



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 9ª (NONA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA
REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ.

Av. Cândido de Abreu, 535 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-540.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de alienação e para instruir os **Autos nº 0022689-05.2009.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO COMERCIAL ESTAÇÃO ALFERES POLI em face de DANIEL DA ROCHA NOVAES (CPF: 015.390.179-90), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Inscrição Imobiliária 25.0.0159.0020.00-1, IF 62-145-002.027-8, matrícula nº. 41.466 do 5º Registro de Imóveis desta Capital:

REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Rua Nunes Machado, 695 Fone 224-3555 - CEP 80250-000 Oficial: LUIZ BOSCARDIN C.P.F., 110793209-20	REGISTRO GERAL	FICHA - 01 -
	MATRÍCULA N.º 41.466	RUBRICA ✓
Imóvel:- Conjunto Comercial nº 55, sendo o 1º piso localizado no 7º pavimento ou 5º andar e o 2º piso localizado no 8º pavimento ou sótão, denominado sótão 5, tipo "VIII", do CONJUNTO COMERCIAL ESTAÇÃO ALFERES POLI, situado nesta Cidade, à Avenida da República nº 4.370, com a área construída privativa de 73,12000 m², área construída comum de 16,72000 m², perfazendo a área construída total de 89,84000 m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,0521213 ou 16,41822 m². Dito Conjunto Comercial encontra-se construído sobre o lote de terreno sob nº 2-A-4, oriundo da subdivisão do lote 2A, que por sua vez é oriundo da subdivisão da área de 2, medindo 21,00m de frente para a Avenida da República, por 15,00m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 2-A-5, por 15,00m de extensão do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 2-A-3, tendo de largura na linha de fundos 21,00m, onde confronta com o lote nº 2B, com a área total de 315,00m². Conforme Croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 21/11/90, arquivado neste Ofício sob nº 115.603. Indicação fiscal: 62-145-002.000.-		

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar 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.

METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT - Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 - 1 (Procedimentos Gerais) o método "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos



elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogenizações.

BEM A SER AVALIADO: Imóvel urbano comercial - Conjunto Comercial nº 55 de 73.12 m² de área privativa, 5º andar, 7º pavimento, do Conjunto Comercial Estação Alferes Poli, situado na Avenida da República, 4.370, Parolin, Curitiba - Paraná. Contendo sala, 1 cozinha, 1 banheiro e um sótão. Área comum de 16,72000 m², área construída global de 89,8400 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 41.466 da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 62.145.002.027-8.

