



2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL
FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 10ª VARA CÍVEL

Processo	Autos nº 56094-65.2024	8.16.0014
Natureza da Ação	Execução de Título Extrajudicial	
Exequente	Condominio Residencial Bella Fonte	
Executado	Artenge Construções Cíveis S.A.	

Aos nove (09) do mês de abril (04) 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

CNM 083766.2.0076414-2

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha 01
Matrícula 76.414

MATRÍCULA Nº: 76.414.- DATA: 03 de dezembro de 2010.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Vaga de Garagem nº 114, situada no subsolo, do Residencial Bella Fonte, localizado à Rua José Manoel de Souza nº 211, desta cidade, com a área real total de 15,1377 m2, sendo 12,50 m2 de área real privativa, 2,6377 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a garagem uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,08400%, confrontando-se: "Ao norte com a vaga de garagem nº 115; ao sul com a vaga de garagem nº 113; a leste com a parede do subsolo; e a oeste com a circulação".-
PROPRIETÁRIA: ARTENGE CONSTRUÇÕES CÍVILS LTDA, CNPJ nº 78.609.682/0001-21, com sede na Avenida Maringá nº 1.674, em Londrina-PR.-
REGISTRO ANTERIOR: R.11/64.505, na matrícula nº 64.505, deste Ofício. Dou fé.-

db* PAULA C. IZIQUE VICTORELLI TITULAR Londrina, 03 de dezembro de 2010

Características

Vaga de garagem nº114, situada no subsolo, do Residencial Bella Fonte, localizado à Rua José Manoel de Souza, nº211, nesta cidade.

Avalio este imóvel 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).

Para a avaliação, foram considerados os aspectos físicos e legais do imóvel, incluindo sua localização, acessibilidade, estado de conservação e as condições do mercado imobiliário naquele momento.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

O imóvel em questão, situado no subsolo do Residencial Bella Fonte, apresenta a vantagem de estar em uma área urbana consolidada, com fácil acesso a serviços e infraestrutura.

Adicionalmente, foi realizada uma análise detalhada dos comparativos de mercado, considerando imóveis similares na região de Londrina e utilizando fontes de pesquisa confiáveis. Estas diligências incluíram visitas às imobiliárias locais, verificação dos registros municipais e aplicação de critérios de homogeneização para assegurar que a avaliação refletisse o valor real de mercado.

O resultado da avaliação demonstra que o valor de R\$45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais) para a vaga de garagem nº114 está em conformidade com os padrões observados na área, corroborando com as tendências e os dados de mercado coletados.

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.arboimoveis.com.br/imovel/empreendimento/venda/londrina/pr/vale-dos-tucanos/EMP0104_ARBO

<https://www.veneza.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vale-dos-tucanos-londrina-com-garagem-75m2-venda-rs-420000?id=5770&ref=03060.011>

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\$	473,67	VRC	1.710,00
Conduções	R\$	136,95	VRC	494,40
Total	R\$	610,62	VRC	2.204,40
Cota Recebida VRC 2.240,40				

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL