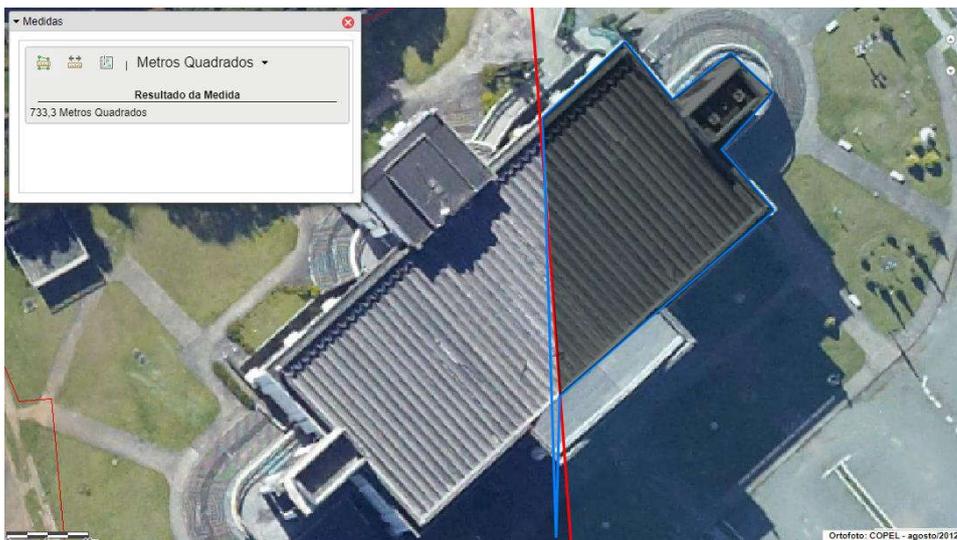

CERTIDÃO

ESCLARECIMENTOS

CERTIFICO E DOU FÉ que a avaliação realizada nos Autos nº 0001796-95.2006.8.16.0001 (PROJUDI), em trâmite nesta 15ª Vara Cível de Curitiba/PR, se encontra dentro dos padrões de mercado, pois fundamentada em valores praticados na região, sendo utilizadas 6 (seis) amostras de ofertas de terrenos, em diferentes imobiliárias, e para determinação da área construída, o CUB/PR no padrão comercial, atribuindo ainda regular estado de conservação para fins de cálculo de depreciação, justificando-se a utilização do Método Evolutivo, haja vista não encontrar imóveis semelhantes da região. Contudo, realizei nova diligência junto à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, da Prefeitura de Curitiba, pelo que fui informado de que há um processo administrativo fiscal em aberto pelo qual se identifica que a edificação anteriormente avaliada em sua integralidade atinge os lotes de indicação fiscal nº 47.029.018.000 (pertencente à terceiros) e nº 47.026.034.000, este último correspondente à matrícula nº 45.195 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Desta forma, as informações prestadas pela Executada, quando da diligência para vistoria e avaliação do bem penhorado, restam errôneas e levaram este profissional em erro, bem como, por consequência, induziu este MM. Juízo em erro. Assim, de posse das novas informações RETIFICO a avaliação apresentada no mov. 358.1, o que passo trazer na sequência:

BEM A SER AVALIADO: Parte ideal de 50% de um terreno com área de 136.600,00m², situado no Bairro Barigui do Seminário nesta Capital, com demais características e confrontações constantes na matrícula de nº 45.195 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 47.026.034.000-9. Em consulta a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, observa-se que apenas parte da edificação em alvenaria com 6 pavimentos e área aproximada de 8.992,98m², ano de construção 2012, em regular estado de conservação, atinge o imóvel avaliando como segue mapa cadastral:





Com base nos estudos feitos via satélite e base cadastral na SMU, a área edificada que atinge o imóvel avaliando corresponde à metragem de 4.399,80m² (733,3m² medido via satélite multiplicado por 6 pavimentos).

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: P J878 URG8F YK8XY JPSNR

AVALIAÇÃO:

O valor do terreno, uma vez que não houve mudança nas informações, ratifico os cálculos apresentados no Auto de Avaliação de mov. 358.1, no valor de R\$ 15.761.710,78 (quinze milhões setecentos e sessenta e um mil reais, setecentos e dez reais e setenta e oito centavos).

