



Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SECRETARIA
UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA
- 3ª VARA**

Processo n.º: 0010883-71.2007.8.16.0185 – Execução Fiscal
Exequirente(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 770,00m², 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.*

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.





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

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 770,00m², 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 m² 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.

https://www.google.com/maps/@-25.5029762,-49.2239623,3a,75y,247.28h,92.71t/data=!3m7!1e1!3m5!1sf8QUh8a_rjMsGh1_WytP7g!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DfsQUh8a_rjMsGh1_WytP7g%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D22.21216%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7t16384!8i8192

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.





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

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: 08

Ofertas de particulares: 02

Vendas: 00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos 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)**

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

Curitiba, 05 de Dezembro de 2022

(assinado digitalmente)

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial

Anexos:

I – Fotos da área externa;

II – Consulta Informativa do Lote da Prefeitura Municipal (Guia Amarela);

