



Leiloeiro Oficial | Jucepar n° 07/010-L

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR.

Processo n.º: 0011590-31.2015.8.16.0194 – Cumprimento de Sentença
Exequirente(s): MARCO AURELIO LEHMKUHL
Executado(s): AGUINALDO CASTORINO GALVÃO RIBAS E MARCO AURÉLIO 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 **AGUINALDO CASTORINO GALVÃO RIBAS**, 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: *Um lote de terreno sob nº04 (quatro) da Quadra letra "U" (letra u) da PLANTA JARDIM CURITIBA, sita na localidade denominada São Gabriel, neste Município e Comarca de Colombo/PR.*

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de Aginaldo Castorino Galvão Ribas, conforme cópia de matrícula imobiliária acostada nos autos no mov. 345.3





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

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

“Um lote de terreno sob nº04 (quatro) da Quadra letra "U" (letra u) da PLANTA JARDIM CURITIBA, sita na localidade denominada São Gabriel, neste Município e Comarca de Colombo/PR, com benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, o qual mede; 15,00m de frente para a rua Carlos Gomes daquela planta, por 43,90m da frente aos fundos do lado direito de quem da referida rua olha o terreno e 42,40m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da referida rua olha o terreno, dividindo à direita de quem da referida rua olha o terreno com o lote 03, e esquerda no mesmo sentido com o lote 05, e nos fundos na extensão de 8,00m, faz divisa com o loteamento denominado Jardim Monza, devidamente Cadastrado sob nº 02.1.0121.0095-0001 junto a Prefeitura Municipal de Colombo/PR. No terreno se encontram construídas: uma residência em alvenaria na parte da frente do imóvel que possui 03 quartos, sendo um deles suíte, 01 sala de estar, banheiro social, cozinha, copa e garagem, no subsolo da residência, uma área utilizada como residência para locação. Na parte dos fundos existe uma edícula em alvenaria, as referidas construções não se encontram averbadas na matrícula imobiliária. Imóvel registrado na Matrícula nº 33.488 do Cartório de Registro de Imóveis de Colombo/PR. (obs.: as medidas do terreno constantes na matrícula imobiliária do lote tanto do lado esquerdo, quanto direito, divergem do croqui da Prefeitura Municipal de Colombo/PR, as medidas utilizadas no presente laudo foram colhidas do cadastro da prefeitura)”

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Rua Carlos Gomes, nº 56, Bairro Monza, 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

Rua Amazonas, nº 677, Ap. nº 52, Água Verde, Curitiba/PR | CEP 80.610-030

 (41) 99545-1962 -  (41) 3079-6535

www.amleiloeiro.com.br | contato@amleiloeiro.com.br





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

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 classificados:

Ofertas por imobiliárias:	08
Ofertas de particulares:	02
Vendas:	00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 387.000,00 (trezentos e oitenta e sete 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\$ 420,86 (quatrocentos e vinte reais e oitenta e seis centavos)** as quais já se encontram depositadas em juízo nos movs. 581.3 e 581.4

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

Curitiba, 28 de Outubro de 2022

(assinado digitalmente)

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial

