

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 8ª VARA CÍVEL  
CRIMINAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO  
METROPOLITANA DE CURITIBA/PR.**

**Processo n.º:** 0005881-63.2021.8.16.0013 – Alienação de Bens do Acusado  
0003580-37.2007.8.16.0013 – Sequestro

**Requerente(s):** 6ª VARA CRIMINAL DE CURITIBA

**Requerido(s):** FURUKAWA ELECTRIC LATAM S.A. E LUIZ PANIZA DE  
OLIVEIRA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ADRIANO MELNISKI**, Leiloeiro Oficial Avaliador, devidamente inscrito na JUCEPAR sob n.º 07/010-L, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos presentes autos, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel pertencente à **BAZILICIA FERREIRA SILVA DE OLIVEIRA**, assim como suas fotos em anexo, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira como segue:

**1. OBJETIVO DO PARECER**

Determinação do valor de mercado do imóvel descrito abaixo para fins de alienação judicial/expropriação. O trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos acerca do imóvel: *Casa térrea em alvenaria com 467,93 m², construída em terreno de 1.086,52 m², Parolin, Curitiba/PR.*

**1.2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Nas alienações judiciais, conhecidas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram. Não há, portanto, uma relação de consumo entre o vendedor e o comprador, e não é possível ao arrematante alegar vício redibitório (defeito oculto que daria ao consumidor o direito de ser ressarcido pelo vendedor pelos custos relacionados a esse defeito) em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor. Essa condição tem impacto direto no valor da avaliação, já que o bem é transferido nas condições em que se encontra.

É importante destacar que o avaliador não possui interesse direto ou indireto nas partes



envolvidas no processo, e não há outras circunstâncias relevantes que possam configurar um conflito de interesses. Com base em dados verídicos, diligências, pesquisas e levantamentos, as análises, opiniões e conclusões expressas neste trabalho são fundamentadas.

Partindo do pressuposto de que a arrematação em leilão representa uma aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho considera a inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, sejam eles judiciais ou extrajudiciais, incluindo questões ambientais que possam afetar o bem avaliado.

## 2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de BAZILICIA FERREIRA SILVA DE OLIVEIRA, conforme cópia de matrícula imobiliária acostada nos autos no mov. 1.2

## 3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue em parte as especificações da matrícula imobiliária:

*“Imóvel: Lote "G/H", oriundo da unificação dos lotes de terreno denominados G e H, subdivisão do lote nº 1, da quadra nº 12, da planta João Parolin, Curitiba/PR, medindo 29,71m de frente para a rua Chanceler Lauro Muller, por 36,56m, de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a rua Dr. Pamphilo D' Assumpção, com a qual faz esquina, do lado esquerdo confronta com o lote fiscal nº 014.000, medindo na linha de fundos 29,71m, onde confronta com o lote fiscal nº 010.000, perfazendo a área total de 1.086,52m<sup>2</sup>, contendo uma casa de alvenaria sob nº 1.352 da rua Pamphilo D' Assumpção; conforme o croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 12/03/2.001, arquivado neste Cartório sob nº 215.953. Indicação fiscal nº 42.092.017.000 do Cadastro Municipal. Imóvel registrado na Matrícula nº 50.210 da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba. O imóvel possui uma espaçosa sala de visitas com lavabo, decorada com um fosso de luz e plantas naturais. Atualmente, é utilizada como salão de beleza. Além disso, há uma sala íntima com porta para a piscina e uma escada que dá acesso à garagem. O imóvel possui 2 suítes, sendo uma master com closet, e mais 3 quartos, um banheiro social, uma copa, cozinha com móveis embutidos e lavanderia. A garagem tem capacidade para pelo menos 4 carros, com um amplo pátio calçado descoberto ao lado. Na parte de baixo e nos fundos da casa, atrás da garagem, há uma dependência de empregada com quarto, cozinha e banheiro. Nos fundos do imóvel, há um amplo jardim com calçada, uma piscina com casa de máquinas, e ao lado da piscina, um espaçoso salão de festas com churrasqueira, cozinha de móveis planejados, lavabo e banheiros masculino e feminino.”*



