



LAUDO DE AVALIAÇÃO

BEM AVALIADO: IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 45.341 – 3º
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA/PR

AGOSTO/2026





SUMÁRIO

1	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO.....	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	2
3	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	2
4	DEFINIÇÕES.....	3
5	VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:.....	4
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	5
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
8	NORMAS TÉCNICAS.....	8
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	9
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
11	AVALIAÇÃO -.....	12
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	20
13	ENCERRAMENTO.....	21





1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO

INOVE PERÍCIAS, registrada no CREA PR nº 76.406, através do seu responsável técnico o Engenheiro Civil Fábio Magnus Gusso, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós-graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- **Solicitante:** 2ª Vara Estadual de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR.
- **Objeto do Laudo:** Imóvel Urbano – Terreno com benfeitoria – Matrícula nº 45.341 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.
- **Objetivo:** Avaliação Mercadológica do Imóvel.
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado para Venda.
- **Metodologia:** Método Evolutivo.
- **Data Base:** Agosto/2026.

3 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Vistoria técnica ao imóvel foi realizada nos dias 04 e 05/08/2025, oportunidade em que foram inspecionados os ambientes acessíveis da edificação, com registro fotográfico das áreas internas e externas, observadas as limitações inerentes ao funcionamento da atividade hospitalar no local.

Considerando que o imóvel se encontra ocupado e em pleno funcionamento como estabelecimento hospitalar, alguns ambientes não puderam ser acessados ou fotografados, por razões sanitárias, operacionais, de segurança, privacidade de pacientes e preservação da continuidade dos serviços de saúde.

Para melhor compreensão da distribuição interna da benfeitoria, setorização dos ambientes, circulação e interligação entre as áreas edificadas, devem ser consultadas as **Pranchas de Projeto Arquitetônico nº 01 a 08**, anexadas ao presente laudo. Referidas pranchas apresentam o levantamento arquitetônico do conjunto edificado, inclusive considerando a integração funcional com o imóvel contíguo, também utilizado pelo complexo hospitalar.

O relatório fotográfico anexo, por sua vez, apresenta registro robusto das áreas vistoriadas, permitindo a visualização das características construtivas, padrão de acabamento,





estado geral de conservação, distribuição dos ambientes acessíveis e aspectos funcionais observados durante a diligência.

A matrícula do imóvel consta averbado uma casa em alvenaria com área de 282,00m².

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel nº 56899/2026, fornecido pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, indica construção com área total de 3.340,00m².

Projeto de Prevenção de Incêndio, elaborado pela empresa SanCo Projetos e aprovada pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, indica área total de construção de 5.359,62m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a área indicada no Projeto de Prevenção de Incêndio, ou seja, 5.359,62m².

4 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

Valor de Mercado - Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Método comparativo de dados de mercado: Metodologia que pretende determinar o valor do terreno em foco através de um processo de comparação direta, com valores de outros terrenos em oferta. Nesse processo, com a aplicação conjugada de métodos matemáticos e estatísticos, se realiza um cotejamento dos fatores existentes nos bens pesquisados e o imóvel em tela, obtendo-se assim parâmetros para determinação do valor mercado do bem analisado.

Custo de Reedição: Custo de Reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Amostra: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificada como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.





5 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

R\$ 24.800.000,00

(Vinte e quatro milhões e oitocentos mil reais)





6 MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado utilizando informações encontradas nos autos com a matrícula do imóvel, da Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel, Consulta Informativa do Lote e Mapa Cadastral, fornecidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR e auxílio do Google Earth Pro.

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 6-B, 6-A-2, 6-a-1-B e 6-A-1^a, da Plana Herdeiros de Luiz Segala, situado nesta cidade, medindo 36,00 metros de frente para a Rua XV de Novembro, fazendo esquina com a Rua Atílio Bório, onde mede 53,40 metros; tendo no lado oposto a primeira Rua 36,00 metros confrontando com os lotes 8-C e 8-E; e ao lado oposto a segunda rua mede 52,00 metros, confrontando com o lote 8-H; com a área total de 1.897,20m², contendo uma casa de alvenaria, com a área de 282,00m² e uma cada de madeira sobe nº 2245 e demais benfeitorias. Indicação Fiscal nº 14.023.023.000-50”.

6.2 Descrição Técnica

Conforme documentação cadastral municipal, a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel indica área construída de 3.340,00 m² para o imóvel objeto da Matrícula nº 45.341. Todavia, para fins do presente laudo, considerando o levantamento constante das Pranchas de Projeto Arquitetônico nº 01 a 08 e o quadro de áreas do Projeto Técnico Contra Incêndio e Desastres, verifica-se que a área construída efetivamente vinculada ao setor correspondente a esta matrícula é de 5.359,62 m².

Referida área corresponde à soma dos setores identificados no quadro de áreas do projeto, assim discriminados:

Planta pavimento inferior nível 1 – Setor 1: 1.096,54 m²

Pavimento térreo nível 2 – Setor 1: 1.481,92 m²

Planta do 1º pavimento – Setor 1: 1.415,07 m²

Planta do 2º pavimento – Setor 1: 1.366,09 m²

Área construída total considerada: 5.359,62 m²

Dessa forma, embora a informação cadastral municipal registre área construída diversa, adota-se, para fins de caracterização física e avaliação das benfeitorias, a área de 5.359,62 m², por representar o levantamento técnico mais detalhado e compatível com a configuração física do setor hospitalar avaliado, conforme projetos arquitetônicos anexados ao presente laudo.

Número da Matrícula: 45.341 - Cartório do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;

Indicação Fiscal: 14.023.023.000-5

Inscrição Imobiliária: 05.0.0036.0144.00-3





Localização: Latitude: -25.426469° / Longitude: -49.252763°

6.3 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.4 Restrições do Imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.5 Benfeitorias

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

Construção em alvenaria de 3 pavimentos, a qual segundo a Declaração Unificada de Cadastro do Imóvel foi edificada em 1973 e passou por reforma em 1981.

Ainda segundo o Projeto Técnico Contra Incêndio e a Desastres, as benfeitorias nele edificadas são denominadas como "Setor 1", sendo:

- Pavimento Inferior Nível 1 com área de 1.096,54m²;
- Pavimento Térreo Nível 2 com área de 1.461,92m²;
- 1º Pavimento com área de 1.415,07m²;
- 2º Pavimento com área de 1.386,09m²;

Área total de 5.359,62m².

PROJETO TÉCNICO CONTRA INCÊNDIO E A DESASTRES

IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E/OU ÁREA DE RISCO					
Pavimento ou Setor	Ocupação	C.I (M²/m²)	Nº de Pavimentos	Pé direito (m)	Área (m²)
PLANTA PAV. INFERIOR NÍVEL 1 SETOR 1	(H-6)	300	01	2,85	1.096,54 m²
PLANTA DO PAV. SUPERIOR SETOR 2 ADMINISTRAÇÃO GERAL	(D-1)	700	01	2,85	467,31 m²
PAV. TÉRREO - ESTACION. COBERTO	(G-2) - ÁREA REVISADA	300	01	2,85	619,47 m²
PAV. TÉRREO SETOR 2	(H-3)	300	01	2,85	1.216,40 m²
PAV. TÉRREO NÍVEL 2 SETOR 1	(H-6)	300	01	2,85	1.481,92m²
PLANTA DO 1º PAV. SETOR 1	(D-1)	700	01	5,00	1.415,07 m²
PAVIMENTO SUP. - ESTACION. COBERTO	(G-2)	300	01	2,50	17,98 m²
PLANTA DO 2º PAV. SETOR 1	(H-3)	300	01	2,50	1.386,09 m²
CASA DE MÁQUINAS SETOR 1	ÁREA TÉCNICA	300	01	2,30	22,60 m²
LIXO	AMPLIAÇÃO	300	01	2,40	18,00 m²
CENTRAL DE GÁS (OXIGÊNIO)	ÁREA TÉCNICA	300	01	2,00	19,50 m²
CENTRAL DE GÁS GLP	ÁREA TÉCNICA	300	01	2,00	6,72m²
GUARITA	(D-1)	700	01	2,50	4,50 m²
Altura 9,60m	Risco RL	Área existente 8.016,85m²	Área total 7.752,20 m²		



7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 Localização, Tráfego e Transporte

O imóvel avaliando está localizado na Rua XV de Novembro, nº 2.223, esquina com a Rua Atílio Bório, nº 1.001, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com ocupação mista no entorno, composta por imóveis comerciais, serviços, clínicas, atividades institucionais, estabelecimentos de saúde e uso residencial.

Conforme Consulta Informativa do Lote emitida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, o imóvel possui posição de esquina, com testada principal de 36,00 m para a Rua XV de Novembro e testada secundária de 53,50 m para a Rua Atílio Bório. A Rua XV de Novembro é classificada como Sistema Viário Setorial 2, enquanto a Rua Atílio Bório é classificada como Sistema Viário Normal.

A Rua XV de Novembro, no trecho em análise, apresenta característica de via urbana de maior circulação, com tráfego relevante de veículos leves, veículos de serviço, transporte coletivo, ambulâncias e fluxo relacionado às atividades comerciais, institucionais e hospitalares existentes na região. A condição de esquina e a ampla testada para via setorial favorecem a visibilidade, o acesso e a identificação do imóvel, especialmente considerando sua utilização integrada ao complexo do Hospital XV/Clínica de Fraturas XV.

A Rua Atílio Bório, por sua vez, possui característica de via urbana local, classificada como Sistema Viário Normal, contribuindo como acesso secundário e via de apoio ao imóvel, especialmente para circulação complementar, acesso de usuários, prestadores de serviço e demais atividades operacionais vinculadas ao uso hospitalar.

Quanto ao transporte, a localização é favorecida pela inserção em eixo urbano consolidado e pela proximidade com o sistema de transporte coletivo. A Consulta Informativa do Lote registra, inclusive, que o imóvel possui testada para faixa exclusiva operacional de transporte coletivo, conforme Decreto nº 209/2024, condição que reforça a boa acessibilidade por transporte público.

O mapa cadastral demonstra que o imóvel está implantado em quadra urbana consolidada, com ocupação edificada expressiva, frente para a Rua XV de Novembro e lateral para a Rua Atílio Bório, além de integração física e funcional com imóveis vizinhos utilizados pelo conjunto hospitalar/comercial da quadra.

Assim, quanto à localização, tráfego e transporte, o imóvel apresenta condição favorável ao uso comercial, institucional e de serviços de saúde, beneficiando-se da posição de esquina, ampla testada, frente para via setorial, acesso secundário por via local, boa exposição urbana, disponibilidade de transporte coletivo e integração com o complexo hospitalar existente.

7.2 Infraestrutura Pública e Privada

Rede Energia Elétrica	Sim	Pavimentação	Sim
Rede de Telefone/Internet	Sim	Calçamento	Sim
Rede de Gás Canalizado	Sim	Rede Água Pluvial	Sim
Coleta de Lixo	Sim	Rede Esgoto	Sim
Iluminação Pública	Sim	Rede Água Potável	Sim
Áreas de Lazer	Sim	Arborização	Sim



7.3 Serviços Públicos

Foi realizado levantamento dos serviços públicos e privados em um raio de 2 Km do imóvel avaliado.

Transporte Coletivo	Sim	Escolas	Sim
Hospitais	Sim	Posto de Gasolina	Sim
Com. de Pequeno Porte	Sim	Shopping Center	Sim
Supermercado	Sim	Feiras Livres	Sim

8 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

8.1.1 ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – Dezembro 1996.

Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.

8.1.2 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.





8.1.3 ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendados” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de d é preferível, mas não necessariamente exigível.

8.1.4 ABNT NBR 14.653-4 – Avaliações de Bens Parte 4: Empreendimentos

Esta é a primeira Norma da ABNT que trata da avaliação de empreendimentos. Anteriormente, o assunto foi tratado de forma limitada em algumas das normas de avaliação específicas.

Esta parte da NBR 14.653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.

8.1.5 ABNT NBR 12.721– Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras disposições para Condomínio Edifícios – setembro 2005.

Item 1.2 Esta Norma aplica-se aos edifícios com unidades autônomas dispostas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, conjunto de galpões de uso industrial ou comercial que sejam objeto de incorporação imobiliária, bem como às edificações que mesmo não tendo sido incorporadas na forma da Lei 4.591/64 Título II, submetam-se posteriormente à forma condominial disposta na legislação aplicável para perfeita uniformização dos procedimentos que regem as disposições do condomínio edifício (partes autônomas e partes de uso comum).

9 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.





Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé.

10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Todos os imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, apresentam características intrínsecas extrínsecas, que sempre devem ser consideradas.

Características Intrínsecas

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é constituído por lote urbano de esquina, oriundo da unificação dos lotes **8-B, 6-A-2, 6-A-1-B e 6-A-1-A**, da Planta Herdeiros de Luiz Segala, situado no Bairro Alto da Rua XV, em Curitiba/PR. Conforme matrícula, possui frente de **36,00 m para a Rua XV de Novembro** e confrontação lateral com a **Rua Atílio Bório**, onde mede aproximadamente **53,40 m**, totalizando área registrada de **1.897,20 m²**.

A documentação cadastral municipal indica área de lote de **1.897,00 m²**, posição de **esquina**, com duas testadas oficiais, sendo **36,00 m para a Rua XV de Novembro** e **53,50 m para a Rua Atílio Bório**. O imóvel possui edificação principal em **alvenaria**, formato **edifício**, padrão de acabamento **médio**, com **3 pavimentos**, ano de construção **1973** e área construída cadastrada de **3.340,00 m²**.

Contudo, para fins do presente laudo, considerando o levantamento constante das **Pranchas de Projeto Arquitetônico nº 01 a 08** e o quadro de áreas do **Projeto Técnico Contra Incêndio e Desastres**, foi adotada a área construída de **5.359,62 m²** para o setor correspondente a esta matrícula, composta pelos pavimentos/setores identificados no referido projeto.

Trata-se de imóvel com ocupação construtiva expressiva, edificação de uso comercial/institucional, atualmente integrada ao complexo do **Hospital XV/Clínica de Fraturas XV**, apresentando configuração compatível com atividade hospitalar e serviços de saúde, com diversos ambientes internos, setores técnicos, áreas de atendimento, circulação, apoio operacional e demais dependências próprias da atividade desenvolvida

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado na **Rua XV de Novembro, nº 2.223**, esquina com a **Rua Atílio Bório, nº 1.001**, Bairro Alto da Rua XV, em





Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com ocupação mista composta por imóveis comerciais, serviços, clínicas, atividades institucionais, estabelecimentos de saúde e uso residencial.

Conforme Consulta Informativa do Lote, o imóvel encontra-se inserido no zoneamento **ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição**, com sistema viário **Setorial 2/Normal**. A testada principal está voltada para a **Rua XV de Novembro**, classificada como **Sistema Viário Setorial 2**, enquanto a testada secundária está voltada para a **Rua Atílio Bório**, classificada como **Sistema Viário Normal**.

A localização apresenta boa exposição urbana, especialmente pela condição de esquina e pela ampla testada para a Rua XV de Novembro, via de maior circulação e relevância no contexto local. A Rua Atílio Bório contribui como acesso secundário e via de apoio à operação do imóvel.

A Consulta Informativa registra, ainda, que o lote possui testada para **faixa exclusiva operacional de transporte coletivo**, conforme Decreto nº 209/2024, fator que favorece a acessibilidade por transporte público e a integração do imóvel à malha urbana municipal.

O mapa cadastral evidencia a implantação do imóvel em quadra urbana consolidada, com ocupação edificada expressiva e integração física/funcional com imóveis vizinhos utilizados pelo conjunto hospitalar/comercial da região.

Dessa forma, o imóvel possui características extrínsecas favoráveis ao uso comercial, institucional e hospitalar, beneficiando-se da localização em região consolidada, posição de esquina, ampla testada, boa visibilidade, acesso por duas vias, disponibilidade de transporte coletivo.

Sendo assim, considerando as características intrínsecas e extrínsecas anteriormente apresentadas, especialmente a localização em região urbana consolidada do Bairro Alto da Rua XV, a posição de esquina, a ampla testada para a Rua XV de Novembro, a utilização comercial/institucional, a área construída expressiva, a integração funcional ao complexo hospitalar existente, bem como a destinação específica para serviços de saúde, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é estimado conforme abaixo:

10.1 Liquidez: Regular.

10.2 Desempenho de mercado: Regular

10.3 Facilitadores para negociação do bem: Localização, posição de esquina, ampla testada para a Rua XV de Novembro, acesso secundário pela Rua Atílio Bório, inserção urbana consolidada, disponibilidade de transporte coletivo, utilização comercial/institucional e integração funcional com o complexo do Hospital XV/Clínica de Fraturas XV. A Consulta Informativa indica testada principal para a Rua XV de Novembro, classificada como Sistema Viário Setorial 2, e testada secundária para a Rua Atílio Bório, classificada como Sistema Viário Normal.

10.4 Dificultadores para negociação do bem: Uso específico voltado à atividade hospitalar/serviços de saúde, necessidade de eventual adequação técnica e funcional para outros usos, área construída expressiva, edificação de maior complexidade operacional e





existência de apontamentos administrativos/fiscalizatórios constantes da Consulta Informativa do Lote, especialmente relacionados à acessibilidade e regularização.

10.5 Vocação mercadológica: Imóvel com vocação predominante para uso comercial, institucional, clínico-hospitalar, serviços de saúde ou atividades correlatas, observada sua localização, porte construtivo, configuração física, posição de esquina e inserção no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição, que admite usos habitacionais e diversos usos não habitacionais, inclusive comunitário/saúde, comércio e serviços, conforme parâmetros urbanísticos municipais.

11 AVALIAÇÃO -

11.1 Indicação dos Procedimentos Utilizados

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

11.2 Método Evolutivo

O **método evolutivo** consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

11.3 Justificativa para Utilização do Método Evolutivo

Em função da escassez de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando (Posto de Combustível), a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM, demonstrou-se limitado, optou-se em realizar a presente avaliação através do **Método Evolutivo** que consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

11.3.1 – Avaliação do Terreno

Para a obtenção do valor do **terreno**, foi utilizado 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”. Na impossibilidade deste, pelo método involutivo.





É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

11.3.2 Justificativa

O método comparativo direto de dados de mercado é o procedimento mais indicado para a realização de uma avaliação mercadológica. No entanto, ele se torna inócuo, e distorcido quando os elementos amostrais que embasam a sua amostra são distintos do objeto da análise:

8.2.1.3.2 da ABNT NBR 14653-2:

“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização”.

8.2.1.1 da ABNT NBR 14653-2:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor”.

Pesquisa de Mercado

A NBR 14.653 - - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT define o Planejamento da Pesquisa conforme a seguir:

8.2.1.1 - *“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)”.





As amostras utilizadas no presente Laudo Técnico de Avaliação, foram obtidas juntos a imobiliárias locais, anúncios em sites especializados na comercialização de imóveis, e anúncios particulares nas imediações do imóvel avaliado.

Tratamento por Fatores

Ainda, conforme recomendado pela NBR 14.653:2, item 8.2.1.4.2, “o tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possível do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas”.

➤ Fatores de Homogeneização:

Foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada. Tais fatores podem ser verificados abaixo:

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

F2 - Área: Fator calculado que varia de acordo da área do imóvel avaliado e das amostras. De acordo com o sistema utilizado, a taxa é calculada da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$





F3 - Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $F_t = (T_a/T_p)^{1/4}$. Para $T_a > 2T_p$, adota-se $F_t = 1,1892$ e para $T_a < T_p/2$, adota-se $F_t = 0,8409$.

F4 - Zoneamento: Fator que considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

$F_z = (C_{zA} / C_{zP})$, onde:

C_{zA} é o Coeficiente de Aproveitamento do Avaliando e C_{zP} é o Coeficiente de Aproveitamento da Amostra

F5 – Oferta: (0,95) para Elementos em oferta no mercado e (1,0) para Elementos efetivamente transacionados: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

11.3.3 – Avaliação da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para estimativa de custos de reedição da benfeitoria, está sendo utilizado o CUB – Custo unitário Básico para projetos semelhantes ao projeto padrão, com BDI justificado e baseado em Acórdão do Tribunal de Contas da União TC 036.076/2011-2 e com depreciação física calculada através do Método de Ross-Heidecke.

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra. (Item 3.9.3 NBR 14653-2)

Tanto para o cálculo do Terreno quanto das Benfeitorias, foi sendo utilizado o Software AVALURB 5.0.

11.4 Especificação da Avaliação

De acordo com o item 9 Especificação da Avaliação, subitem 9.1.1, “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com



o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois, é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Pontuação = 9

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:





Tabela 4 -Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 4.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 5.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.





Método da Quantificação de Custo

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projetos semelhantes ao projeto padrão	Adoção de situação paradigma
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

Pontuação: 5

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11 a seguir:

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	todos no mínimo do Grau I

Grau de fundamentação na utilização do método evolutivo





Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela10.

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativos ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativos ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativos ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Pontuação: 5

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11 a seguir:

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo do Grau I

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.





12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

R\$ 24.799.959,30 (Vinte e quatro milhões, setecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 6.216.213,74 (Seis milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e treze reais e setenta e quatro centavos).

12.1.2 Valor de mercado benfeitorias

R\$ 18.583.745,56 (Dezoito milhões, quinhentos e oitenta e três mil, setecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 24.800.000,00 (Vinte e quatro mil e oitocentos mil reais).





13 ENCERRAMENTO

Tendo concluído o parecer, o corpo técnico da empresa contratada coloca-se a disposição dos interessados para dirimir possíveis dúvidas que dizem respeito ao mesmo.

O presente trabalho está redigido em 21 (vinte e um) páginas escritas só de um lado e mais 08 anexos.

1. Pesquisa de Mercado do Imóvel;
2. Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;
3. Memória de Cálculo Terreno;
4. Memória de Cálculo Benfeitorias;
5. Relatório Fotográfico
6. Croqui da Prefeitura;
7. Documentos do imóvel;
8. CUB – SINDUSCON/PR;

Local e Data

Curitiba, 22 de agosto de 2026.

Responsável legal da empresa

FÁBIO MAGNUS GUSO
Engenheiro Civil – CREA nº PR-61.082/D
Especialista Pós-Graduado em Sistemas de Gestão Ambiental
Associado IBAPE/PR nº 1.118





PESQUISA DE MERCADO TERRENO





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1*	R\$ 1.550.000,00	550,00	R\$ 2.818,18	Rua Atilio Borio, 232 - Cristo Rei	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-cristo-rei-550m2-RS1500000/id-33179092/
2*	R\$ 2.250.000,00	651,00	R\$ 3.456,22	Rua Atilio Borio, 461 - Cristo Rei	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-cristo-rei-RS2250000/id-31079189/
3**	R\$ 1.300.000,00	209,00	R\$ 6.220,10	Rua Almirante Tamandaré, 386 - Alto da XV	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-no-alto-da-xv-arya-1-br-br-2971359090.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
4*	R\$ 1.550.000,00	540,00	R\$ 2.870,37	Rua Dias da Rocha Filho, 250 - Alto da XV	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-540-m-por-r\$-3024686471.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
5*	R\$ 830.000,00	233,00	R\$ 3.562,23	Rua Sete de Abril, 751 - Alto da XV	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-4-3021879199.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
6*	R\$ 2.400.000,00	693,00	R\$ 3.463,20	Rua 21 de Abril, 208 - alto da XV	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-alto-da-xv-3029875484.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
7*	R\$ 1.998.000,00	751,00	R\$ 2.660,45	Rua Ubaldino do Amaral, 377 - Alto da Glória	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-4-com-residencia-averbada-localizacao-2954667275.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
8*	R\$ 2.220.000,00	648,00	R\$ 3.425,93	Rua Visconde de Guarapuava, 1478	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-av-visconde-de-guarapuava-2996415022.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
9*	R\$ 1.199.000,00	376,00	R\$ 3.188,83	Rua Almirante Tamandaré, 219 - Alto da XV	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-area-com-376-m-no-alto-da-rua-xv-3025188928.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
10*	R\$ 3.500.000,00	856,00	R\$ 4.088,79	Rua Almirante Tamandaré, 1561 - Juvevê	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-856-m-por-r\$-3.500.000-juveve-2961410820.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Amostras encontradas: 10.

*Amostras consideradas: 8 (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10);

**Amostras não consideradas: 1 (3).

INOVE PERÍCIAS

<http://www.inovepericias.com.br>

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSW UDZKA YBLJA HPBMU





GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo



INOVE PERÍCIAS

<http://www.inovepericias.com.br>



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: PJXSW UDZKA YBLJA HPBMU

Google Earth – Imóvel em estudo x Amostras



INOVE PERÍCIAS

<http://www.inovepericias.com.br>



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: PJXSW UDZKA YBLJA HPBMU



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 1897,20m² **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua XV de Novembro **Nº:** 2223 **Complemento:**
Bairro: Alto da XV **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.550.000,00	550,00	2.818,18	0,95	0,86	1,19	1,00	0,95	2.602,92
2	2.250.000,00	651,00	3.456,22	1,07	0,87	1,19	1,00	0,95	3.637,27
3	1.550.000,00	540,00	2.870,37	1,07	0,85	1,19	1,00	0,95	2.951,29
4	2.400.000,00	693,00	3.463,20	1,07	0,88	1,19	1,00	0,95	3.686,51
5	1.998.000,00	751,00	2.660,45	0,96	0,89	1,19	1,00	0,95	2.569,73
6	2.220.000,00	648,00	3.425,93	1,07	0,87	1,19	1,00	0,95	3.605,38
7	1.199.000,00	376,00	3.188,83	1,07	0,82	1,19	1,00	0,95	3.163,00
8	3.500.000,00	856,00	4.088,79	0,95	0,91	1,19	1,00	0,95	3.996,04

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Testada **F4:** Zoneamento
F5: Oferta



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	8
Grau de liberdade (Ud):	7
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.569,73
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.996,04
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.212,14
Amplitude total (R\$/m2):	1.426,31
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	356,58
Média aritmética (R\$/m2):	3.276,52
Mediana (R\$/m2):	3.384,19
Desvio médio (R\$/m2):	454,781970
Desvio padrão (R\$/m2):	533,992455
Variância (R\$/m2) ^ 2:	285.147,941773

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3236

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3474

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,30



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,415

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.009,37

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **3.276,52**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.543,66

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,15

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,15

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.785,04

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.276,52

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.768,00

8) 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:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.897,20

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.276,52

VALOR TOTAL (R\$) = 6.216.213,74

seis milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e treze reais e setenta e quatro centavos

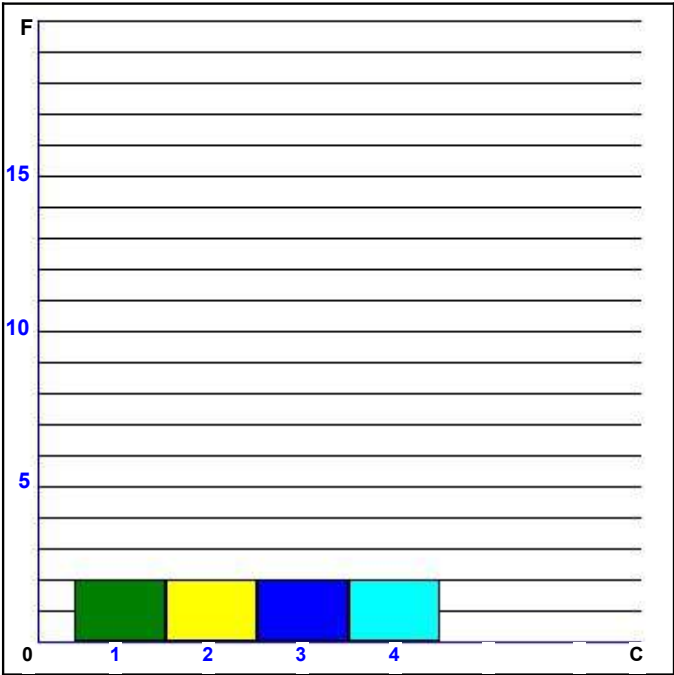
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



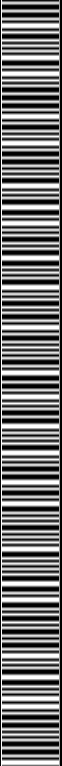
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

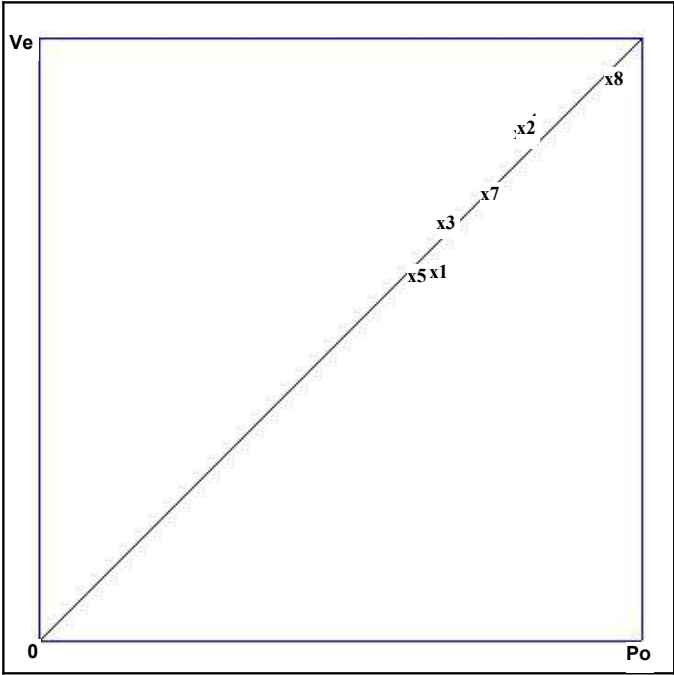


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.569,73	2.926,31	2
2	2.926,31	3.282,88	2
3	3.282,88	3.639,46	2
4	3.639,46	3.996,04	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

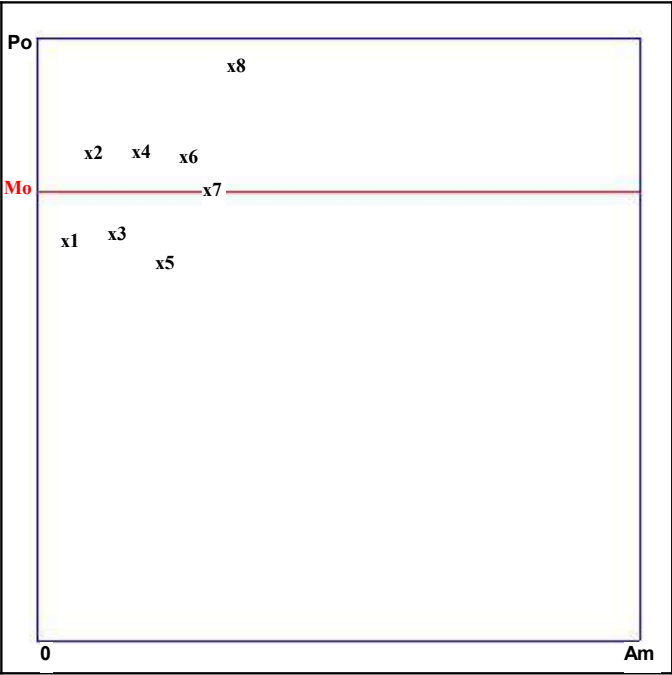
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.818,18	2.602,92	0,92
2 -	3.456,22	3.637,27	1,05
3 -	2.870,37	2.951,29	1,03
4 -	3.463,20	3.686,51	1,06
5 -	2.660,45	2.569,73	0,97
6 -	3.425,93	3.605,38	1,05
7 -	3.188,83	3.163,00	0,99
8 -	4.088,79	3.996,04	0,98

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

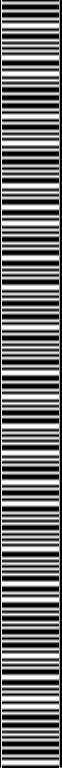


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.246,50

Po = Preços observados.

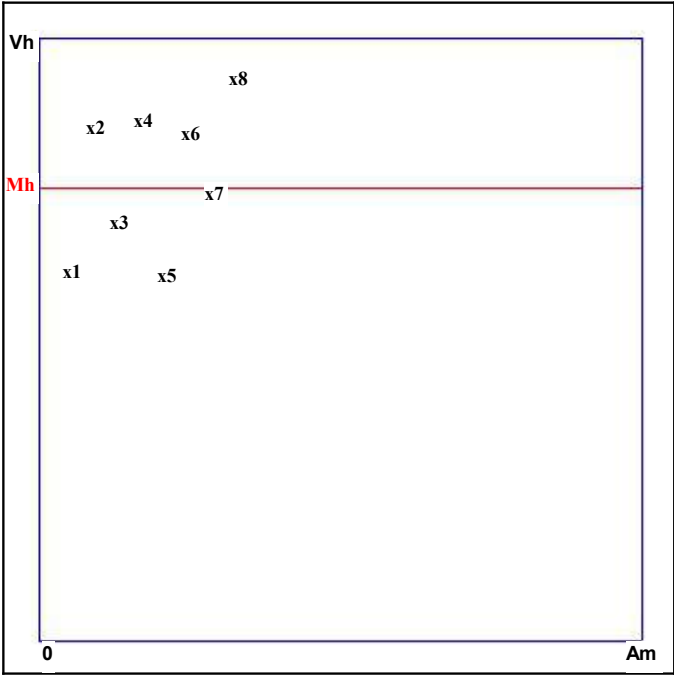
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.818,18	428,314	13,19
2 -	3.456,22	209,725	6,46
3 -	2.870,37	376,126	11,59
4 -	3.463,20	216,707	6,68
5 -	2.660,45	586,044	18,05
6 -	3.425,93	179,430	5,53
7 -	3.188,83	57,667	1,78
8 -	4.088,79	842,289	25,94



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.276,52

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.602,92	673,593	20,56
2 -	3.637,27	360,749	11,01
3 -	2.951,29	325,232	9,93
4 -	3.686,51	409,989	12,51
5 -	2.569,73	706,788	21,57
6 -	3.605,38	328,867	10,04
7 -	3.163,00	113,515	3,46
8 -	3.996,04	719,523	21,96

Data: 05/08/2026

Eng. Civil Fabio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Edificações **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua XV de Novembro **Nº:** 2223 **Complemento:**
Bairro: Alto da XV **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 24,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 75,00
Idade em % da vida(%): 53,33
Fator C (estado da construção) (%): 2,52
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 42,38
Fator de depreciação (decimal): 0,5762
Onde C = Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 22/08/2026
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 5.359,62
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.351,28

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 5.359,62

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Fundação	1.257.311,00	10	-----	-----
2	Elevadores	300.000,00	11	-----	-----
3	Instalação Contra Incêndio	898.079,00	12	-----	-----
4	Instalações Especiais	898.079,00	13	-----	-----
5	Ar Condicionado	1.729.003,00	14	-----	-----
6	Inst. Gases	329.231,00	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 5.411.703,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$VFC = \{ [(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

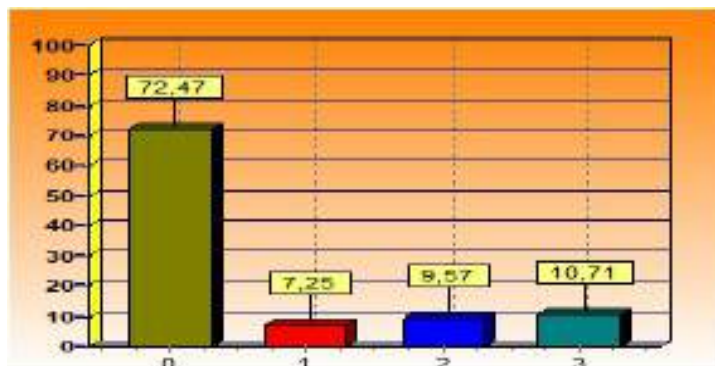
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

72,47 % Custo da construção

7,25 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 18.583.744,56

dezoito milhões, quinhentos e oitenta e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 22/08/2023

Fabio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



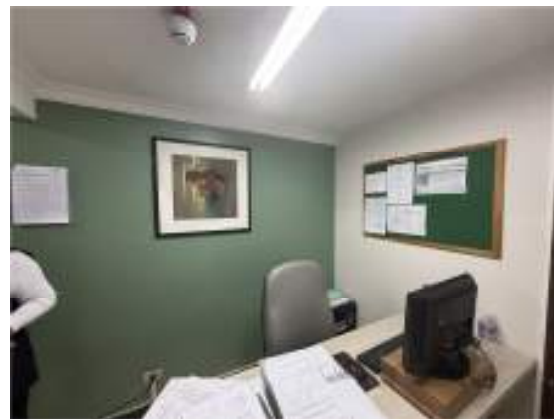
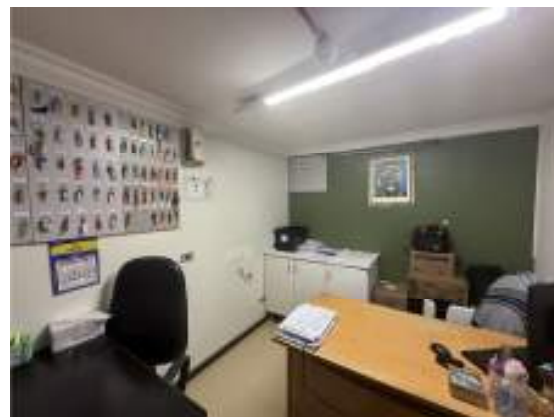




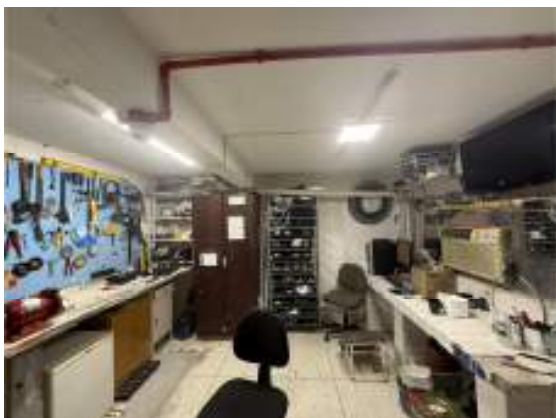


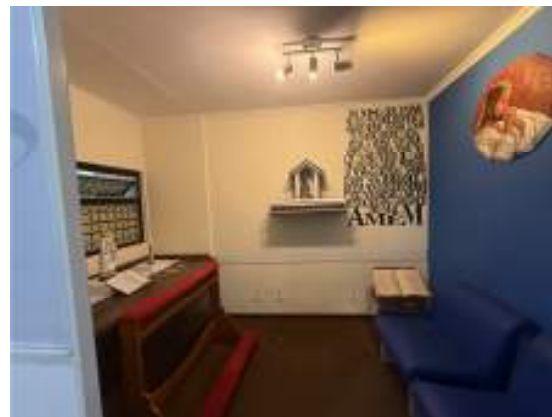


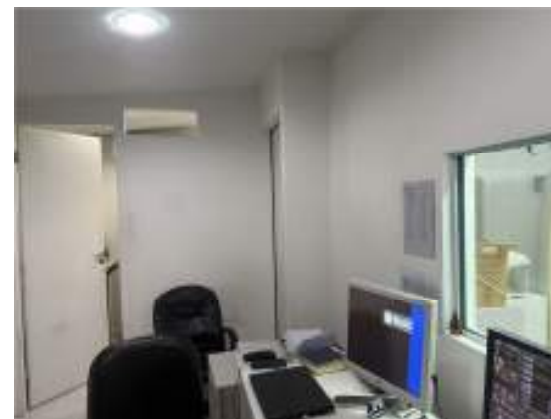




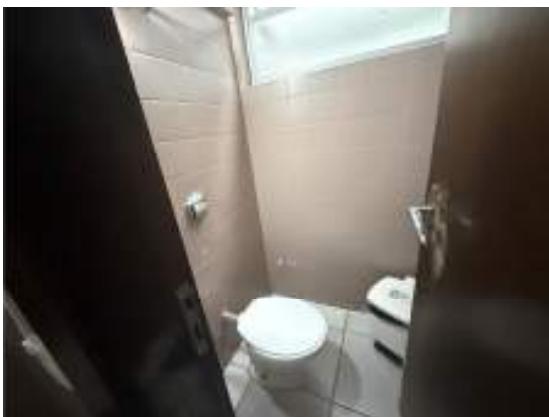


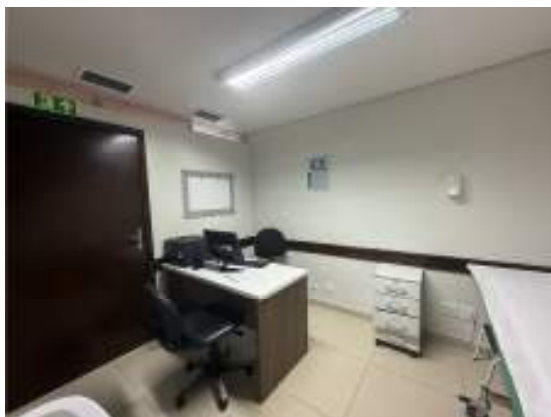


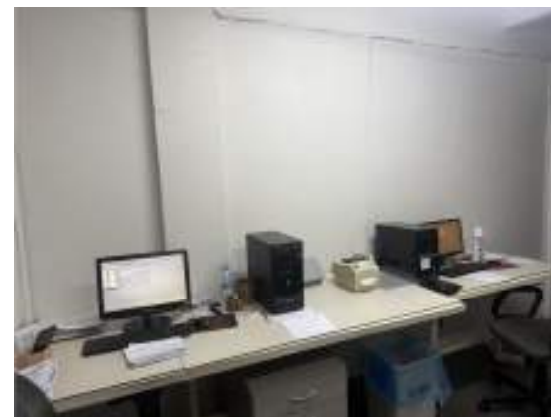
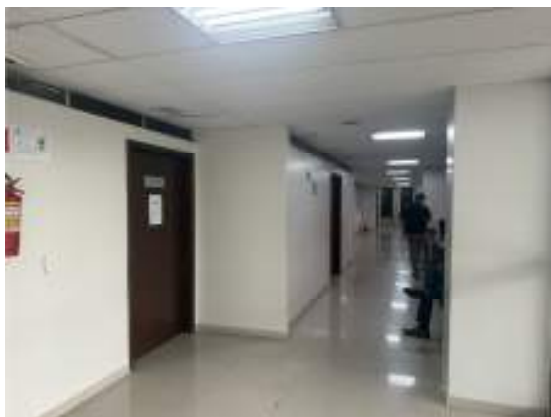




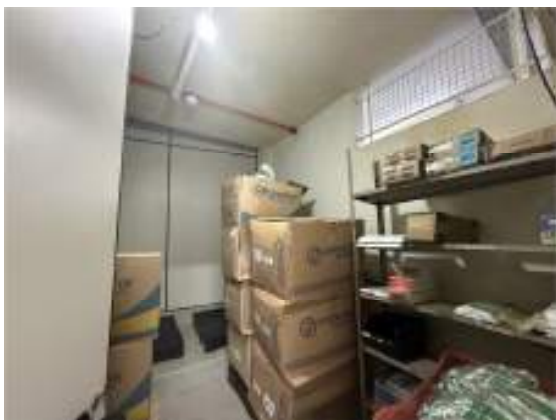


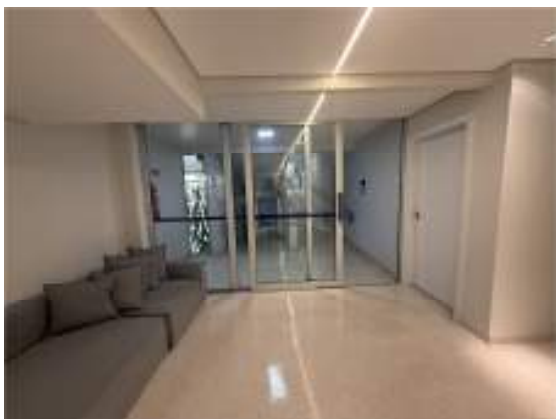




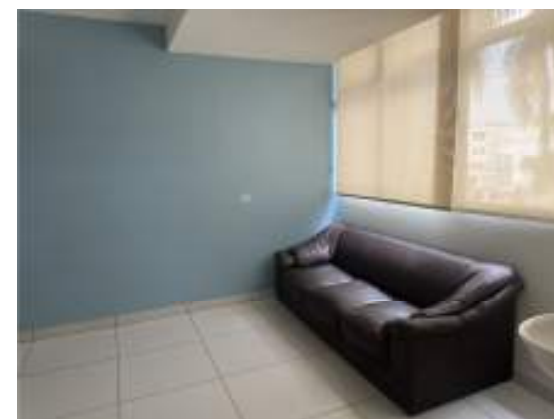
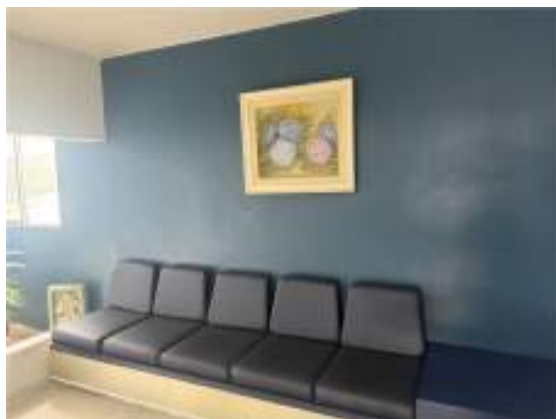


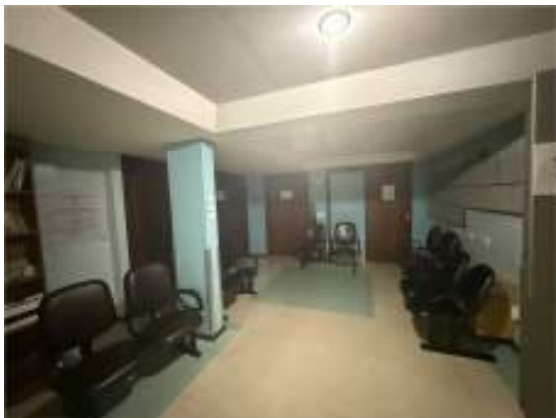








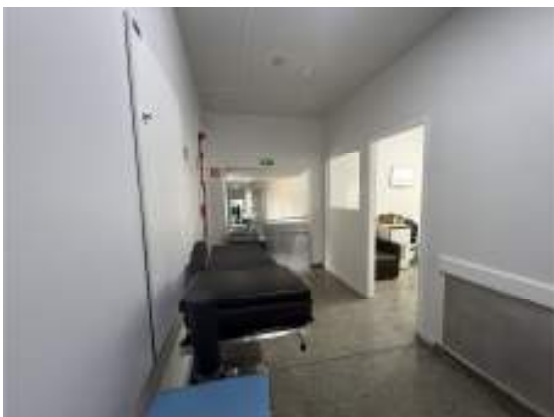
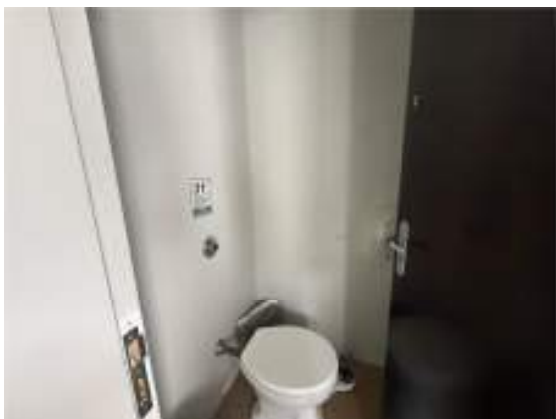




















CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA

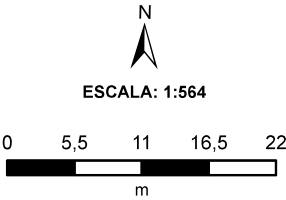




Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- Alinhamento Predial Projetado - Cota
- Alinhamento Predial Projetado
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC



REFERÊNCIA ESPACIAL
DATUM: SIRGAS 2000
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 25/03/2026 - 12:17:01
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br





DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
Rua Emiliano Pereira, 907/908 - 11.ª Andar

Metropolitan Building
OFICIAL VITALICIA
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN
CPF 520.054.888-62

Certidão

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 45.341

RCHA

01

RUBRICA

Imóvel: Lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 8-B, 6-A-2, 6-A-1-B e 6-A-1-A, da Planta herdeiros de Luiz Segala, situado nesta cidade, medindo 36,00 metros de frente para a rua XV de Novembro; fazendo esquina com a rua Atilio Bório, onde mede 53,40 metros; tendo no lado oposto a primeira rua 36,00 metros, confrontando com os lotes 8-C e 8-E; e no lado oposto a segunda rua mede 52,00 metros, confrontando com o lote 8-H; com a área total de 1.897,20m²; contendo uma casa de alvenaria, com a área de 282,00m² e uma casa de madeira sob nº 2245 e demais benfeitorias. Indicação fiscal nº 14.023.023.000-5.
Proprietária: Clínica de Fraturas e Ortopedia XV Ltda, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 76.530.518/0001-07.
Registros anteriores: transcrições nºs 32.174, 43.963, 53.798 e 54.564, dos livros 3-M, 3-S, 3-AA e 3AB. Curitiba, 26 de junho de 2008.

Leila de Ribeiro Urban
registradora

R.1 - 45.341 (Protocolo 149.600 de 26/6/2008).

Penhora. Título: Mandado expedido em 13 de março de 2008, nos autos 2007.70.000.021369-7 de execução fiscal, da Primeira Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal, nesta cidade, que fica arquivado. **Requerente:** Instituto Nacional do Seguro Social - INSS. **Requerido:** Clínica de Fraturas e Ortopedia XV Ltda. **Valor:** R\$ 5.093.856,36. Dou fe, Curitiba, 26 de junho de 2008. Custas nihil.

Leila de Ribeiro Urban
registradora

R.2/45.341 - (Protocolo nº 181.962 de 22/07/2013).

Penhora. Título: Auto de penhora expedido em 17 de junho de 2013 nos autos nº 5050430-48.2012.404.7000, da 1ª Vara Federal Execuções Fiscais - Justiça Federal desta comarca. **Requerente:** União - Fazenda Nacional. **Requerida:** Hospital XV Ltda. **Valor:** R\$ 183.990,89. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fe, Curitiba, 22 de julho de 2013. Custas: 1293,5 VRC = R\$ 182,39.

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

R.3/45.341 - (Protocolo nº 182.574 de 23/08/2013).

Penhora. Título: Ofício nº 752/2013 expedido em 17 de julho de 2013 nos autos nº 0000294-10.2013.8.16.0185 da 1ª Secretaria de Execuções Fiscais Municipais desta comarca. **Requerente:** Município de Curitiba. **Requerida:** Hospital XV Ltda. **Valor:** não consta. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fe, Curitiba, 23 de agosto de 2013. Custas: nihil.

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º
45.341

CONTINUAÇÃO

R.4/45.341 - (Protocolo nº 186.014 de 27/02/2014).

Penhora. Título: Mandado expedido em 19 de julho de 2013 nos autos nº 5022102-74.2013.404.7000 da 4ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta comarca. Requerente: União - Fazenda Nacional. Requerido: Hospital XV Ltda. Valor: R\$ 3.052.625,14. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 27 de fevereiro de 2014. Custas: nihil.


Registradora

R.5/45.341 - (Protocolo nº 190.963 de 25/11/2014).

Penhora. Título: Mandado expedido em 27 de janeiro de 2014 nos autos nº 5047270-78.2013.404.7000 da 16ª Vara Federal - Justiça Federal desta comarca. Requerente: União - Fazenda Nacional. Requerido: Hospital XV Ltda. Valor: R\$ 213.351,23. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 25 de novembro de 2014. Custas: nihil.


Registradora

R.6/45.341 - (Protocolo nº 198.781 de 10/03/2016).

Penhora. Título: Documento expedido em 16 de fevereiro de 2016 nos autos nº 5022706-98.2014.4.404.7000 e apensos 5030990-95.2014.404.7000, 5033975-37.2014.404.7000 e 5038123-91.2014.404.7000 da 19ª Vara Federal desta comarca, aqui arquivado. Exequente: União - Fazenda Nacional. Executado: Hospital XV Ltda. Valor: R\$ 3.206.506,95. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 23 de março de 2016. Custas: nihil.


Registradora

R.7/45.341 - (Protocolo nº 200.990 de 25/07/2016).

Penhora. Título: Mandado datado de 19 de abril de 2016 expedido nos autos nº 0025853-36.2013.8.16.0001 de execução de título extrajudicial do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Itaú Unibanco S.A.(CNPJ 00.701.190/0001-04). Requerido: Hospital XV Ltda (CNPJ 76.530.518/0001-07). Valor: R\$ 2.036.189,16. Funrejus guia nº 24000000001736922-7 no valor de R\$ 4.072,38. Dou fé. Curitiba, 22 de agosto de 2016. Custas 1294 VRC = R\$ 235,43.


registradora

Av-8/45.341 (Protocolo nº 204.919 de 28/03/2017)

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 901703 2715 0026066E 3A 000



REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.ª Circunscrição
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 287/303
Dra. Laila de Ribeiro Urban - Oficial

FICHA Nº
02
45.341

RUBRICA

27300201401409003 da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula pertencente a Clínica de Fraturas e Ortopedia XV Ltda. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 03 de abril de 2017. Custas: nihil

registradora

Av-9/45.341 (Protocolo nº206.946 de 17/07/2017)

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.1310.00319617-IA-240, expedido em 13 de julho de 2017 no processo nº 00011649820155090001 da 1ª Vara do Trabalho da comarca da região metropolitana de Curitiba, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 19 de julho de 2017. Custas: Nihil.

registradora

Av-10/45.341 (Protocolo nº207.131 de 26/07/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.2409.00327172-IA-209, expedido em 24 de julho de 2017 no processo nº 00013125420155090084 da 22ª Vara do Trabalho desta cidade, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 03 de agosto de 2017. Custas: Nihil.

registradora

Av-11/45.341 (Protocolo nº207.237 de 01/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.2809.00330476-IA-700, expedido em 28 de julho de 2017 no processo nº 38481201100809009 da 8ª Vara do Trabalho desta cidade, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 03 de agosto de 2017. Custas: Nihil.

registradora

Av-12/45.341 (Protocolo nº207.320 de 04/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201708.0315.00334647-IA-001 expedido em 03 de agosto de 2017 no processo nº 25680201565109001, da 7ª Vara do Trabalho desta cidade, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 09 de agosto de 2017. Custas: Nihil.

registradora

Av-13/45.341 (Protocolo nº207.505 de 16/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201708.1614.00342385-IA-109, expedido em 16 de agosto de 2017 no processo nº 38058201000409002 da 4ª Vara do Trabalho desta cidade, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º,

SEQUE

VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fê. Curitiba, 18 de agosto de 2017. Custas: Nihil.

registradora

R-14/45.341 - (Protocolo nº 210.247 de 15/01/2017)

Penhora. Título: Ofício nº 1.136.208/2017, datado de 11 de dezembro de 2017, nos autos 24920-2011-003-09-01-7 (ExProvas - ajuizada em 25/08/2011) 0000648-72.2015.5.09.0003, do Juízo de Direito da 3ª Vara do Trabalho desta comarca. **Requerente:** Joice Patricia de Matos Costa. **Requerido:** Hospital XV Ltda. **Observação:** O valor devido ao Funrejus deverá ser incluído na conta final do processo e comprovado nos autos, nos termos do item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça. Dou fê. Curitiba, 19 de janeiro de 2018. Custas nihil.

registradora

Av-15/45.341 - (Protocolo nº 211.552 de 05/04/2018).

Cancelamento. Nos termos da ordem de cancelamento de indisponibilidade protocolo 201804.0420.00480238-TA-090 expedida em 04 de abril de 2018 no processo nº 27300201401409003, da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba, que fica arquivado, averba-se o cancelamento da indisponibilidade mencionada na Av.8. **Observação:** O valor devido ao Funrejus deverá ser incluído na conta final do processo e comprovado nos autos, nos termos do item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça. Dou fê. Curitiba, 9 de abril de 2018. Custas: a receber.

registradora

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ

Protocolo nº 185.849

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 45341. Curitiba, 01/08/2018.

registradora

CUSTAS: Cartão R\$ 12,93 + Buscas R\$3,99 + Folha R\$1,03 + Registro excedente R\$2,86 = Subtotal R\$21,51 + ISSQN R\$0,86 + Funrejus: R\$5,37 + Fedep R\$1,07 + Selc R\$4,67 = Total R\$35,40.