FACHADA DO IMÓVEL

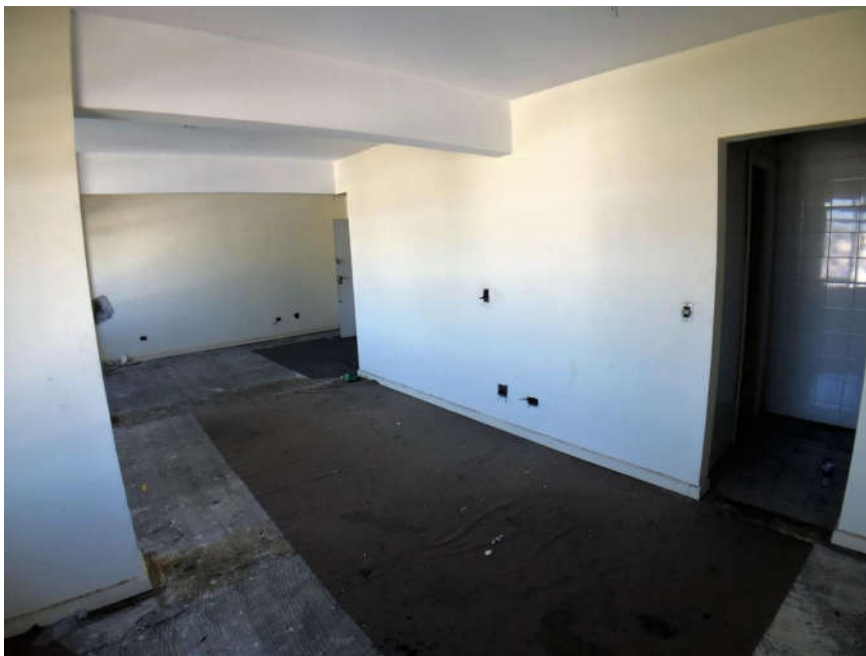


SÓTÃO



INTERIOR DO IMÓVEL







BANHEIRO

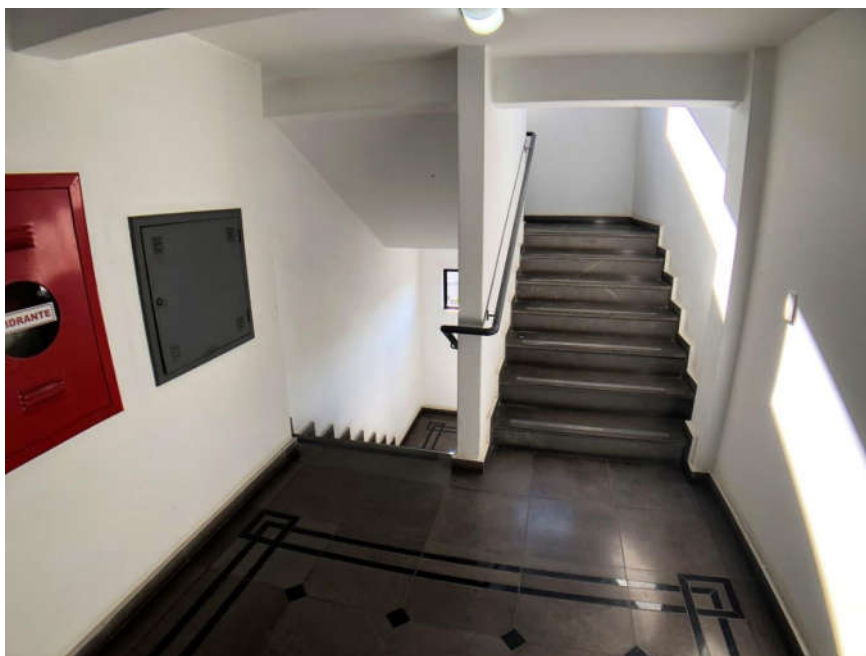


COZINHA



ÁREA COMUM DO PRÉDIO





AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 3 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 3.015,22.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 310.000,00	89	R\$ 3.483,15
2	R\$ 80.000,00	32	R\$ 2.500,00
3	R\$ 98.000,00	32	R\$ 3.062,50

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”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula nº. 41.466, avalio o imóvel por **R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil 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



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6WU ER3TL AE5QF W9K6R



Cotação 1

MÓVEL: Sala Comercial

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, 4370 - Parolin, Curitiba - PR

VALOR: R\$ 310.000,00

ÁREA: m² 89

R\$/m²: R\$ 3.483,15

DESCRIÇÃO: Sala comercial a venda com 89,42 m² privativos no bairro Parolin

Und. 52 - Conjunto Comercial Estação Alferes Poli

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-parolin-bairros-curitiba-89m2-venda-RS310000-id-2432330485/>



Visualizado

Avenida da República, 4370 - Parolin, Curitiba - PR
Sala/Conjunto à Venda, 89m²

89 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

AV Da República, 4370 - Und. 52 - Bl. UN Parolin - Curitiba - PR - CEP: Condomínio: Conjunto Comercial Estação Alferes Poli Condomínio Acesso P/ Deficiente Físico, Estacionamento para Visitantes.

R\$ 310.000

Cotação 2

MÓVEL: Sala Comercial

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, 4370 - Parolin, Curitiba - PR

VALOR: R\$ 80.000,00

ÁREA: m² 32

R\$/m²: R\$ 2.500,00

DESCRIÇÃO: Sala Comercial Estação Alferes Poli 2º andar, de frente. 32,16m² de área útil e 39,51m² de área total. Sala ampla com possibilidade de divisões, Copa com pia, geladeira e fogão, Banheiro social. Piso porcelanato novo e esquadrias de alumínio. Condomínio com Portaria 12 horas, elevador e vigilante a noite.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-parolin-bairros-curitiba-32m2-venda-RS80000-id-2450329107/>



Visualizado

Avenida da República, 4370 - Parolin, Curitiba - PR
Sala/Conjunto à Venda, 32m²

32 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Sala Comercial Estação Alferes Poli 2º andar, de frente. 32,16m² de área útil e 39,51m² de área total. Sala ampla com possibilidade de divisões, Copa com pia, geladeira e fogão, Banheiro social. Piso porcelanato.

R\$ 80.000

Cotação 3

MÓVEL: Sala Comercial

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, 4180 - Rebouças, Curitiba – PR

VALOR: R\$ 98.000,00

ÁREA: m² 32

R\$/m²: R\$ 3.062,00

DESCRIÇÃO: Sala comercial 32,16M² composta por uma sala comercial, recepção e cozinha com banheiro privativo, todos os ambientes mobiliados.

O prédio conta com hall de entrada com portaria e tem estacionamento na frente do conjunto comercial estacionamento gratuito.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-reboucas-bairros-curitiba-32m2-venda-RS98000-id-2450241565/>



Visualizado

Avenida da República, 4180 - Rebouças, Curitiba - PR

Sala/Conjunto à Venda, 32m²

32 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Descritivo Interno: Sala comercial 32,16M² composta de por uma sala comercial, recepção e cozinha com banheiro privativo, todas os ambientes mobiliados.O prédio conta com hall de entrada com

R\$ 98.000



ANEXO II

Memória de Cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6WU ER3TL AE5QF W9K6R



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = $M = \sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = R\$ 2.366,00

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 73,12

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 173.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6WU ER3TL AE5QF W9K6R



REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficiais LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 41.466

Imóvel:- Conjunto Comercial nº 55, sendo o 1º piso localizado no 7º pavimento ou 5º andar e o 2º piso localizado no 8º pavimento ou sótão, denominado sótão 5, tipo "VIII", do CONJUNTO COMERCIAL ESTAÇÃO ALFERES POLI, situado nesta Cidade, à Avenida da República nº 4.370, com a área construída privativa de 73,12000 m², área construída comum de 16,72000 m², perfazendo a área construída total de 89,84000 m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,0521213 ou 16,41822 m². Dito Conjunto Comercial encontra-se construído sobre o lote de terreno sob nº 2-A-4, oriundo da subdivisão do lote 2A, que por sua vez é oriundo da subdivisão da área de 2, medindo 21,00m de frente para a Avenida da República, por 15,00m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 2-A-5, por 15,00m de extensão do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 2-A-3, tendo de largura na linha de fundos 21,00m, onde confronta com o lote nº 2B, com a área total de 315,00m². Conforme Croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 21/11/90, arquivado neste Ofício sob nº 115.603. Indicação fiscal: 62-145-002.000.-

Proprietária:- PPC - CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA., com sede nesta Cidade, à rua Alexandre Gutierrez nº 239, CGC/MF sob nº 81 419 996/0001-76.-

Reg. anterior: Mat. 30.906 d/Ofício. Dou fé. Em 09 de agosto de 1.996.-

Assinatura

Oficial

R 1-41.466, em 09 de agosto de 1.996.- Prenot. 161.354 de 09/08/96.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda, Mútuo e Pacto Adjetivo de Primeira Hipoteca, lavrada nas notas do 1º Tab., d/Comarca, em 22 de julho de 1.996, às fls. 049 do LQ 945-N, a firma acima mencionada, **vendeu** o imóvel a **DANIEL DA ROCHA NOVAES**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, CI nº 084.073-MS, CPF nº 015.39 0.179-90, residente e domiciliado nesta Cidade, à Avenida da República nº 4.370, conjunto 55; pelo preço de R\$65.000,00, pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 253.139 pg em 07/08/96 sobre R\$65.000,00. C/4312 VRC=R\$245,78. Dou fé.-

Assinatura

Oficial

R 2-41.466, em 09 de agosto de 1.996.-

Na forma da Escritura mencionada no R 1, Daniel da Rocha Novaes, solteiro, onerou o imóvel com 1ª hipoteca, em favor do BANCO Bamerindus do Brasil - Sociedade Anônima, com sede nesta Cidade, à Travessa Oliveira Belo nº 11-B, 4º andar-Centro, CGC/MF sob nº 76.543.115/0001-94, em garantia do financiamento no valor de R\$45.000,00, a serem pagos em 120 prestações mensais, aos juros de 15,00% ao ano, mediante as condições da aludida escritura. C/2156 VRC=R\$122,89. Dou fé.-

1s

Assinatura

Oficial

R 3-41.466, em 21 de junho de 2.007. Prenot. nº 291.379 de 14/06/2007.-

O imóvel da presente matrícula, de indicação fiscal nº 62-145-002.027-8, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 45.078/2001, em que é exequente Município de Curitiba e executada PPC - Construtora de Obras Ltda, no valor de R\$559,91, que tramita no Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 28/05/2007, arquivado neste Cartório sob nº 291.741. Dou fé.-

hb

LUIZ BOSCARDIN

Oficial-Registral

Oficial

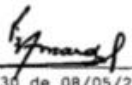
AV 4-41.466, em 08 de maio de 2009. Prenot. 319.728 de 08/05/2009.

Por Instrumento Contratual de Cessão Onerosa de Créditos, Consolidação, Confissão e Pagamento de Dívidas, Aquisição de Ativos e Outras Avenças, assinado em 31 de março de 1.997 (Anexos I a IV) e Termo de Aditivo

MATRÍCULA Nº
- 41.466 -

CONTINUAÇÃO

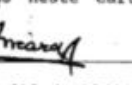
Outras Avenças, assinado em 17 de outubro de 1997 (Anexos V a VII), representados pelas Certidões extraídas em 17 de agosto de 2.005, registrados sob n.ºs 170061 e 191009 no 1º Ofício de Notas, Registro Civil, Protestos, Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do DF, conforme a Certidão em Resumo expedida pelo referido Ofício em 11 de julho de 2008, arquivados neste Cartório sob n.º 319.129, o credor Banco Bamerindus do Brasil S/A. - Sob Intervenção, já identificado, cedeu e transferiu dos direitos creditórios, oriundos do instrumento de hipoteca de que trata o R.2, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$46.457,60, pagos integralmente. Obs. Ressalvado o arresto mencionado no R.3. Funrejus: isento. C/2156VRC-R\$226,38. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador  Oficial

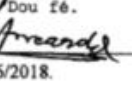
Ic
AV 5-41.466, em 08 de maio de 2009. Prenot. 319.130 de 08/05/2009.
Por Escritura Pública de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, em 01 de junho de 2004, às fls. 001 do L.º 2489-E, conforme a certidão assinada em 20 de setembro de 2007, da qual uma fotocópia fica arquivada neste Cartório sob n.º 319.130, a credora Caixa Econômica Federal-CEF, já identificada, cedeu e transferiu os direitos creditórios oriundos do instrumento de hipoteca de que tratam R 2 e a averbação n.º 4, a firma **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS-EMGEA**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 2, bloco B, Lote 18, 1ª Sub loja, CNPJ/MF sob n.º 04 527 335/0001-13, pelo valor de R\$61.217,80, pagos integralmente. Ressalvado o arresto mencionado no R.3. Funrejus não incidente. C/1936VRC-R\$226,38. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador  Oficial

Ic
R 6-41.466, em 13 de julho de 2.010.- Prenot. n.º 335.050 de 22/06/2010.-
O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 76.623/2008, em que o Município de Curitiba move contra P P C - Construtora de Obras Ltda, no valor de R\$1.480,95 que tramita no Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 22/06/2010, arquivado neste Cartório sob n.º 335.050. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador  Oficial

