



**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

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

Aos seis (06) 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)** Garagem nº 05 (cinco), situado no 1º subsolo, do Condomínio Comercial Ouro Verde, nesta cidade, localizado à Rua Pará, nº 1.122, com a área bruta de 28,645 m², sendo 9,00 m² de área de divisão não proporcional privativa real e 19,465 m² de área de divisão não proporcional de coisas comum, correspondendo uma fração ideal do terreno de 0,6972%, com as demais divisas e confrontações devidamente registradas na matrícula nº 50.249 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício, da cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná.

**Avalio esta vaga de garagem em R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais);**

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais).**

**O presente laudo tem validade de 180 dias**

### **Metodologia empregada:**

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

### **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/venda/conjunto-comercial-sala/pr+londrina/rua-para/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-centro-londrina-pr-70m2-id-2566735508/>

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-centro-londrina-pr-60m2-id-2543406973/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-londrina-com-garagem-60m2-venda-RS295000-id-1806925475/>

## Observação;

Os anúncios de 2022 ainda permanecem no mesmo valor e em várias imobiliárias conforme pesquisas acima, logo não ocorreu valorização significativa no imóvel em foco.

Outrossim, não temos como igualar e estabelecer o mesmo valor do m2 para sala e garagem quando elas estão com matrículas apartadas/separadas.

Quando uma vaga de garagem é avaliada em separada não tem o mesmo valor de mercado de sala por m2, pois as salas estão em andares e vaga de garagem em especial do Conjunto Ouro Verde localizam-se no subsolo.

Precisa-se observar que o anúncio comparativo ainda possui a gordura de oferta e procura que geralmente ocorre entre 10% e 20% de qualquer proposta de compra e compra.

Isto posto, diante da pesquisa e mercado, mantenho o valor da última avaliação, em especial a esta vaga de vaga de garagem.

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 desta					
Avaliação do lote	R\$	173,60	VRC	800,00	
Conduções	R\$	107,28	VRC	494,38	
Total	R\$	280,88	VRC	1.294,38	
<b>A RECEBER VRC 1.294,38</b>					

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

