



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 216.1, para instruir os **Autos nº 0000207-59.1992.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por ARLETE MIRIAM DE QUADROS BARBOSA, ARMANDO VIEIRA, DIVA DE ALMEIDA, MARIA SPADA e MARIA SPADANARBAL DIETER em face de CONSTRUERG CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ: 02.990.570/0001-00), procedo à **AVALIAÇÃO** dos bens abaixo descritos, registrados no 3º RI de Curitiba, Paraná:

| UNIDADE | REGISTRO IMOBILIÁRIO |
|---------|----------------------|
| 102     | 41.751               |
| 106     | 41.753               |
| 108     | 41.754               |
| 202     | 41.755               |
| 205     | 41.756               |
| 206     | 41.757               |
| 207     | 41.758               |
| 208     | 41.759               |
| 210     | 41.760               |
| 301     | 41.761               |
| 302     | 41.762               |
| 303     | 41.763               |
| 304     | 41.764               |
| 306     | 41.785               |
| 307     | 41.766               |
| 309     | 41.767               |
| 401     | 41.768               |
| 402     | 41.769               |
| 403     | 41.770               |
| 404     | 41.771               |
| 406     | 41.772               |
| 410     | 41.773               |
| 505     | 41.774               |
| 504     | 41.786               |
| 506     | 41.775               |
| 508     | 41.776               |
| 509     | 41.777               |
| 601     | 41.778               |
| 603     | 41.779               |
| 604     | 41.780               |
| 607     | 41.781               |
| 608     | 41.782               |
| 609     | 41.783               |
| 610     | 41.784               |



Os imóveis penhorados estão situados na R. Alm. Tamandaré, 510, Alto da Rua XV, Curitiba/PR:



Mapa de localização do imóvel avaliando

Para avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto e dados de mercado. Visando obter o melhor valor para o atual contexto do mercado, para comparação com imóveis de características semelhantes, foram realizadas pesquisas no mês de janeiro de 2019 na região do imóvel avaliando. A edificação já conta com 53,24% de construção concluída:



Imagem aérea do edifício, em construção, em que se encontram as unidades penhoradas





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

|                                                     |                        |                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br><b>05.0.0079.0374.00-0</b> | Sublote<br><b>0000</b> | Indicação Fiscal<br><b>14.054.026</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>245888/2017</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|

Bairro: ALTO DA RUA XV  
Quadrícula: I-14

Rua da Cidadania: Matriz

#### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ALMIRANTE TAMANDARÉ**

Sistema Viário: **PRIORITÁRIA 2**

Cód. do Logradouro: E017

Tipo: Principal

Nº Predial: 510

Testada (m): 10,80

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4**

Sistema Viário: **PRIORITÁRIA 2**

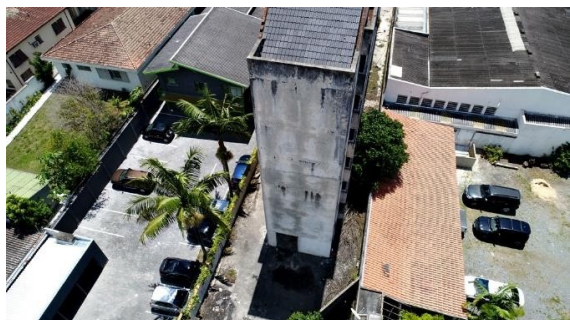
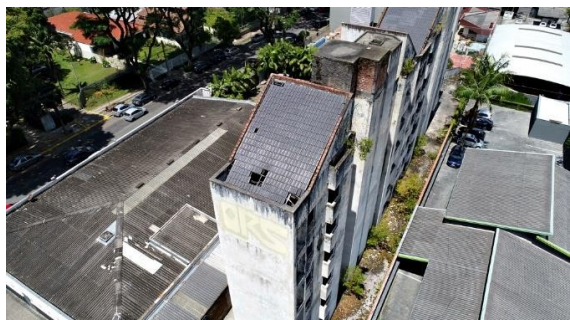
\* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

*Consulta a SMU acerca da Inscrição Imobiliária 05.0.0079.0374.00-0*

Sobre o terreno indicado na inscrição imobiliária 05.0.0079.0374.00-0, o qual mede 10,80m de frente para a Rua Almirante Tamandaré e 64,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, está edificado um prédio residencial, com 53,24% da obra concluída, faltando acabamentos, revestimento de pisos e paredes, instalações hidráulicas, elétricas, de gás e telefone, louças, metais, fechaduras, elevadores e revestimentos e acabamentos externos, conforme mostram as imagens abaixo:









O edifício foi projetado com apartamentos pequenos, contendo sala, cozinha, quarto e banheiro e, desta forma, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drones, bem como as características e condições observadas acima, avalio o metro quadrado da construção concluída em bom estado e médio padrão, com um quarto, em quatro mil e quinhentos reais.

**Assim, como se trata de construção com 53,24% da obra realizada e necessitando de reparos devido ao tempo e intempéries, avalio o metro quadrado no seu atual estágio e estado em R\$ 2.395,80 (dois mil, trezentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos).**

| UNIDADE | M2 DA UNIDADE | VALOR M2    | VALOR DA UNIDADE | REGISTRO IMOBILIÁRIO |
|---------|---------------|-------------|------------------|----------------------|
| 102     | 25,62         | R\$2.395,80 | R\$61.380,40     | 41.751               |
| 106     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.753               |
| 108     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.754               |
| 202     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.755               |
| 205     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.756               |
| 206     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.757               |
| 207     | 27,57         | R\$2.395,80 | R\$66.052,21     | 41.758               |
| 208     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.759               |
| 210     | 25,87         | R\$2.395,80 | R\$61.979,35     | 41.760               |
| 301     | 25,62         | R\$2.395,80 | R\$61.380,40     | 41.761               |
| 302     | 25,87         | R\$2.395,80 | R\$61.979,35     | 41.762               |
| 303     | 27,57         | R\$2.395,80 | R\$66.052,21     | 41.763               |
| 304     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.764               |
| 306     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.785               |
| 307     | 27,57         | R\$2.395,80 | R\$66.052,21     | 41.766               |
| 309     | 25,62         | R\$2.395,80 | R\$61.380,40     | 41.767               |
| 401     | 25,62         | R\$2.395,80 | R\$61.380,40     | 41.768               |
| 402     | 25,87         | R\$2.395,80 | R\$61.979,35     | 41.769               |
| 403     | 27,57         | R\$2.395,80 | R\$66.052,21     | 41.770               |
| 404     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.771               |
| 406     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.772               |
| 410     | 25,87         | R\$2.395,80 | R\$61.979,35     | 41.773               |
| 505     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.774               |
| 504     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.786               |
| 506     | 23,07         | R\$2.395,80 | R\$55.271,11     | 41.775               |
| 508     | 27,90         | R\$2.395,80 | R\$66.842,82     | 41.776               |
| 509     | 25,62         | R\$2.395,80 | R\$61.380,40     | 41.777               |
| 601     | 33,94         | R\$2.395,80 | R\$81.313,45     | 41.778               |
| 603     | 27,15         | R\$2.395,80 | R\$65.045,97     | 41.779               |
| 604     | 35,93         | R\$2.395,80 | R\$86.081,09     | 41.780               |
| 607     | 27,15         | R\$2.395,80 | R\$65.045,97     | 41.781               |
| 608     | 35,93         | R\$2.395,80 | R\$86.081,09     | 41.782               |
| 609     | 33,94         | R\$2.395,80 | R\$81.313,45     | 41.783               |
| 610     | 34,23         | R\$2.395,80 | R\$82.008,23     | 41.784               |

**Portanto, avalio todas as unidades acima relacionadas, no estado de conservação e construção em que se encontram, em R\$ 2.232.286,65 (dois milhões, duzentos e trinta e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos).** Sendo o que tínhamos para o momento e zelando pela máxima eficiência, reiteramos votos de estima e consideração.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado