo.



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

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





**Avalio este Imóvel em R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$250.000,00  
(Duzentos e cinquenta mil reais).**

**Metodologia empregada:**

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

**SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**



Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir dos dados pesquisados após várias diligências realizadas no foco de pesquisas em imobiliárias da região, vistorias, comparação das amostras e paradigmas e a homogeneização de valores.

#### Fontes de pesquisas utilizadas:

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

Imobiliária Monaco, Imobiliária Senador, Imobiliária Itapuã.

<https://www.g1imob.com/imovel/loja-londrina-58-m/LO0115-G1AA?from=sale>

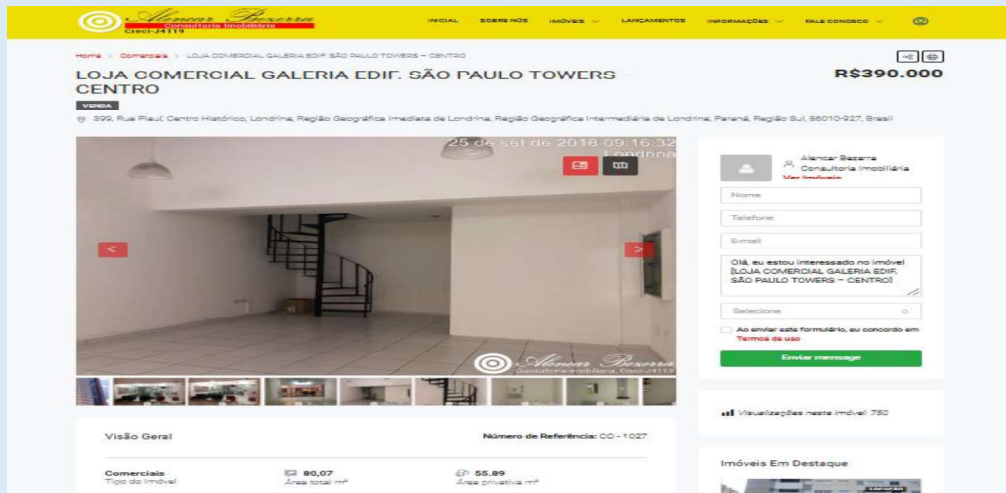
The screenshot shows a real estate listing on the G1imob website. The title is "Loja, 58 m², à venda por R\$ 220.000- Edifício Comercial Sao Paulo Towers - Londrina/PR". The price is listed as "R\$ 220.000". Below the title, there are several photographs of the interior of the commercial space, showing a modern office environment with desks, chairs, and a staircase. The listing includes a "Venda" button and a price of "R\$ 220.000" with a smaller price of "R\$ 3.793/m²" below it.

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/conjunto-comercial-sala/pr+londrina/rua-piaui/>

The screenshot shows a real estate listing on the Zap Imóveis website. It displays three commercial properties in Londrina, PR, all located on Rua Piauí. The first property is a 74 m² unit for R\$ 279,000. The second property is a 40 m² unit for R\$ 145,000. The third property is a 30 m² unit for R\$ 135,000. Each listing includes a photograph of the building, a brief description, and contact buttons for "Telefone" and "Mensagem".

<https://alencarbezerraimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-edif-sao-paulo-towers-centro-5/>





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 duas páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

**Cota recebida**

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO 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: P.JYTV 23TNW ZDE6C 3AZVU

