

## AUTO DE PENHORA REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos	EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004837-93.2012.4.04.7000/PR 19ª Vara Federal
Requerente	UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
Requerido	INSTITUTO MODELO DE ENSINO SUPERIOR EIRELLE - FACIMOD

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI** o seguinte:

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	28.451	Registro de Imóveis de	Curitiba	4a	Circunscrição
Endereço	Rua D. João VI, 90, Cajuru, Curitiba				
Proprietário(a)	INSTITUTO MODELO DE ENSINO SUPERIOR EIRELLE - FACIMOD			05.121.388/0001-00)	

Titular: **EDHMAR CUNICO**  
C. P. F. 006418049/20

**MATRÍCULA N.º =28.451=**



**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote nº 15/17, oriundo da unificação dos lotes nºs 15 e 17, da quadra nº 32, da Planta nº 04, da Cia. Territorial Cajuru, no Bairro do Cajuru, nesta Capital, medindo 32,00m. de frente para a Rua Don João VI, por 9,00m. na linha de fundos, onde confronta com o lote nº 16; 69,00m. pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes fiscais nºs 18.000, 21.000, 22.000 e 23.000, e 65,00m. pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote fiscal nº 13.000, com a área de 1.365,00m<sup>2</sup>, contendo uma casa de construção mista, sob nº 82, com um pavimento, com a área de 96,40m<sup>2</sup>; indicação fiscal: 26-052-15.000/17.000. **PROPRIETÁRIO:**

### 2. BENFEITORIAS

Casa de alvenaria/madeira na frente do terreno, com divisórias internas de madeira. Nos fundos, salas em alvenaria (lado esquerdo) e pátio coberto com cozinha e banheiros. Área total construída – “guia amarela” – 488 m<sup>2</sup> (ver considerações)

### 3. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS - Terreno/Área

Zoneamento	ZR-3
Topografia-Nível/Rua	plana
Outros	Imóvel localizado em região de boa infraestrutura, com iluminação pública, saneamento e fácil acesso a comércio, transporte e escolas. Imóvel em estado de conservação ruim / péssimo. Aparência 40 anos de uso.

### 4. INFRA-ESTRUTURA

Água	x	Iluminação Pública	x	Transporte Coletivo	x
Esgoto	x	Telefone	x	Pavimentação	x
Energia elétrica	x	Calçada	x	Comércio	x
Escola	x				

#### 5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Alto						Baixo		Padrão Construtivo					
I	II	III	IV	V	X	Alto	Normal	x	Baixo	x			
Idade do Imóvel			23/32		Idade Aparente		40		Vida Útil		60		

#### 6. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário e constatações acima referidas, **avalio o imóvel como descrito em R\$ (terreno/construções)**

1. Valor do lote de terreno R\$ .....1.616.000,00
2. Valor das benfeitorias .....187.000,00

**TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.803.000,00 (um milhão, oitocentos e três mil reais)**

#### 7. CONSIDERAÇÕES / INFORMAÇÕES.

As já explícitas nos itens 2, 3, 4 e 5.

**INDICAÇÃO FISCAL 26.052.041.000-4 INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 21.0.0014.05116.01-5**

CARNE DE IPTU- anexo

**CIL** -CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE - "GUIA AMARELA" – anexo.

Área do terreno: 1365 m2 ZR3 Área construída: 488 m2 testada: 32 m

Construções

311,70 m2 em. 2001 e 176,30 m2 em 1992

Forma do terreno – irregular / trapezoidal ( escaleno foto) 32m



De quem olha da rua : lado frente esquerdo-pátio/estacionamento; lado esquerdo fundos-salas; lado frente direito/jardim; lado direito fundos-salas-sede administrativa (atual residência), banheiro, cantina, cobertura; fundos final do terreno-área livre(mato)

**Consulta Informativa de Lote - CIL** (antiga Guia Amarela) - anexo.

Para aquisição e construção – consulta – deste documento que reúne as principais informações sobre o lote, especialmente as da Secretaria Municipal do Urbanismo, como quais são as regras para parcelamento do solo, construção e sobre os usos e ocupação permitidos.

