



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
Av. do Café, 600 – Londrina – PR

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

04ª Vara do Trabalho de Londrina

Processo: **0000401-56.2012.5.09.0663**

Autor: **ANTONIO CARLOS DA SILVA**

Réu: **BULLS CONSTRUTORA LTDA E OUTROS (5)**

Destinatário do Mandado: **OSVALDO PINTO TAVARES**

Endereço da Diligência: Rua Prefeito Hugo Cabral, 920, ap. 302, Centro, Londrina/PR.

Valor da Execução: **R\$ 12.826,85** (atualizado até 20/06/2022).

Aos 15/08/2022, eu, Oficial de Justiça Avaliadora, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado judicial, observadas as formalidades legais, procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO dos bens abaixo descritos:

Descrição Oficial: Apartamento nº 302 (trezentos e dois), situado no 3º pavimento superior do Edifício D. João VI, desta cidade, com a área bruta de 214,72 m², área ideal de terreno de 22,29 m² e a área útil de 179,25 m², contendo: living/jantar, terraço, lavabo, sala de estar, 3 dormitórios, 2 banheiros, sala de refeições, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e hall de circulação, com as demais divisas e confrontações descritas na matrícula.

Matrícula: nº 5.145 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina/PR.

Localização: Rua Prefeito Hugo Cabral, 920, ap. 302, Centro, Londrina/PR.

Ocupação: Sr. Sergio Azuma (CPF 551.373.009-00).

Avaliação do Apartamento (matrícula nº 5.145 não contempla vagas de garagem): **R\$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais)

Método de Avaliação: Método Comparativo de Dados de Mercado – Demonstrativo em Anexo.

E, para constar, lavrei o presente, que assino.

Amélia Ikeda
Oficial de Justiça Avaliadora



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
 Av. do Café, 600 – Londrina - PR

Processo: 0000401-56.2012.5.09.0663

04ª Vara do Trabalho de Londrina

DADOS COLETADOS NO MERCADO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
			
Anunciante	https://www.raulfulgencio.com.br/comprar/Londrina/Apartamento/Padrao/Centro/6334	https://www.imobiliariainvestimento.com.br/imovel/apartamento-de-179-m-centro-londrina-a-venda-por-630000/AP0135-INXV	https://www.nantesimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-no-centro-de-londrina-por-649000-londrina-pr/AP0833-NANT
Localização	Ed. D. João VI – Rua Pref. Hugo Cabral, 920, Londrina/PR	Ed. D. João VI – Rua Pref. Hugo Cabral, 920, Londrina/PR	Ed. D. João VI – Rua Pref. Hugo Cabral, 920, Londrina/PR
Área Privativa	177,28 m2	179,00 m2	179,00 m2
Valor Anunciado	R\$ 650.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 649.000,00
Vagas de garagem	2	2	2

Observação: Foram coletados anúncios de apartamentos distintos do Condomínio Ed. D. João VI, verificado através das fotos demonstrativas do interior do imóvel nos respectivos anúncios.

CÁLCULO DO VALOR MÉDIO COM BASE NOS DADOS COLETADOS (Apartamento com 2 vagas de garagem):

Cálculo do Valor Médio	(R\$ 650.000,00 + R\$ 630.000,00 + R\$ 649.000,00 / 3)
Valor médio	R\$ 643.000,00
- 5% (regateio)	R\$ 610.850,00

Avaliação: Observa-se que a matrícula nº 5.145 do CRI 1º Ofício não inclui vagas de garagem. Os anúncios utilizados como amostra contemplam o valor do apartamento juntamente com as vagas de garagem, que é a forma usual de negociação. Portanto, a avaliação do imóvel penhorado requer a redução do valor correspondente às vagas de garagem da média obtida através dos anúncios utilizados como amostra. Outrossim, para a obtenção do valor correspondente às vagas de garagem, considerando que os anúncios públicos de venda de garagens



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
Av. do Café, 600 – Londrina - PR

pelas imobiliárias são praticamente inexistentes, e, considerando, ainda, que é habitual que vagas de garagem tenham seu valor determinado por um percentual do preço do apartamento ao qual estão vinculadas, adoto o percentual de 10% sobre a média aritmética obtida para auferir o valor correspondente às vagas de garagem, ou seja, o valor arredondado de **R\$ 61.000,00**.

Média Aritmética Obtida (Apartamento + Garagem)	Valor correspondente às Vagas de Garagem	Valor Correspondente ao Apartamento
R\$ 610.850,00	R\$ 61.000,00	R\$ 549.850,00

Com o arredondamento cabível AVALIO o imóvel penhorado em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

Amélia Ikeda
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
Av. do Café, 600 – Londrina - PR

Processo: 0000401-56.2012.5.09.0663

04ª Vara do Trabalho de Londrina

ANEXO DE FOTOS

1) Edifício D. João VI (Rua Prefeito Hugo Cabral, 920, Londrina/PR):

