

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

**Processo n.º:** 0023538-86.2019.8.16.0013 – Alienação de Bens do Acusado  
0016973-77.2017.8.16.0013 – Ação Penal

**Exequente(s):** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

**Executado(s):** VANDA SOUZA CAMPOS BUENO

## **LAUDO DE REAVALIAÇÃO**

**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 ocupado por **VANDA SOUZA CAMPOS BUENO**, 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: ***Casa geminada - Unidade nº 03 (três) do Condomínio Residencial Santa Maria III.***

### **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 **APC Administradora de Bens Ltda., CNPJ: 02.885.555/0001-93** conforme Matrícula Imobiliária nº 61.263 CRI de Colombo/PR, acostada aos autos em movimentação anexa.

## 3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

***“IMÓVEL: Lote "A-3" (A-três) com a área de 525,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), resultante da Subdivisão do lote A da Planta "Santa Maria", situado no lugar denominado Arruda, neste Município e Comarca de Colombo/PR, com as seguintes características e confrontações: medindo 21,00 metros NE 66°30' de frente para a Rua do Pavão, do lado direito de quem da rua olha o imóvel tem em sua extensão 25,00 metros NO 21°14' onde confronta com o lote nº A- 5 (A-cinco), do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel tem em sua extensão 25,00 metros NO 21°14" onde confronta com o lote A-6 (A-seis), tendo na linha dos fundos em sua extensão 21,00 metros NE 66°30' onde confronta com o lote A-5 (A-cinco), fechando o perímetro e perfazendo a área de 525,00 m<sup>2</sup>. INDICAÇÃO FISCAL sob nº 02.03.142.0176.001. Casa geminada - Unidade nº 03 (três) do Condomínio Residencial Santa Maria III - Com a área construída privativa total no pavimento térreo de 56,00 m<sup>2</sup>. Área exclusiva do terreno com 175,00 m<sup>2</sup>, fração ideal do solo de 0,3333; Área livre de 119,00 m<sup>2</sup> e Área de projeção 56,00 m<sup>2</sup>; situada de frente para a Rua do Pavão nº 102, Bairro Arruda, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com o Lote A-6, do lado direito com a Unidade nº 02 e nos fundos com o Lote A-5. A casa possui 2 vagas de garagens descobertas, sala, cozinha, dois quartos sendo um deles suíte, banheiro social e edícula nos fundos do imóvel. Imóvel registrado na Matrícula nº 61.263 do Registro de Imóveis de Colombo/PR.”***

## 4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Rua do Pavão nº 102, Bairro Arruda, CEP 83.401-210, Colombo/PR.

### Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Colombo/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. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**.

Diante da situação atual de mercado, devido às suas condições, ou seja, imóvel ocupado, sua localização afastada, no momento da imissão na posse geralmente é necessária uma reforma no imóvel arrematado, só é aceito dinheiro na compra e onde cada vez menos pessoas se interessam em adquirir bens em estado semelhante ao que se encontra o imóvel reavaliado, e também nenhuma procura por parte dos clientes no último leilão, onde foi oferecido para diversas pessoas e todas foram unânimes em dizer que estava com um valor alto, devido a tudo isso, houve uma redução do seu valor na presente reavaliação.

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

Curitiba, 12 de Julho de 2024

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

### Anexos:

- I – Fotos da área interna da casa;
- II – Fotos da área externa;