Com base nas características do imóvel avaliando e das novas informações levantadas junto a SMU, retifico o valor da edificação para R\$ 7.946.115,67 (sete milhões novecentos e quarenta e seis mil, cento e quinze reais e sessenta e sete centavos), ou seja:

Valor da Edificação = Área Edificada x CUB/PR x Coef. Depreciação

Valor da Edificação = 4.399,80m² x R\$1.990,76 x 0,884 = R\$ 7.946.115,67.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel	:	R\$ 23.707.826,45
Limite inferior	:	R\$ 21.337.043,81 (até o máximo de -10%)
Limite superior	:	R\$ 26.078.609,10 (até o máximo de 10%)
Valor arredondado (1%)	:	R\$ 23.950.000,00

Assim, diante dos esclarecimentos ora prestados, RETIFICO o valor do imóvel e atribuo ao mesmo o valor de R\$ 23.950.000,00 (Vinte e Três Milhões Novecentos e Cinquenta Mil Reais); mantenho a pesquisa de mercado constante no Anexo I da avaliação de mov. 358.1.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Rendas Imobiliárias

Av. Cândido de Abreu, 817 -- Térreo -- Centro Cívico
CEP 80.530-908 – Curitiba – PR
Tel: 41 3350-8267 / 8272

Processo Administrativo Fiscal nº 01-090972/2019
Requerente: SACI 1 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Assunto: DECLARAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS

À FRI

Conforme solicitado, informamos que até 2017 o imóvel de IF 47.029.018.000 estava cadastrado como territorial (vago). Foi aberto processo de fiscalização de ofício tendo em vista que se verificou a existência de uma edificação sobre a área do imóvel e que a construção avançava sobre o lote contíguo de IF 47.026.034.000.

Inicialmente a edificação foi lançada no imóvel de IF 47.029.018.000 pois quase que a sua totalidade está edificada sobre o lote, conforme imagens do localizador de lotes anexa a este.

A proprietária do imóvel de IF 47.026.034.000 apresentou impugnação do lançamento nº 91184/2018 (14/08/2018) informando que a edificação de 8.992,98 também chamado de Edifício Amélia Augusta pertencia a ora requerente conforme projeto aprovado no Urbanismo e alvará 261355/2006 anexado ao pedido protocolado.

Com base nos argumentos trazidos, vistoria no imóvel e em consulta aos projetos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, (alvará 261355/2006), procedemos a alteração do cadastro para que a edificação constasse no lote de IF 47.026.034.000, uma vez que, conforme determinação deste Departamento de Rendas Imobiliárias, se a edificação ocupa mais de um lote contíguo, o lançamento deve ser realizado no lote onde se localiza a maior parte da edificação, considerado o total a ser edificado conforme alvará.

Somente agora, com os documentos aqui trazidos a Fazenda Pública Municipal tomou o conhecimento do litígio entre os proprietários dos imóveis de IF 47.026.034.000 e 47.029.018.000 e que após a análise dos documentos trazidos ao processo, será revisto o lançamento da edificação devendo os





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Rendas Imobiliárias

Av. Cândido de Abreu, 817 -- Térreo -- Centro Cívico
CEP 80.530-908 – Curitiba – PR
Tel: 41 3350-8267 / 8272

proprietários estarem cientes que haverá complementação do valor do IPTU retroativo a 2014, caso a edificação volte a ser lançada no imóvel de IF 47.029.018.000.

Desta forma, estaremos realizando nova análise quanto aos dados cadastrais dos imóveis de IF 47.026.034.000 e 47.029.018.000 e após, os proprietários serão notificados do lançamento.

É a informação.

FRI7 em 05/08/2019.

Viviane Poletto
Auditora Fiscal de Tributos Municipais
Matrícula 70843





Departamento de Rendas Imobiliárias
FRI 07 Em 05/08/2019
Viviane Poletto
Viviane Poletto
Matrícula 70.843 - Chefe de Divisão

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: PJS6U XS578 6STMD 59NKY

