EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 7ª VARA CÍVEL CRIMINAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR.

Processo n.º: **0005524-74.2007.8.16.0013 – Ação Penal**

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

Executado(s): **MARCOS AURELIO DE MELO E MARIO ROBERTO BARBOSA**

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 **CIRINIUS BORBA,** 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: ***Lote de terreno sob nº 17 (dezessete) da quadra nº05 (cinco), da Planta Vila Maria do Rosário com 480 m².***

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de Cirinius Borba, conforme Matrícula Imobiliária atualizada acostada em anexo, ocupada neste momento por MARCOS AURÉLIO DE MELO.

Obs.: Encontra-se gravada na matrícula imobiliária do imóvel nº 36.059 em anexo, mais precisamente na AV-5/36.059, uma Indisponibilidade de Bens datada de 16/11/2021, oriunda da 2ª Vara Cível de Curitiba/PR, autos nº 0039986-88.2010.8.16.0001, em face de Cirinius Borba.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

> ***"UM lote de terreno sob nº 17 (dezessete) da quadra nº05 (cinco), da PLANTA VILA MARIA DO ROSÁRIO do Município e Comarca de Colombo/PR, com as seguintes características e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua Pedro Rosário, do lado direito com 40,00 m dividindo com o lote 18, do lado esquerdo com 40,00 m dividindo com o lote 16, fundos com 12,00 m dividindo com o lote 12, com a área total de 480,00 m², cadastrado sob nº 03.05.138.0436, junto a Prefeitura Municipal de Colombo. Sobre o imóvel, existem benfeitorias construídas inacabadas nos fundos do terreno, não averbadas na matrícula imobiliária, portanto deixo de avaliar as edificações, em razão das mesmas não possuírem valor venal. Imóvel registrado na Matrícula nº 36.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Colombo."***

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: *Rua Pedro Rosário, nº 2.475, Bairro Maria do Rosário, 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. 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$ 230.000,00 (duzentos e trinta 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)** que poderão se pagos a partir do valor ao final auferido com a venda do bem em hasta pública, ou em caso de cancelamento, os valores seriam pagos pelo requerido, caso seja esse o entendimento de Vossa Excelência.

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

Curitiba, 15 de Maio de 2023

(assinado digitalmente)
Adriano Melniski
Leiloeiro Oficial

Anexos:

I – Matrícula Imobiliária;

II – Fotos da área externa;

III – Croqui fornecido pela Prefeitura Municipal de Colombo/PR