

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SECRETARIA ESPECIALIZADA EM MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA - 3ª VARA**

**Processo n.º:** 0010883-71.2007.8.16.0185 – Execução Fiscal  
**Exequente(s):** MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR  
**Executado(s):** ZINCOSUL METALÚRGICA E GALVANIZAÇÃO LTDA.

## **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 **ZINCOSUL METALÚRGICA E GALVANIZAÇÃO LTDA.**, 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 de 770,00m<sup>2</sup>, lote 19, da Quadra nº 241, se encontra construído sobre o imóvel, um barracão não averbado na matrícula imobiliária nº 28.335 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba.*

### **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 Zincosul Metalúrgica e Galvanização Ltda., conforme Escritura de Copra e Venda acostada nos autos no mov. 14.1 e 14.2.

## 3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

*“Lote de terreno sob nº 19 (dezenove), da Quadra nº 241 (duzentos e quarenta e um), da Planta Fazenda Boqueirão, nesta Capital, medindo 14,00m de frente para a Rua Cezinando Dias Paredes, por 55,00m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com os lotes nº 18, 17, 16 e 15; pelo lado esquerdo com o lote nº 20; tendo 14,00 de largura na linha de fundos, onde confronta com o lote nº30, com e área de 770,00m<sup>2</sup>, com a indicação fiscal de nº 88-134-019.000-8, do Cadastro Municipal. Imóvel matriculado sob número 28.335 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba. Sobre o referido terreno encontram-se benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária juntada nos movs. 14.1 e 14.2, de acordo com a Consulta Informativa do Lote da Prefeitura Municipal (Guia Amarela) em anexo, as benfeitorias totalizam 350,00 m<sup>2</sup> de área construída, em virtude da falta de averbação das construções, as medidas podem variar para mais ou para menos.”*

## 4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Rua Cezinando Dias Paredes, nº 504, Boqueirão, Curitiba/PR.

## 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:

Ofertas por imobiliárias:	07
Ofertas de particulares:	03
Vendas:	00

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

O presente Laudo de Avaliação do(s) imóvel(is) mencionado(s) apresenta valor estimado em **R\$ 1.570.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta 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, 25 de Setembro de 2024

*(assinado digitalmente)*

**Adriano Melniski**

Leiloeiro Oficial

**Anexos:**

I – Fotos da área externa;

II – Consulta Informativa do Lote da Prefeitura Municipal (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.