

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: Casa em alvenaria - 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 1.086,52m², 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.

Descrição: O imóvel destaca-se por sua ampla e bem iluminada sala de visitas, que inclui um lavabo e uma decoração charmosa com fosso de luz e plantas naturais. Atualmente, o espaço está sendo utilizado como salão de beleza, mas mantém sua versatilidade para outros fins. Além disso, há uma aconchegante sala íntima, que oferece acesso direto à piscina e conta com uma escada que leva à garagem.

A área íntima da casa conta com duas suítes, sendo uma master com um espaçoso closet, além de mais três quartos confortáveis e um banheiro social. A copa e a cozinha são bem equipadas, com móveis embutidos que otimizam o espaço, e a lavanderia é prática e funcional.

A garagem acomoda facilmente até quatro veículos e é complementada por um amplo pátio descoberto, ideal para receber mais carros ou proporcionar uma área adicional para

circulação. Na parte inferior do imóvel, nos fundos da garagem, encontra-se uma dependência de empregada completa, composta por quarto, cozinha e banheiro.

A área externa do imóvel é um verdadeiro refúgio. O espaçoso jardim oferece calçadas que levam a uma convidativa piscina com casa de máquinas. Ao lado da piscina, um generoso salão de festas é equipado com churrasqueira, cozinha planejada e conta com lavabo e banheiros separados para homens e mulheres, tornando-o perfeito para eventos e reuniões familiares.

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!1sjssRRp1Lwur9ruH1Xad3w!2e0!7i16384!8i8192?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 obtidas 05 (cinco) amostras de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando:

Ofertas por imobiliárias:	05
Ofertas de particulares:	00
Vendas:	00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

O presente Laudo de Avaliação do(s) imóvel(is) mencionado(s) apresenta valor estimado em **R\$ 1.195.000,00 (um milhão, cento e noventa e cinco mil reais)**.

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

Curitiba, 22 de Outubro 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 imobiliária;
- VI – Guia Amarela.