



LAUDO DE AVALIAÇÃO

5ª VARA FEDERAL DE CURITIBA

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 5024871-16.2017.4.04.7000/PR

EXEQUENTE: BANCO CENTRAL DO BRASIL

EXECUTADOS: CARLOS ALBERTO BRAILE e OUTROS

LUCIANA CRISTINA BORGES DOS SANTOS CARVALHO, Oficiala de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao respeitável mandado nº 700013791341 de **AVALIAÇÃO**, expedido nos autos supra, procedi à **avaliação** dos imóveis abaixo:

1. Garagem nº **40 (quarenta)**, situada no subsolo do Manhattan Residences, desta cidade, com área de propriedade exclusiva de 19,5118825m², área de uso comum de 1,67139185m² perfazendo área total de 21,18327435m², correspondendo a garagem à 4,0776m² de área ideal do terreno, com as demais divisas e confrontações constantes da **Matrícula 34.788** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade.
2. Garagem nº **49 (quarenta e nove)**, situada no subsolo do Manhattan Residences, desta cidade, com área de propriedade exclusiva de 19,5118825m², área de uso comum de 1,67139185m² perfazendo área total de 21,18327435m², correspondendo a garagem à 4,0776m² de área ideal do terreno, com as demais divisas e confrontações constantes da **Matrícula 34.789** do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade.

AVALIO cada garagem acima em **R\$ 81.600,00** (oitenta e um mil e seiscentos reais), **TOTALIZANDO** as duas em **R\$ 163.200,00** (cento e sessenta e três mil e duzentos reais).

*A avaliação se deu com base em pesquisas anexas, levando-se em conta o valor médio de apartamento no referido edifício (R\$ 816.000,00) e calculando-se a garagem em 10% deste valor (R\$ 81.600,00).

Londrina, 28 de junho de 2023.

LUCIANA CRISTINA BORGES DOS SANTOS CARVALHO
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

5024871-16.2017.4.04.7000/PR



Pesquisa 01

Valores de garagens:

01. Acesso em 27/06/2023: <https://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/#:~:text=O%20pre%C3%A7o%20de%20venda%20de,em%20m%C3%A9dia%20R%24%2030%20mil.>

"A venda de vaga de estacionamento"

O preço de venda de uma vaga na garagem pode alcançar 15% do valor do imóvel. Entretanto, o valor médio é de **10%**.

02. Acesso em 27/06/2023: <https://imoveis.estadao.com.br/compra/saiba-tudo-sobre-garagens-em-condominios/>

Quanto custa uma vaga de garagem? O preço de venda de uma vaga de garagem é, em média, de **10% a 15%** do valor do apartamento.

03. Acesso em 27/06/2023:
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-com-patio-estacionamento-centro-curitiba-pr-42m2-id-2559327493/>

Garagem à venda, **42m²** - Centro **R\$ 90.000**

Praça General Osório, 319 - Centro, Curitiba – PR

04. Acesso em 27/06/2023:
<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/11/02/permitido-ou-nao-vender-vaga-de-garagem-condominio.htm>

O presidente da Associação dos Condomínios Residenciais e Comerciais de São Paulo (Acresce), Adonilson Franco, disse que o mercado trabalha, normalmente, com o percentual de 10% a 15% do valor do apartamento.



Pesquisa 02

Apartamentos à venda do “Edifício Manhattan Residences”, (Rua Santos 488, Londrina/PR):

01. Apartamento com 4 Quartos à venda, 190m²

R\$ 780.000

condomínio R\$ 1.900

IPTU não informado

- area190 m²
- bedroom4 quartos
- parking2 vagas
- bathroom4 banheiros

02. Apartamento com 3 Quartos à venda, 191m²

R\$ 820.000

- area191 m²
- bedroom3 quartos
- parking2 vagas
- bathroom5 banheiros

03. Apartamento com 3 Quartos à venda, 191m²

R\$ 850.000

- condomínio R\$ 1.200
- área 191 m²
- bedroom 3 quartos
- parking 2 vagas
- bathroom 3 banheiros

** Acesso em 15/05/2023: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-centro-londrina-pr-190m2-id-2598067585/>

Média do apartamento: R\$ 816.000,00 (oitocentos e dezesseis mil reais).

5024871-16.2017.4.04.7000/PR