AA
R 7-41.466, em 14 de abril de 2.016. Prenot. n.º 388.913 de 12/04/2016.
O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 0000046-40.2010.404.7000, em que é exequente a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA e executado Daniel da Rocha Novaes, já identificado, no valor de R\$543.743,99 em setembro/2014 a ser atualizado na data do pagamento, conforme o Mandado de Penhora, Avaliação, Registro e Intimação, assinado eletronicamente por Léa Maria Otani - Diretora de Secretaria, expedido pela 04ª Vara Federal de Curitiba - Seção Judiciária do Paraná, arquivado neste Cartório sob n.º 388.913. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador  Oficial

AA
R 8-41.466, em 03 de julho de 2.018. Prenot. n.º 406.106 de 29/06/2018.
O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Procedimento Sumário sob n.º 0022689-05.2009.8.16.0001, em que é exequente o Condomínio Comercial Estação Alferes Poli, CNPJ n.º 68.687.599/0001-17 e executado Daniel da Rocha Novaes, já identificado, no valor de R\$4.879,59 conforme o Termo de Penhora expedido pela 09ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, lavrado em 30/05/2018, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Dra. Vanessa Jamus Marchi, arquivado neste Cartório sob n.º 406.106. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$9,76.

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Autenticação no verso ou na última folha

SEQUE

RUBRICA	FOLHA
2	2 - Mat. nº. 41.466
CONTINUAÇÃO	
C/378 VRCext-R\$72,95. Dou fé. AA	<i>Gisele Suzana Bozza</i> Escrivente - Portaria 64/99
5º REGISTRO DE IMÓVEIS Curitiba - PR	
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 41.466 do Registro Geral. Dou fé. Em 06 de maio de 2019. 08:45:56 hs.	
	
Registrador	
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LUIZ ROCCARDINI Registrador FEDERAL DO 1º DE REGISTRO Curitiba Particular GISELE SUZANA BOZZA Portaria 64/99 JANIL C.C. DE SOUZA Portaria 18/94 LUCIMARIA DA SILVA Portaria 18/94 MABELLA AP R.C. DA SILVA Portaria 04/2011 Rua Praga, 144, Curitiba, PR.	
NÃO SELADO ATO S/ CUSTAS	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Consulta Debitos



[FRI32] - SERVICO DO ITBI

Relação de Débitos Grupo 1 (Imóveis, IPTU...)

Inscrição Imobiliária: 25.0.0159.0020.00-1 Sublote: 0027 Indicação Fiscal: 62.145.002.027-8 Proprietário: DANIEL DA ROCHA NOVAES

Logradouro: C.023.U AV. DA REPÚBLICA

Número: 004370

Bairro: PAROLIN

Unidade: 55

Andar: 05

Complemento: ESTACAO ALBERES R0000430

Cidade: Curitiba

UF: PR País: Brasil

Tipo: Origem		Valor Original: R\$ 824,16		Valor Pago:		Tributo: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	
Exercício: 2019 Débito: 00		Valor Corrigido: R\$ 847,19		Valor Duplicidade:		Auto de Infração	
Mês referência:		Data Situação: 01/01/2019		Situação: Parcelado-Normal		Nº Acordo Par.:	
Parcela	Dta Vencido	Valor Original	Multa	Juros Corr.	Monet.	Honorários	Valor Corrigido
0	08/02/2019	R\$ 791,19	0,00	0,00	0,00		R\$ 791,19
1	14/02/2019	R\$ 82,41	8,30	2,49	0,61		R\$ 93,81
2	14/03/2019	R\$ 82,41	8,27	1,65	0,35		R\$ 92,68
3	14/04/2019	R\$ 82,41	0,54	0,42	0,00		R\$ 83,37
4	14/05/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
5	14/06/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
6	14/07/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
7	14/08/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
8	14/09/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
9	14/10/2019	R\$ 82,41	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,41
10	14/11/2019	R\$ 82,47	0,00	0,00	0,00		R\$ 82,47