



Ao Juízo da 25ª Vara Cível de Curitiba

PARECER MERCADOLÓGICO - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo solicitação dos interessados, levamos ao conhecimento deste Juízo, a Avaliação do Imóvel, nesta capital:

ENDEREÇO: Rua Ângelo Massignan, Nº 44, São Braz, Curitiba, PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS: 9ª Circunscrição, Matrícula 36691.

INDICAÇÃO FISCAL: 391680100007.

TERRENO: Área medindo 360m², sendo 12m de frente X 30.

ZONEAMENTO: ZUC II.

POSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO: 01 (Uma) unidade por terreno.


IMÓVEL: Construção não averbada, de padrão baixo, com área de 91,40m², sem valor comercial.

Tomando-se por base as considerações descritas acima do imóvel, sua localização, dimensões do terreno, condições de aproveitamento, zoneamento, padrão do logradouro, serviços públicos, fins de utilização, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil Reais).

Conferência física em 01 de março de 2.024, às 16h00m.

Curitiba, 01 de março de 2.024.


A IMOBILIÁRIA CURITIBA – CNPJ 12.997.955/0001-44
REINALDO JOSÉ MOURA – CRECI 3990

TERMO DE RETIFICAÇÃO DE DATA

Michael Machna, Corretor de Imóveis, CRECI 14231 abaixo assinado, vem pelo presente respeitosamente a Vossa Excelência informar a **RETIFICAÇÃO DE DATA DO DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** elaborada e entregue em MARÇO de 2.024.


O referido se deu por “erro de grafia”. Onde lê-se “05 de março de 2.023” Leia-se “05 de março de 2.024”, tão somente no que se refere ao objeto abaixo discriminado:

OBJETO DA RETIFICAÇÃO:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – PARECER DE MERCADO, a qual encontra-se abaixo com data corrigida, constante da Matrícula 36.691, do Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, PR, a 9ª Circunscrição, à Robson Luiz Lunardelli e Célia Regina Macioski, o lote de terreno sob número 03 (Três), medindo 12,00m (Doze metros) de frente para a Rua Ângelo Massignan, sob N° 44, e extensões da frente ao fundo respectivamente de ambos os lados de 30,00m (Trinta metros) com área de solo de 360m² (Trezentos e sessenta metros quadrados) em zoneamento ZUCII. Devidamente inscrito junto a Prefeitura de Curitiba sob Indicação Fiscal N° 39-168-010.000-7.

Por ser verdade, firmo o presente Termo de Retificação de Data.

Curitiba, 08 de julho de 2.024.


MICHAEL MACHNA
CRECI 14231
Rua Rosa Kaint Nadolny, 225,
Campo Comprido, Curitiba, PR.

Ao
MM. Juiz(a) da 25ª Vara Cível
Curitiba PR

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - PARECER DE MERCADO

Tem o presente documento de avaliação, finalidade de precificação e valor de mercado do imóvel que segue: Constante na matrícula 36.691, do Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, PR, a 9ª Circunscrição, à Robson Luiz Lunardelli e Célia Regina Macioski, o Lote de terreno sob número 03 (Três), medindo 12,00m (Doze metros) de frente para a Rua Ângelo Massignan, sob Nº 44, e extensões da frente ao fundo respectivamente de ambos os lados de 30,00m (Trinta metros) com área de solo de 360m² (Trezentos e sessenta metros quadrados) em zoneamento ZUCII. Devidamente inscrito junto a Prefeitura de Curitiba sob Indicação Fiscal Nº 39-168-010.000-7.

Endereço: Rua Ângelo Massignan, Nº 44, São Braz, Curitiba, PR.

Edificações: Foram constatadas construções mistas com aproximadamente 91m² (Noventa e um metros quadrados), não averbadas em matrícula, sendo casa da frente e casa de fundos, ambas sem valor comercial.

Área externa - Rua com pavimentação em asfalto disforme/ Meios-fios irregulares e ciclovia em recuos com canteiros gramados.

Uso Predominante – Residencial e Comercial.

Relevo e Solo - A região onde situa-se o imóvel possui relevo plano e solo seco em sua rua principal.

Infraestrutura – Zona urbana completa com rede de água (Esgoto código 85 em Guia Amarela), luz (Rede completa de alimentação por cabeamento aéreo (postes) com serviços de manutenção pela Copel-PR.

Roteiros Básicos e Distâncias – Imóvel alocado entre a Rua Antonio Escorsin e Rua Graúna, possuindo acesso Rodoviário com distância de 1,4km (Um mil e quatrocentos metros) da Rodovia do Contorno Norte de Curitiba (PR-418).

Confrontantes: Lado direito e esquerdo de quem de frente vê o imóvel, constata-se terreno com casa e terreno respectivamente.

Pressupostos:

- a) Para caso de venda, o valor abaixo é válido para a modalidade à vista.
- b) O valor estimado é válido 03 (Três) meses a contar desta data.
- c) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel da presente matrícula em data atual.
- d) Foram analisados os documentos oficiais legais de título e propriedade sendo Registro de Imóveis Matrícula 36691 não atualizada, e Indicação Fiscal 39.168-



010.000-7. Todos os dados utilizados nesta avaliação foram obtidos de documentação fornecida pelo requisitante/proprietário Célia Regina Macioski e Robson Luiz Lunardelli e dúvidas esclarecidas pelos mesmos.


e) Foram identificados os débitos de IPTU junto a Prefeitura de Curitiba, dos anos: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, sendo os anos de 2017 a 2021 em Processos na 3ª Vara. Ressalva-se que o valor final desta avaliação se encontra isento desses débitos, os quais não afetam seu resultado.

f) O presente Laudo de Avaliação gerou um valor do bem, o qual é de Uso Restrito para fins de comercialização no mercado imobiliário, e sua exibição a terceiros bem como sua aplicação e uso é prerrogativa dos requisitantes/proprietários e responsáveis, sendo neste caso, eventuais repercussões fora deste preâmbulo, de suas responsabilidades, os quais desoneram o avaliador profissional de eventuais repercussões presentes e futuras.

g) O termo VALOR nesta avaliação significa, "A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não sejam compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, justa e leal.

Valor de comercialização: R\$ 370.000,00 (Trezentos mil Reais) para pagamento à vista.

Curitiba, 05 de março de 2.024.


MICHAEL MACHNA
CRECI 14.231
Rua Rosa Kaint Nadolny, 225,
Campo Comprido, Curitiba, PR

EM BRANCO!

