

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos	5053623-22.2022.4.04.7000
Requerente	Ministério Público Federal
Requerido	André Luis Ulrich

#### 1. FINALIDADE

Em cumprimento a ordem judicial, em 17/10/2022, às 16:00 horas, diligenciei no endereço dos imóveis abaixo descritos, em Rua Palmeiras, 582, apto. 802-A, garagens e box, bairro Água Verde, em Curitiba, no intuito de estabelecer o valor dos referidos bens.

#### 2. BENS AVALIADOS

- Apartamento duplex nº 802, localizado no 10º piso ou 8º pavimento ou duplex inferior e no 11º piso ou ático ou duplex superior, do Bloco "A", do empreendimento denominado Rossi Pátio das Palmeiras, situado nesta cidade, na Rua Palmeiras nº 582, esquina com a Rua Alcebíades Plaisant nº 1.082, do tipo duplex I, com a área privativa de 147,622075m<sup>2</sup>, área comum de 41,854136m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 189,476211m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,010424 e quota do terreno de 53,879298m<sup>2</sup>, possuindo ainda direito de uso das seguintes áreas descobertas: terraço privativo de 36,599875m<sup>2</sup> e recreação comum descoberta de 15,757928m<sup>2</sup> (descrição conforme matrícula nº 69.140, da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba).

- Vaga de garagem nº 52, localizada no 2º piso ou subsolo 1/térreo "B", do empreendimento denominado Rossi Pátio das Palmeiras, situado nesta cidade, na Rua Palmeiras nº 582, esquina com a Rua Alcebíades Plaisant nº 1.082, do tipo vaga VII, dupla, cada uma com capacidade de estacionamento de dois automóveis de passeio de porte médio, com a área privativa de 22,8000m<sup>2</sup>, área comum de 28,879853m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 51,679853m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001798 e quota do terreno de 9,293446m<sup>2</sup> (descrição conforme matrícula nº 68.946, da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba).

- Vaga de garagem nº 17, localizada no 2º piso ou subsolo 1/térreo "B", do empreendimento denominado Rossi Pátio das Palmeiras, situado nesta cidade, na Rua Palmeiras nº 582, esquina com a Rua Alcebíades Plaisant nº 1.082, do tipo vaga IV, simples, cada uma com capacidade de estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, com a área privativa de 12,0000m<sup>2</sup>, área comum de 15,199923m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 27,199923m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,000946 e quota do terreno de 4,891287m<sup>2</sup> (descrição conforme matrícula nº 68.911, da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba).

- Depósito nº 06, localizado no 1º piso ou subsolo 2, do empreendimento denominado Rossi Pátio das Palmeiras, situado nesta cidade, na Rua Palmeiras nº 582, esquina com a Rua Alcebíades Plaisant nº 1.082, do tipo depósito II, com a área privativa de 3,609300m<sup>2</sup>, área comum de 0,031547m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 3,640847m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,000128 e quota do terreno de 0,660396m<sup>2</sup> (descrição conforme matrícula nº 68.868, da 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba).

### 3. BENFEITORIAS

- Nenhuma.

### 4. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

- Imóvel localizado em região predominantemente residencial, com boa infraestrutura próxima (transporte coletivo, comércios, escolas, etc.). Topografia do terreno plana, localizado em esquina, com pavimentação de asfalto e calçadas ao redor, região servida de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento, rede de telefonia, etc.
  - Empreendimento tipo clube, contendo duas torres com oito andares, totalizando 121 apartamentos. Condomínio dispõe de salão de jogos, mercado tipo "honest market", espaço pet, piscina, brinquedoteca, salão de festas, churrasqueiras, academia, espaço mulher, salão de festas infantis e portaria 24 horas.
  - Apartamento 802-A tipo duplex, contendo: piso inferior – sala, cozinha e sala jantar/estar integrados, uma suíte, um banheiro social e dois quartos; piso superior – área de churrasqueira, um banheiro, uma suíte e sacada.

### 5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Bom (registros fotográficos em anexo).

### 6. VALOR DE AVALIAÇÃO

- Considerando as pesquisas junto a imobiliárias em meio eletrônico, e características de localização, finalidade e mercado imobiliário, **avalio os imóveis como descritos em:**
  - Apartamento duplex nº 802 - **R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais);**
  - Vaga de garagem nº 52 – **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais);**
  - Vaga de garagem nº 17 – **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);**
  - Depósito nº 06 – **R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais).**

**VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.105.200,00 (um milhão, cento e cinco mil e duzentos reais).**

Curitiba, 22 de novembro de 2.022.



**SOLANGE PREHS IZAR**  
Oficial de Justiça Avaliadora

31B