

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CLEVELÂNDIA, ESTADO DO PARANÁ.**

**Processo n.º:** 0002051-12.2021.8.16.0071 – Execução Fiscal

**Exequente(s):** MUNICÍPIO DE CLEVELÂNDIA/PR

**Executado(s):** NELSON FIDELLES DAL PIZZOL

## **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 **NELSON FIDELLES DAL PIZZOL**, 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: ***Hotel Nevi - Rua Dr. Francisco Beltrão, nº 485, Centro, Clevelândia/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 Nelson Fidelles Dal Pizzol, conforme cópia de matrícula imobiliária acostada aos autos no mov. 78.3.

## 3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

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

*“Instalações para Hotel. Área de terreno urbano, com a superfície de 968m<sup>2</sup> (Novecentos e sessenta e oito metros quadrados), ou sejam, 22 metros de frente por 44 metros de fundos, situada na cidade de Clevelândia/PR, com as seguintes confrontações: ao Norte- com a Rua Dr. Francisco Beltrão; ao Oeste- com Teodoro Mozzer; ao Leste- com Antônio Ângelo Jorge; e ao Sul - com terrenos Joaquim Duarte e Outros. O imóvel possui benfeitorias construídas sobre o terreno não discriminadas na Certidão de Transcrição, constituído por um prédio em alvenaria atualmente utilizado como hotel. A edificação conta com dois andares, além do pavimento térreo, onde há uma sala separada disponível para locação. Na área do hotel, encontram-se a recepção e, nos pisos superiores, 33 quartos para hóspedes, além de um espaço destinado ao café da manhã. Nos fundos do prédio, há um estacionamento para veículos. Imóvel registrado na Certidão de Transcrição (Número de Ordem) n° 7.779 - L°03-I do CRI de Clevelândia/PR.”*

## 4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Hotel Nevi - Rua Dr. Francisco Beltrão, n° 485, Centro, Clevelândia/PR.

[https://www.google.com/maps/place/Hotel+Nevi/@-26.4077756,-52.3573369,81m/data=!3m1!1e3!4m9!3m8!1s0x94e53dfa2322627f0x335591bc580af3d515m2!4m1!1i2!8m2!3d-26.4078116!4d-52.3571263!16s%2F%2F1tf2tclr?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI0MTAxNS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Hotel+Nevi/@-26.4077756,-52.3573369,81m/data=!3m1!1e3!4m9!3m8!1s0x94e53dfa2322627f0x335591bc580af3d515m2!4m1!1i2!8m2!3d-26.4078116!4d-52.3571263!16s%2F%2F1tf2tclr?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAxNS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

## Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Clevelândia/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 05 (cinco) amostras de pesquisa de imóveis semelhantes no estado do Paraná:

Ofertas por imobiliárias:	04
Ofertas de particulares:	01
Vendas:	00

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

O presente Laudo de Avaliação do(s) imóvel(is) mencionado(s) apresenta valor estimado em **R\$ 2.560.000,00 (dois milhões, quinhentos e sessenta 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)** as quais já se encontram depositadas em juízo no mov. 129.

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

De Curitiba para Clevelândia, 24 de Outubro de 2024

*(assinado digitalmente)*

**Adriano Melniski**

Leiloeiro Oficial

### Anexos:

I – Fotos coletadas da internet; II – Imagem aérea do imóvel;

\* 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.