



## PODER JUDICIÁRIO

JUIZ DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR

Av. Cândido de Abreu, 535, Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP 80530-906. Telefone (41) 3221-9515

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 198.1, para instruir os **Autos nº 0000976-76.2006.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por ANGELA DE JESUS M ARAUJO SANTOS, HARRY FRANCOIA, MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS, MATILDE SERUR MARQUES, NADIR MARQUES e ROSA MARQUES e VERA LUCIA MARQUES em face de ERNESTO VILLARROEL CARRIZALES (CPF: 401.578.499-53), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Inscrição Imobiliária 23.0.0115.0424.00-1, IF 64.116.009, matrícula n. 31.277 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMOVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N° 45 - Conj 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA	<b>CERTIDÃO</b> <b>REGISTRO GERAL</b>	REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA ENEIDE CUNICO SCHWAB -1- REGISTRADORA C/ VISCONDE DO RIO BRANCO, 1341 L. ANDER - FONE: 3221-6028
Titular: <b>EDHMAR CUNICO</b> C. P. F. 006418049/90	<b>MATRÍCULA N.º - 31.277</b>	BRASILICA 

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº31 (trinta e um), da Planeta "Arlete", sito no Guabirota, nesta Capital medindo 33,55m. de frente para a rua Madre Maria Lucia (outrora rua projetada), por 80,00m. de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o observar, confrontando com o antigo leito do Rio Belém, do lado esquerdo, numa extensão de 41,00m. da frente em direção aos fundos, confronta com o lote 30; daí deflete à esquerda, numa extensão de 12,00m. também confrontando com o lote 30; dobra à direita, numa extensão de 22,65m. confrontando com os lotes 32 e 33, tendo na linha de fundos 9,12m. onde divide com o lote fiscal: setor 64, quadra 86, zona 5ª, de forma irregular, com a área de 1.117,10m², sem benfeitorias; cadastrado no Município de Curitiba sob a indicação fiscal de nº64-116-009.000-2.- **PROPRIETÁRIO:-** Espólio de Moyses Martins. **REGISTRO ANTERIOR:** nº1.291 do livro 3, do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição desta Comarca.- O referido é verdade e dou fé. (AAN) Curitiba, 16 de Outubro de 1985.-OFICIAL



**AVALIAÇÃO:** Para avaliação do imóvel foi utilizado o processo de **AVALIAÇÃO TÉCNICA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Visando obter o melhor valor para o atual contexto do mercado, para comparação com imóveis de características semelhantes, foram realizadas pesquisas no mês de junho de 2019 na região do imóvel avaliando.

**METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o método comparativo de dados de mercado que consiste em determinar o valor pela comparação com dados do mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis oferecidos ou já vendidos nas imediações do imóvel ora avaliado, sendo que as características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneizações.

**BEM A SER AVALIADO:** Imóvel urbano de 479 m<sup>2</sup> na Rua Madre Maria Lúcia, 1659, Curitiba – PR. Terreno com 1.117,10m<sup>2</sup> medindo 33,55m de frente por 80m de extensão da frente aos fundos, contendo: Barracão em alvenaria pré-moldado com 443,62m<sup>2</sup>, cobertura em telhas de fibrocimento, teto do barracão com pé direito duplo medindo 6,74m de altura, sem forro, piso de cimento, esquadrias de ferro, acabamento de baixo padrão, pintura interna e externa ruins, face norte, imóvel em bom estado de conservação contendo 1 mezanino, 4 salas com teto em gesso, pé direito de 2,64m de altura, piso cerâmico, 2 BWC, cozinha com revestimento cerâmico no piso e nas paredes e um sobrado com 2 pavimentos em alvenaria de 35,76m<sup>2</sup>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
23.0.0115.0424.00-1	0000	64.116.009	166055/2018

Bairro: GUABIROTUBA  
Quadricula: N-15

Rua da Cidadania: Cajuru

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. MADRE MARIA LÚCIA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S712F

Tipo: Principal

Nº Predial: 507

Testada (m): 33,50

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: **AV. CANAL BELEM**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: RS001

Tipo: Secundária

Nº Predial: 4217

Testada (m): 12,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): VERIFICAR DADOS SOBRE ATINGIMENTO POR PREVISÃO DE RUA

\*\*\* LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA \*\*\*  
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETO DERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial





FACHADA DO IMÓVEL



VISTA SUPERIOR DO IMÓVEL





ENTORNO DO IMÓVEL



FRENTE DO IMÓVEL



ENTRADA DO IMÓVEL



SALA 1





SALA 2



SALA 3



SALA 4





BARRACÃO



MEZANINO



COZINHA



BWC 1




BWC 2



SOBRADO




Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário constatou-se que existem na região imóveis semelhantes, que por suas características permitem comparações. Foram utilizadas amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m2 desses imóveis de R\$ 3.541,59.



Avenida Senador Salgado Filho - Guabirota, Curitiba - PR  
Galpão/Depósito/Armazém à Venda  
-- m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
PRÉDIO COMERCIAL/RESIDENCIAL NO GUABIROTUBA, COM : EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, ALTÍSSIMO POTENCIAL COMERCIAL 820M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA, TERRENO COM 1595M<sup>2</sup> EM FRENTE A LINHA  
R\$ 3.850.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-guabirota-bairros-curitiba-820m2-venda-RS3850000-id-51348424/>



Rua Canal Belém, 4367 - Guabirota, Curitiba - PR  
Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 1340m<sup>2</sup>  
1340 m<sup>2</sup> -- Quarto 7 Banheiros 25 Vagas  
Descritivo Interno: Excelente barracão próximo à linha verde, permite entrada por duas ruas, Rua Gianinni Pancetti e Canal Belém. Barracão construído em 4 módulos, com pé direito de 7,5 metros  
R\$ 3.200.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-guabirota-bairros-curitiba-com-garagem-1340m2-venda-RS3200000-id-47792417/>

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula nº. 31.277, avalio o imóvel (terreno e as benfeitorias) por **R\$ 1.696.400,00 (um milhão seiscentos e noventa e seis mil e quatrocentos reais)**. Sendo o que tínhamos para o momento e zelando pela máxima eficiência processual, reiteramos votos de estima e consideração.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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

