

PODER JUDICIÁRIO
CENTRAL DE MANDADOS

2º Juizado Especial Cível de Londrina

Processo: 0069076-82.2022.8.16.0014

Mandado: Avaliação

Valor da Causa: R\$ 13.821,78

Exequente: Condomínio Residencial Vista Bela VIII

Executado: Josélia Cristina Soares Pereira

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Aos oito dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco, por volta das 09 horas da manhã, compareci à **Avenida Giocondo Maturi, nº 1455, Condomínio Vista Bela VII, Jardim Vista Bela, Londrina/PR**, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito do 2º Juizado Especial Cível desta Comarca. No local, após as formalidades legais, e acompanhado do Sr. Roberto Avelino Tomé, síndico do condomínio, constatei que o imóvel encontrava-se fechado (como constado em outras diligências), motivo pelo qual procedi à avaliação indireta do bem, com base nas informações processuais, dados relativos a outros imóveis de características similares e pesquisa de mercado.

Descrição: Imóvel residencial situado à Avenida Giocondo Maturi, nº 1455, Bloco 02, Ap. 103, Condomínio Vista Bela VII, localizado no bairro Jardim Vista Bela, na cidade de Londrina/PR. Trata-se de um apartamento integrante de condomínio fechado, edificado em alvenaria, com fachada em pintura acrílica texturizada, esquadrias metálicas e telhado de fibrocimento com estrutura metálica. A unidade avaliada, embora fechada no momento da diligência, possui as características típicas das unidades padrão do empreendimento, estimando-se área privativa aproximada de 43,2 m², composta por sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço. O imóvel não possui garagem coberta, sendo o estacionamento comum aos condôminos, em área descoberta. O condomínio apresenta infraestrutura básica com portaria, áreas comuns pavimentadas, iluminação interna, muros perimetrais, coleta de lixo e sistema de abastecimento de água e esgoto. A localização é em região predominantemente residencial, com acesso asfaltado, linhas de transporte público, comércio local e demais equipamentos urbanos próximos. Considerando o estado de conservação externo da edificação, as condições do entorno e os padrões construtivos, a avaliação foi realizada de forma indireta, com base em imóveis similares localizados na mesma região, compatíveis em área, tipologia e padrão.

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: PUTPK MBQQC QWBWP 7GRND



PODER JUDICIÁRIO
CENTRAL DE MANDADOS

Imóveis similares a venda na região:

- 01) <https://imobiliariaavenida.com.br/imovel/13062/apartamento-2-quartos-residencial-vista-bela-3-perobinha-londrina/>
02) <https://andresolacorretor.com.br/imovel/condominio-residencial-vista-bela-ix-3>
03) <https://imobconecta.com.br/imovel/apartamento-residencial-vista-bela-5-londrina-pr-2-quartos-48m2-8494>

Cálculo do Valor Médio do Metro Quadrado:

Imóvel 1: $R\$ 100.000,00 \div 48 \text{ m}^2 = R\$ 2.083,33/\text{m}^2$

Imóvel 2: $R\$ 95.000,00 \div 48 \text{ m}^2 = R\$ 1.979,17/\text{m}^2$

Imóvel 3: $R\$ 90.000,00 \div 48,58 \text{ m}^2 = R\$ 1.852,70/\text{m}^2$

Média: $(2.083,33 + 1.979,17 + 1.852,70) \div 3 = R\$ 1.971,73/\text{m}^2$

Valor de Mercado Estimado: Com base nos dados de venda, o valor médio do metro quadrado nos condomínios do bairro Jardim Vista Bela é de R\$ 1.971,73. Considerando a área privativa do imóvel avaliado de 43,20 m², o valor de mercado é calculado da seguinte forma:

Área estimada: 43,20 m²

Valor médio do m²: R\$ 1.971,73

Valor estimado: $43,20 \text{ m}^2 \times R\$ 1.971,73/\text{m}^2 = R\$ 85.144,74$

Valor da avaliação: R\$ 85.144,74

Fábio Feitosa Afonso da Silva

OFICIAL DE JUSTIÇA

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: PJTPK MBQQC WQWJP 7GRND