#### 4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: *Rua Dr. Pamphilo D'Assumpção, nº 1.352, Rebouças, CEP: 80.220-041 Curitiba/PR.*

<https://www.google.com/maps/@-25.4604342,-49.2609879,3a,75y:259.26h,91.15t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjsRRp1Lwur9ruH1Xad3w!2e0!7i16384!8i8192?entry=tту>

#### Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Curitiba/PR, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, supermercados, farmácias, estabelecimentos de ensino e transporte público.

#### 5. METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do lote, após verificarmos a existência de outras propriedades sendo oferecidas ou já vendidas nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O Método Comparativo de Dados de Mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, levando-se em conta principalmente o seu estado de conservação. As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

A presente avaliação atende os requisitos e obedece os critérios mercadológicos da norma técnica NBR 14.653 da ABNT em suas disposições.

#### 6. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Foram obtidos 05 (cinco) amostras de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim como depoimentos colhidos no prédio a respeito de últimas transações ocorridas nos últimos tempos:

Ofertas por imobiliárias: 04 - Ofertas por particulares: 01

<b>PLANILHA DE CÁLCULO – Casa - Rua Dr. Pamphilo D'Assumpção, nº 1.352, Rebouças, CEP: 80.220-041 Curitiba/PR</b>				
<b>AMOSTRAS</b>	<b>m<sup>2</sup>/terreno</b>	<b>R\$</b>	<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>Homog. proximidade semelhança m<sup>2</sup> terreno &gt;e&lt; 100m<sup>2</sup></b>
01	1013,92	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.479,41	R\$ 1.479,41
02	1046,00	R\$ 1.410.000,00	R\$ 1.347,99	R\$ 1.347,99
03	1374,00	R\$ 1.499.000,00	R\$ 1.090,98	
04	547,69	R\$ 650.000,00	R\$ 1.186,80	
05	875,00	R\$ 1.130.000,00	R\$ 1.291,43	
		<b>Total:</b>		
		<b>Média do m<sup>2</sup>/terreno</b>	<b>R\$ 1.279,32</b>	R\$ 1.413,70
<b>Área total do terreno (m<sup>2</sup>)</b>	1086,52	<b>Média do m<sup>2</sup> X m<sup>2</sup> terreno</b>	<b>R\$ 1.346,51</b>	

**Casa térrea (valor mercado atual)**

**R\$ 1.463.010,65**



## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 1.463.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta e três reais)**.

Total das custas de avaliação de acordo com a Tabela de Avaliadores do TJ/PR (atualizada pelo Decreto Judiciário nº 722/2021): **R\$ \*420,66 (quatrocentos e vinte reais e sessenta e seis centavos)**

Sendo o que tinha para o momento, reitero votos de estima e consideração, ficando à disposição para eventuais esclarecimentos.

Curitiba, 17 de Abril de 2024

*(assinado digitalmente)*  
**Adriano Melniski**  
Leiloeiro Oficial

### **Anexos:**

- I e II – Fotos da área interna da casa;
- III – Fotos da área de lazer;
- IV – Fotos da parte externa;
- V – Matrícula atualizada;
- VI – Guia Amarela.

\* Os encargos associados a essas despesas são calculados conforme a tabela de custas do Tribunal de Justiça, sendo apresentados somente após a conclusão de todos os procedimentos relacionados ao leilão. Essas despesas são inicialmente suportadas pelo credor mediante o adiantamento prévio ou então sendo reembolsadas ao final pelo montante resultante da venda do bem em hasta pública. Em situações de acordo, pagamento ou remição, a responsabilidade pelo pagamento dos valores é atribuída ao executado, conforme eventual determinação judicial subsequente nesse sentido.

