

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA - 3ª VARA

Processo n.º: 0013366-40.2008.8.16.0185 – Execução Fiscal

Exequente(s): MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR

Executado(s): ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL SOLAR

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 **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL SOLAR**, 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. O trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos acerca do imóvel: *Terreno (atualmente servindo como praça), Conjunto Residencial "Solar", com 4.827,40 m², Bacacheri, Curitiba/PR.*

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de Associação de Moradores do Conjunto Residencial Solar, conforme Matrícula Imobiliária acostada nos autos no mov. 10.2.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

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

“Terreno - Imóvel constituído de uma área destinada a equipamento comunitário / Conjunto Residencial "Solar", com 4.827,40 m², de forma triangular, medindo 130,39m de frente para a rua José Cocconi, 9,20m em curva de concordância entre as ruas José Cocconi e Luiza Gulin, 86,00m de frente para a rua Luiza Gulin e 102,00m de fundos, confrontando com área da Prefeitura Municipal de Curitiba, sita nesta cidade; havido pela transcrição sob nº 35.439 do livro 3-AD do 2º CRI de Curitiba/PR. As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel nos termos do art. 21, parágrafo 1º do Provimento 260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná/PR. O terreno é utilizado nesse momento como uma praça, chamada “Praça do Solar”, com árvores, parquinho infantil e equipamentos de academia ao ar livre. Imóvel registrado na Matrícula nº 10.292 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; Inscrição Imobiliária 35.2.0059.0390.00-2 e Indicação Fiscal 78.164.003.”

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Praça do Solar, Av. Luiza Gulin, nº 115, esquina com Rua José Cocconi, Bacacheri, Curitiba/PR

<https://www.google.com/maps/place/Av.+Luiza+Gulin,+115+-+Bacacheri,+Curitiba+-+PR,+82600-650/@-25.3972137,-49.2198129,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x94dce5e3edb8e4e7:0x73e4ee5d13f70317!8m2!3d-25.3972186!4d-49.217238!16s%2Fg%2F11vjpy5zbb?entry=ttu>

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 10 (dez) 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:	08
Ofertas de particulares:	02
Vendas:	00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 9.440.000,00 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil 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, 16 de Fevereiro de 2024

(assinado digitalmente)
Adriano Melniski
Leiloeiro Oficial

Anexos:

- I – Fotos do terreno;
- II – Matrícula atualizada;
- III – Planta;
- IV – 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.