#### **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ( 240m<sup>2</sup> x 488m<sup>2</sup>)**

O auto de penhora e avaliação – juntado aos autos (evento 32) – utilizou como parâmetro de cálculo a área de benfeitoria de 240 m2. Verifiquei que a "guia amarela" – apresenta como área o total de 488m2 (construções de 311,70 m2 em. 2001 e 176,30 m2 em 1992) . Na vistoria do imóvel, visualmente, observei que as construções excederiam os 240m<sup>2</sup>. Assim, após verificar as benfeitorias existentes no local, realizamos medição pelas imagens existentes no *google*, chegando - próximo de 470/500 m2, o que corrobora a indicação da guia amarela e carnê do iptu que apontam como área construída de 488m<sup>2</sup> . Logo, reavaliamos a área construída em 488m<sup>2</sup> e não 240m<sup>2</sup> ( como consta no auto de penhora). No local, encontrei o Sr.Juvêncio que cuida do imóvel e ali reside há cerca de 15 anos. Observo que a parte do imóvel onde o mesmo reside, fazia parte da secretaria/salas que foi transformado em sua residência, com alterações (divisórias de madeira, expansão).

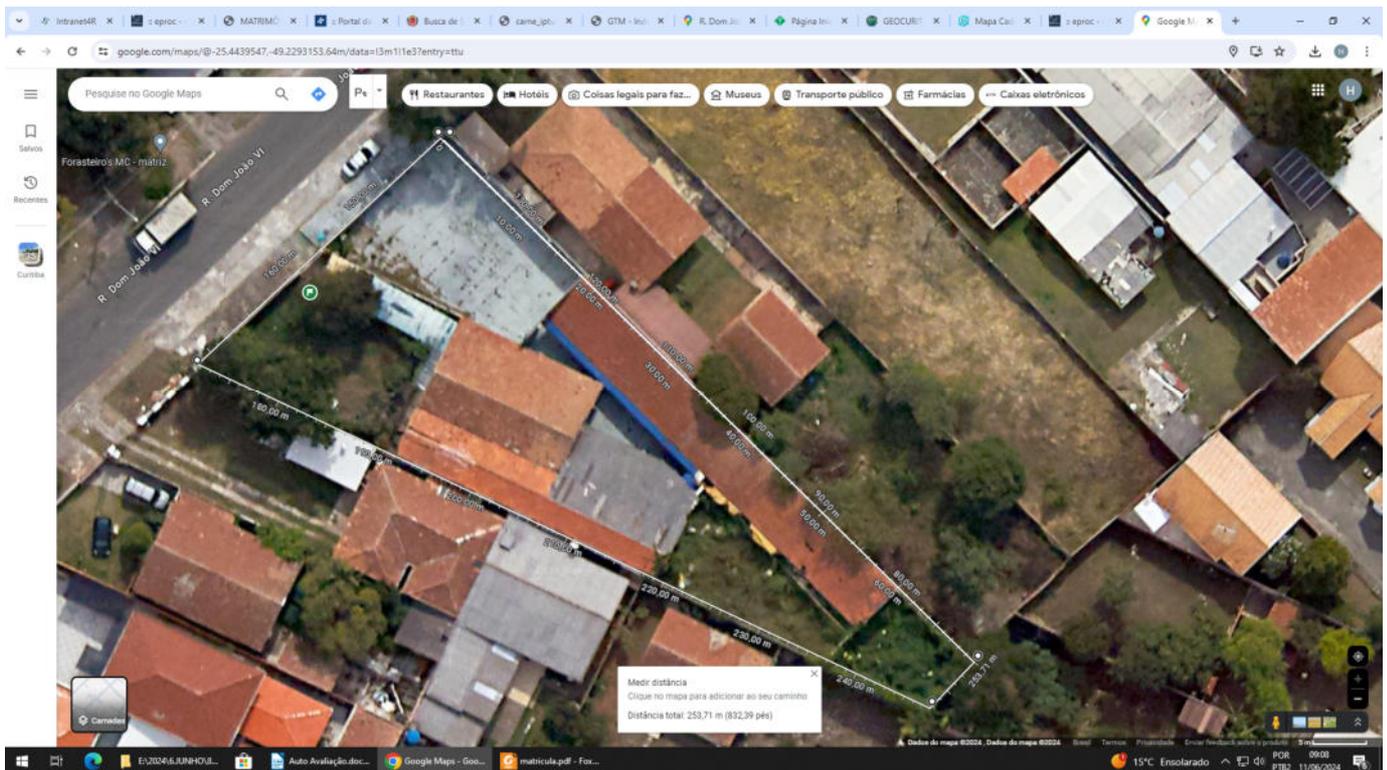
JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Paraná  
Central de Mandados de Curitiba

Atualmente há um misto de construção de alvenaria com madeira, advinda dessas alterações. No geral, as benfeitorias estão em estado de conservação de ruim/casa para péssimo/salas, banheiros (abandono). Hoje, considerando o estado geral das benfeitorias do imóvel, as mesmas se aproximam muito do seu valor residual.