Depto Digital - N° 201908/7TSKZ - JHXJQ - DucQe - EdBMA - WgyTh - consulte www.funarpen.com.br



SEGUIR



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
56899/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Indicacao Fiscal 14.023.023.000-5	Sublote 0000	CIB EP0CXBGW
Planta de Loteamento SEGALA	Lote na Planta 8-B*	Quadra na Planta	
Planta de Loteamento CROQUI 06651	Lote na Planta	Quadra na Planta	
Registro de Imóveis CIRC: 00 MATRIC: 000000 REG: 00 LIVRO: 000			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1897,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro C.012. R. XV DE NOVENBRO	Número 2223	Lado Ímpar	Testada 36,00
Histórico de Denominação RUA SAO PAULO - PLANTA VILA POPLADE RUA UBERABA - PLANTA VILLA BELLA VISTA ANTIGO NOME DA ATUAL PRACA SENADOR CORREIA ANTIGA RUA DA IMPERATRIZ			
Logradouro E.021.M R. ATÍLIO BÓRIO	Número 1001	Lado Ímpar	Testada 53,50
Histórico de Denominação RUA JUVEVE - PLANTAS MURRAY , VILA BELLA VISTA e HERDEIROS DE ALFREDO RATMANN			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.012. R. XV DE NOVENBRO	Número 002223	Complemento	
Bairro ALTO DA RUA XV			CEP 80045125

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)											
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	1 - Principal	3340,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	3	1973		1981	19/01/2002	
Total de Sublotes: 0001											
Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)											
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	1 - Principal	3340,00	Edifício	Alvenaria	Medio	3	1973		1981	01/01/2023	
Total de Sublotes: 0001											

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
---------	-------------------	------	---------	-----------	--------------	--------	-------------	------	---------	-----

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
65FD.453F.E175.405E-5 AF5C.CD01.7B0A.85AA-4
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:25:40



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: PJXSW UDZKA YBLJA HPBMMU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
56899/2026

0000	1 - Principal	3340,00	Edifício	Alvenaria	Medio	3	1973	1981	EP0CXBGW
------	---------------	---------	----------	-----------	-------	---	------	------	----------

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
14.023.011	0	
14.023.012.001	1954	1981
14.023.012.002	1954	1981
14.023.010.000	1954	1981
14.023.009.000	1954	1981
14.023.022.000	1977	1981
14.023.012.000	1954	1981
14.023.008.000	1954	1981

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
65FD.453F.E175.405E-5 AF5C.CD01.7B0A.85AA-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:25:40

VERSÃO P.4.1.0.22.0941 (23/03/2026) LIB
2.0.1.8.0809





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.023	Nº da Consulta / Ano 104890/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: ALTO DA RUA XV Quadricula: I-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

- 1- Denominação: **R. XV DE NOVENBRO** Sistema Viário: **SETORIAL 2**
Cód. do Logradouro: C012 Tipo: Principal Nº Predial: 2223 Testada (m): 36,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL
- 2- Denominação: **R. ATÍLIO BÓRIO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: E021M Tipo: Secundária Nº Predial: 1001 Testada (m): 53,50
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3-T.1 - ZONA RESIDENCIAL 3 TRANSIÇÃO**

Sistema Viário: **SETORIAL 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3-T.1.SY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	4		50	25	5,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.023	Nº da Consulta / Ano 104890/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Edifício de Escritórios	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para o uso de habitação unifamiliar em série acesso permitido apenas pelas vias coletoras, setoriais e prioritárias e transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.023	Nº da Consulta / Ano 104890/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 - exceto Ensino com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - ensino atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - cultura e lazer com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

**** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.**
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

- 9 15004/87 NG CTZ LIBER PARA AMPLIACAO DE 02 PAVIMENTOS 91343/91 PROV CTZ R 083029 ATE 31/12/92 65047/97 PROV CMU LIBERACAO P/AMPLIACAO DE EDIFICACAO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 42855/99 PROV CMU LIBERACAO PARA REFORMA INTERNA DA CENTRAL DE MAT ESTERILIZADO E CENTRO CIRURGICO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 117164/2003 PROVIDO CMU REFORMA E AMPLIACAO DO HOSPITAL DE FRATURAS XV.
*ATENDER DEMAIS PARAM.DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. Processo 01-002741/2008 regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-157527/2008 liberação de consulta amarela, decisão Negado Processo 01-076558/2020 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-076558/2020 liberação de consulta amarela, decisão Provido parcial com condições Processo 01-076558/2020 liberação de consulta amarela, decisão Provido parcial com condições Processo 01-076558/2020 liberação de consulta amarela, decisão Provido parcial com condições Processo 01-108627/2021 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-108627/2021 liberação de consulta amarela, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.023	Nº da Consulta / Ano 104890/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
	01-202408/2023 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-202408/2023 revalidação de parametros, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-202408/2023 revalidação de parametros, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido
87	CMU 005173/2018 - Decisão = Negado em 17/01/2019.

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
8	38.621/1999 - OBRA IRREGULAR NOTIFICAÇÃO 96743 DE 22/04/99 >> Autos 56/03 - 1ª VFP. Conforme autorização da PGJ foi procedido o desbloqueio da IF, para fins de regularização, por 180 (de 04/08/2020 a 04/02/2021) Após, reimplantar os BLOQUEIOS: Ofício 1434/2018 - GD LG MPPR 0046.11.000833-4 do Ministério Público do Estado do Paraná - Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e Processo nº 34-008228/2018 notificação nº 10901 de 16/11/2018 para no prazo de 30 dias Apresentar Laudo Técnico Circunstanciado emitido por profissional habilitado e registrado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), atestando as condições de acessibilidade do imóvel de Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3 0000 / Indicação Fiscal 14.023.023.000, situado na Rua XV DE NOVEMBRO Nº 002223, particularmente no que diz respeito à acessibilidade no seu entorno e demarcação de vagas de estacionamento para pessoas com deficiência, em conformidade com a NBR 9050/2015 e em cumprimento aos artigos 181 e 14 da Lei 11.095/2004, Decretos Municipais 1.020/2013 e 1.021/2013, combinado com a Leis Federais 13.146/2015 e 10.741/2003, e Decreto Lei Federal 5.296/2004. . Autos de Infração nº 200391 de 25/01/2019 e nº 203480 de 15/08/2019 - UFI 2G ***** FACE AÇÃO JUDICIAL ATRAVÉS DO PROC 0000084-66.203.8.16.0004 AUTOS 56/03 DA 1ª VFP . PROCESSO DE AÇÃO FISCAL Nº 01-038621/1999 MAIORES ESCLARECIMENTOS CONSULTAR PGJ - UFI-2G UFI, 20/08/2020 217 PROC 34-009002/2022 (origem 34-000804/2019) apresentar o Alvará de Localização e Funcionamento para os ramos de lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares e restaurante

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
422	DECRETO 209/2024: Lote com testada para faixa exclusiva operacional de transporte coletivo.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
260	UUS EM 12DEZ2007: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE REBAIXAMENTO DE MEIO-FIO, SOB Nº 060. PROCESSO Nº 85.411/2007, VALIDADE: ENQUANTO ATENDER À



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0144.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.023

Nº da Consulta / Ano
104890/2026

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações
LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
VISTORIA DE CONCLUSÃO REALIZADA PELA COC NO DIA 09/05/2008: LOCAL OK.
UUS EM 12/SET/2008: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE REBAIXAMENTO DE
MEIO-FIO, SOB Nº 086. PROCESSO Nº 87.286/2008, VALIDADE: ENQUANTO ATENDER À
LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	018280B	Número Novo:23053	Finalidade:RESTAURO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	88.888,88	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	019453B	Número Novo:25127	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	025960B	Número Novo:36126	Finalidade:OUTROS
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	036106A	Número Novo:52052	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	1.037,64	Área Liberada (m²): 1.037,64	Área Total (m²): 1.037,64
Número Antigo:	041845B	Número Novo:62849	Finalidade:RESTAURO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 46,96	Área Total (m²):4.033,41
Número Antigo:	065525A	Número Novo:101611	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 1.167,70	Área Total (m²): 1.167,70
Número Antigo:	075289A	Número Novo:111077	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	1.842,95	Área Liberada (m²): 1.416,66	Área Total (m²):3.986,45

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Livro F6629



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0144.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.023

Nº da Consulta / Ano
104890/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00179-		8-B*	01-011956/2015

Nome da Planta: SEGALA

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.06651-

Nome da Planta: CROQUI 06651

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 1.897,00 m²

Área Total Construída: 3.340,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização
0000	Comercial

Área Construída
3.340,00 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração

Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0144.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.023	Nº da Consulta / Ano 104890/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 25/03/2026
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



CUB – SINDUSCON/PR



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.577,60	0,33%
PP-4	2.364,52	0,50%
R-8	2.239,31	0,43%
PIS	1.788,21	0,67%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.225,98	0,42%
PP-4	3.016,74	0,45%
R-8	2.622,83	0,46%
R-16	2.546,45	0,46%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.947,37	0,62%
R-8	3.201,16	0,61%
R-16	3.239,83	0,44%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.964,74	0,65%
CSL-8	2.555,83	0,35%
CSL-16	3.416,70	0,41%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.194,41	0,84%
CSL-8	2.848,03	0,42%
CSL-16	3.804,92	0,48%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.771,96	0,31%
GI	1.410,31	0,22%

