

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 8ª VARA CÍVEL CRIMINAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR.

Processo n.º: 0023538-86.2019.8.16.0013 – Alienação de Bens do Acusado
0016973-77.2017.8.16.0013 – Ação Penal

Exequente(s): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

Executado(s): VANDA SOUZA CAMPOS BUENO

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 ocupado por **VANDA SOUZA CAMPOS BUENO**, 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: *Casa geminada - Unidade nº 03 (três) do Condomínio Residencial Santa Maria III.*

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de **APC Administradora de Bens Ltda.**, CNPJ: **02.885.555/0001-93** conforme Matrícula Imobiliária nº 61.263 CRI de Colombo/PR, acostada aos autos em movimentação anexa.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

“IMÓVEL: Lote "A-3" (A-três) com a área de 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), resultante da Subdivisão do lote A da Planta "Santa Maria", situado no lugar denominado Arruda, neste Município e Comarca de Colombo/PR, com as seguintes características e confrontações: medindo 21,00 metros NE 66°30' de frente para a Rua do Pavão, do lado direito de quem da rua olha o imóvel tem em sua extensão 25,00 metros NO 21°14' onde confronta com o lote nº A- 5 (A-cinco), do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel tem em sua extensão 25,00 metros NO 21°14" onde confronta com o lote A-6 (A-seis), tendo na linha dos fundos em sua extensão 21,00 metros NE 66°30' onde confronta com o lote A-5 (A-cinco), fechando o perímetro e perfazendo a área de 525,00 m². INDICAÇÃO FISCAL sob nº 02.03.142.0176.001. Casa geminada - Unidade nº 03 (três) do Condomínio Residencial Santa Maria III - Com a área construída privativa total no pavimento térreo de 56,00 m². Área exclusiva do terreno com 175,00 m², fração ideal do solo de 0,3333; Área livre de 119,00 m² e Área de projeção 56,00 m²; situada de frente para a Rua do Pavão nº 102, Bairro Arruda, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com o Lote A-6, do lado direito com a Unidade nº 02 e nos fundos com o Lote A-5. A casa possui 2 vagas de garagens descobertas, sala, cozinha, dois quartos sendo um deles suíte, banheiro social e edícula nos fundos do imóvel. Imóvel registrado na Matrícula nº 61.263 do Registro de Imóveis de Colombo/PR.”

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Rua do Pavão nº 102, Bairro Arruda, CEP 83.401-210, 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\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um 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 sessenta e seis centavos)** mais as custas de condução para vistoria do imóvel em outra cidade (Colombo/PR): **R\$60,80 (sessenta reais e oitenta centavos)**

Valor Total: *R\$ 481,46 (quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos)

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

Curitiba, 03 de Outubro de 2023

(assinado digitalmente)

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial

Anexos:

I – Fotos da área interna da casa;

II – Fotos da área externa;

* Os valores dessas despesas são cobradas no processo de acordo com a tabela de custas do Tribunal de Justiça, apresentadas somente após concluídos todos os atos pertinentes ao leilão e recebidos do valor ao final auferido com a venda do bem em hasta pública, ou em caso de restituição, os valores são pagos pelo executado que recebe seu bem somente após o pagamento.