Curitiba, 12 junho de 2024

Helio Takeo Shiruo  
Oficial de Justiça Avaliador

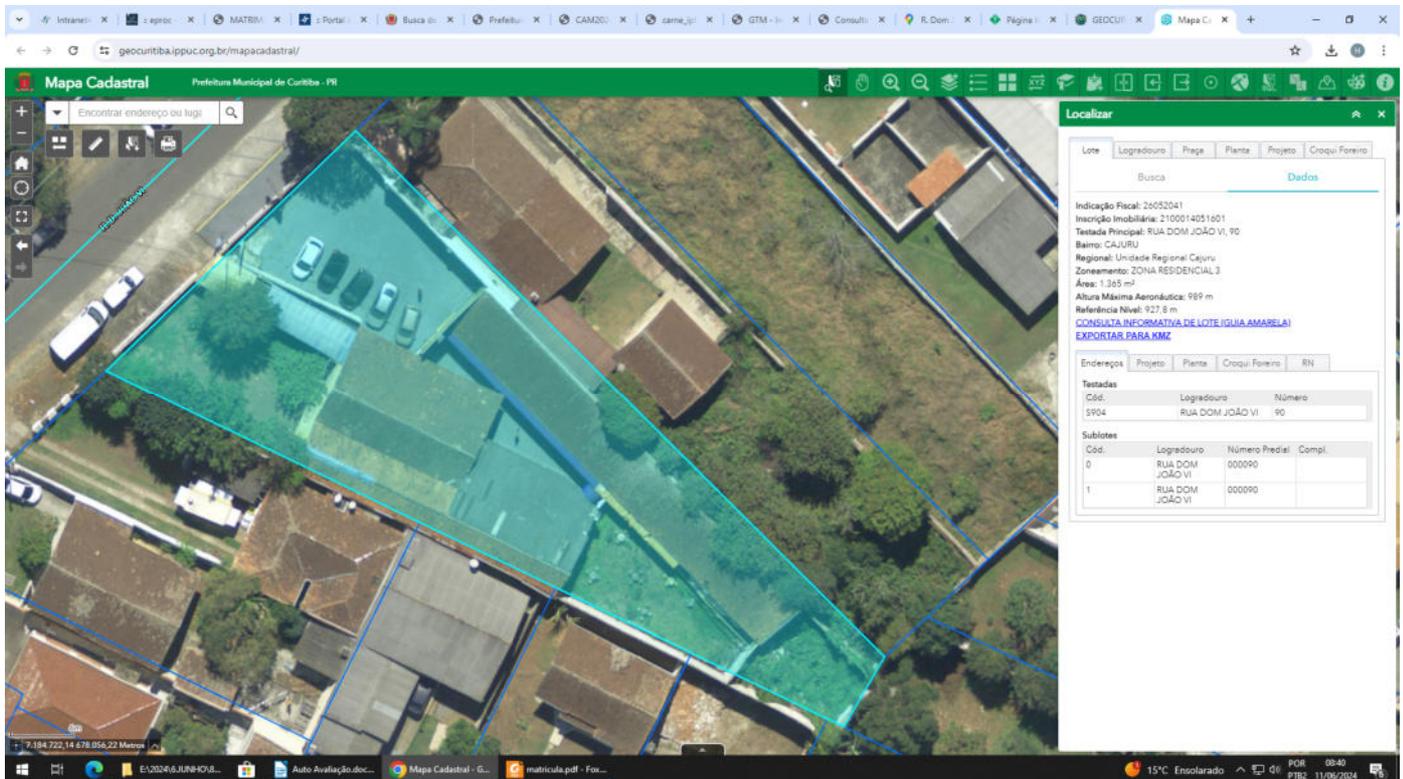
21JA



**GOOGLE – DADOS MAPA 2024**



## MAPA CADASTRAL IPPUC



## MAPA CADASTRAL IPPUC