



## 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

### FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

### LAUDO DE AVALIAÇÃO 2ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 32776-44.2010	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Banco Bradesco S/A	
Executado	Libre Participações e Administração Ltda ; Rita de Cassia Sampaio Figueiredo e Espólio de Herson Rodrigues Figueiredo Junior	

Aos dezessete (17) do mês de setembro (09) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), 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 1

**CNM 083766.2.0054176-95**

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA

**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
54.176

**MATRÍCULA:** 54.176.- **DATA:** 10 de agosto de 2000.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 06 situada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Ébano, localizado à Rua Conde de Nova Friburgo nº 77, desta cidade, com a área real total de 33,896875 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa e 23,896875 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional em que se compreendem box/armários numerados; correspondendo a unidade a fração ideal de terreno de 0,3445% que corresponde a 6,758705 m2 de terreno; confrontando-se: "a Noroeste com a circulação de veículos e vaga de garagem nº 30; a Nordeste com a vaga de garagem nº 07; a Sudeste com o alinhamento predial da Rua Dr. Elias Cesar; a Sudoeste com a vaga de garagem nº 05".-

**PROPRIETÁRIOS:** CRISTINA APARECIDA DE ALMEIDA E SILVA, brasileira, separada judicialmente, bancária, CI. nº 574.726-MG, CIC nº 312.206.496-00, residente e domiciliada à Rua Morretes nº 101, 8º andar, em Londrina-PR; KAZUYUKI KAWAKAMI, japonês, fisioterapeuta, CI. nº W288.585W, CIC nº 625.381.018-91, e sua mulher CLARA KUMIKO NAKASAKI KAWAKAMI, do lar, CI nº 6.000.266.212-SP, CIC nº 628.551.158-68, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 19/07/1986, residentes e domiciliados à Rua Mato Grosso nº 564, apto 120, em Londrina-PR; ALCIDES GONINI JUNIOR, cirurgião dentista, CI. nº 3.213.423-8-PR, CIC nº 605.966.609-44, e sua mulher CRISTIANE DE ANDRADE JANENE

#### Características

Vaga de garagem nº06 situada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Ébano, localizado à Rua Conde de Nova Friburgo nº77, desta cidade, com 10,00 m².

Avalio este imóvel em R\$90.000,00 (noventa mil reais)

Considerando a fração ideal de 50%, avalio o imóvel em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).



**Imóvel 2**

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA		CNN 003/00.2.0004111794
<b>REGISTRO GERAL</b>		Ficha 01
		Matrícula 54.177
<p><b>MATRÍCULA:</b> 54.177.- <b>DATA:</b> 10 de agosto de 2000.-</p> <p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Vaga de garagem nº 07 situada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Ébano, localizado à Rua Conde de Nova Friburgo nº 77, desta cidade, com a área real total de 33,896875 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa e 23,896875 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional em que se compreendem box/armários numerados; correspondendo a fração ideal de terreno de 0,3445% que corresponde a 6,758705 m2 de terreno; confrontando-se: "a Noroeste com a circulação de veículos e vaga de garagem nº 29; a Nordeste com a vaga de garagem nº 08; a Sudeste com o alinhamento predial da Rua Dr. Elias Cesar; a Sudoeste com a vaga de garagem nº 06".</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> CRISTINA APARECIDA DE ALMEIDA E SILVA, brasileira, separada judicialmente, bancária, CL nº 574.726-MG, CIC nº 312.206.496-00, residente e domiciliada à Rua Morretes nº 101, 8º andar, em Londrina-PR; KAZUYUKI KAWAKAMI, japonês, fisioterapeuta, CL nº W288.585W, CIC nº 625.381.018-91, e sua mulher CLARA KUMIKO NAKASAKI KAWAKAMI, do lar, CI nº 6.000.266.212-SP, CIC nº 628.551.158-68, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 19/07/1986, residentes e domiciliados à Rua Mato Grosso nº 564, apto 120, em Londrina-PR; ALCIDES GONINI JUNIOR, cirurgião dentista, CL nº 3.213.423-8-PR, CIC nº 605.966.609-44, e sua mulher CRISTIANE DE ANDRADE JANENE GONINI, cirurgiã dentista, CI nº 3.969.246-5-PR, CIC nº 648.442.349-00, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 21/02/1992, residentes e domiciliados à Rua Belo Horizonte nº 940, apto 21, em Londrina-PR; JOSÉ ANTONIO GARCIA, agricultor, CL nº 965.989-7-PR, e sua mulher FRANCISCA GALINDO BALBERDE, do lar, CI nº 6.478.420-0-PR, inscritos no CIC nº 115.308.809-63, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, em 18/09/1948, residentes e</p>		

**Características**

Vaga de garagem nº07 situada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Ébano, localizado à Rua Conde de Nova Friburgo nº77, desta cidade, com 10,00 m².

Avalio este imóvel em R\$90.000,00 (noventa mil reais).

Considerando a fração ideal de 50% avalio o imóvel em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO DA  
FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL  
EM R\$90.000,00  
(Noventa mil reais).**

**Metodologia empregada:**

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.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/pr-londrina/bairros/rua-conde-de-nova-friburgo/>

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**

 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:J6C7 XQ9YB GQW6F GLJG3


