



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Processo	Autos nº 10835-24.1999.8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Títulos Extrajudicial
Juízo de Direito	1ª Vara Cível de Londrina
Exequente	Condomínio Comercial Ouro Verde
Executado	Ana Carlota de almeida Aarão Carneiro

Aos sete (07) do mês de julho (07) do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado retro do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível do Foro Central da Comarca de Londrina Pr., expedido nos autos em epígrafe, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito nos autos mandado, abaixo relacionado:

Imóvel

A) Loja comercial situado no pavimento térreo do Condomínio Comercial Ouro Verde, nesta cidade, à Rua Pará, nº 1122, com área bruta de 409,61 m², sendo 372,00 m² de área útil e 37,55 m² de área de uso comum, correspondendo uma área ideal do terreno de 10,0336%, com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 50.208 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício desta Comarca e de acordo com o Secretaria de Fazenda do Município, área do terreno de 562,50m², área construída de 4,082,65m² área da unidade 409,61m².

Características

A referida loja possui entrada com frente para a Rua Pará, contendo 409,61 m² de área total, utilizada e adaptada para academia de ginástica, contendo um salão principal, com duas salas menores, vestiários feminino e masculino com oito repartições, dispondo de chuveiros, vasos sanitários, pias, e trocadores, uma cozinha/cantina, despensa, mezaninos de madeira, piso misto cerâmico e emborrachado. Têm as paredes altas, pintura conservada, acesso à porta principal com escadaria, revestimento acústico em gesso, divisórias, apresenta algumas avarias e manchas, porém, em boas condições de uso e médio estado de conservação.

Avaliação da loja térrea sem a unidades de Garagens.

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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-52m2-id-2529315325/> 285.000,00 /52,00M2 = 5.480,76 O M2.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-copa-centro-londrina-pr-74m2-id-2599745506/> 285.000,00 /75M2 = 3.851,35 O M2

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-120m2-id-2625914031/> 550.000,00 / 120,00 = 4.583,33 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-740m2-id-2634534379/> 5.000.000,00 / 739,99 = 6.756,75 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-440m2-id-2559619169/> 2.000.000,00 / 440,00 = 4.545,45 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-700m2-id-2632472082/> 4.000.000,00 / 700,00 = 5.714,28 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-656m2-id-2558655661/> 2.800.000,00 / 656,00 = 4.268,29 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-300m2-id-2611309162/> 1.800.000,00 / 300,00 = 6.000,00 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-30m2-id-2589994227/> - 190.000,00 / 30 = 6.333,33 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-271m2-id-2558342766/> 890.000,00 / 271,00M2 = 3.284,13 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-250m2-id-2638633583/> 1.700.000,00 / 250,00 = 6.800,00 O M2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-londrina-pr-1000m2-id-2616307926/> 5.000.000,00 / 1.000,00 = 5.000,00 O M2

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-londrina-pr-75m2-id-2582635189/?itl_id=1000160&itl_name=zap - recommendations-container_realtime_to_zap_pagina-produto 370.000,00 / 75 = 4.933,33 O M2

QUADRO DE AMOSTRAS.

	VALOR DE OFERTA	METRAGEM	VALOR DO M2
1	285.000,00	52,00	5.480,76
2	285.000,00	75,00	3.851,35
3	550.000,00	120,00	4.583,33
4	5.000.000,00	739,99	6.756,75
5	2.000.000,00	440,00	4.545,45
6	4.000.000,00	700,00	5.714,28
7	2.800.000,00	656,00	4.268,29
8	1.800.000,00	300,00	6.000,00
9	190.000,00	30,00	6.333,33
10	890.000,00	271,00	3.284,13
11	1.700.000,00	250,00	6.800,00
12	5.000.000,00	1.000,00	5.000,00
13	370.000,00	75,00	4.933,33
TOTAL DE 13 AMOSTRAS			67.551,00
		MÉDIA DO M2	5.196,00

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Após análise homogeneização do nível de corte entre as amostras de 10% para mais e 10% para menos e assim, temos as amostras:

	VALOR DE OFERTA	METRAGEM	VALOR DO M2
1	285.000,00	52,00	5.480,76
3	550.000,00	120,00	4.583,33
5	2.000.000,00	440,00	4.545,45
6	4.000.000,00	700,00	5.714,28
7	2.800.000,00	656,00	4.268,29
12	5.000.000,00	1.000,00	5.000,00
13	370.000,00	75,00	4.933,33
TOTAL DE 7 AMOSTRAS			
		MÉDIA DO M2	5.196,00

Após nova análise temos outras três ofertas que possui metragens muito inferior ao avaliando e uma com mais que o dobro da metragem do imóvel em análise, assim, temos o novo quadro de amostras com três amostras.

	VALOR DE OFERTA	METRAGEM	VALOR DO M2
5	2.000.000,00	440,00	4.545,45
6	4.000.000,00	700,00	5.714,28
7	2.800.000,00	656,00	4.268,29
TOTAL DE 3 AMOSTRAS			14.528,02
		MÉDIA DO M2	4.842,67

Assim, temos a média de mercado para o imóvel avaliando em R\$4.842,67 o m2, e considerando que a loja comercial possui 409,61m2 possui média de mercado em R\$ 1.983.606,05.

Homogeneização até 1% aceitável temos o corte de R\$606,05 e;

Assim, avalio o imóvel em **R\$1.983.000,00** (Um milhão novecentos e noventa e três mil reais);

IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

EM R\$1.983.000,00

(Um milhão oitocentos e oitenta e três mil reais).

O presente laudo tem validade de 180 dias

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, quadro de amostra pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, contemporâneo de mercado, estado de conservação do imóvel.

Observação:

Conforme certificado no movimento 819, temos a correção do erro material e apresentamos a ampla pesquisa de mercado e o valor de mercado acima.

Lembrando as partes que Valor de mercado sempre possui a sua oferta e procura, bem como valor de sala é um, valor de loja é outro assim, como valor de garagem é bem menor que sala e loja.

PROJUDI - Processo: 0010835-24.1999.8.16.0014 - Ref. mov. 819.1 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
10/03/2023: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Certidão

MM. JUIZ

Após consultar os laudo, verificamos que ocorreu erro material, sendo que a diligencias encontra-se em andamento, carecendo de dilação para conclusão.

Vantuil N.de Carvalho
Avaliador Judicial Port 90/2017
CRECI PR F 27785 CNAI 19985

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 quatro páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

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

Cota desta					
Avaliação do lote	R\$	420,66	VRC	1.710,00	
Conduções	R\$	121,62	VRC	494,38	
Total	R\$	542,28	VRC	2.204,38	
A RECEBER VRC 2.204,38					

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

resolução do Projudi, do TJPR/OE
IGM P8SLA