



LAUDO DE AVALIAÇÃO

BEM AVALIADO: IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 14.258 – 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.....	2
5	VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:.....	3
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
8	NORMAS TÉCNICAS.....	6
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	8
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
11	AVALIAÇÃO.....	10
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	17
13	ENCERRAMENTO.....	18





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 14.258 – 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 no dia 04/08/2026

A matrícula do imóvel consta averbado um armazém de concreto armado e alvenaria de tijolos com área de 754,00m².

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel nº 56893/2026, fornecido pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, indica construção com área total de 662,20m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a área indicada na matrícula, ou seja, 754,00m².

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\$ 3.594.000,00

(Três milhões, quinhentos e noventa e quatro 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:

“Parte do lote foreiro sob nº 8-H do croquis 6651, cujo lote 8-H é oriundo da subdivisão do primitivo lote nº 8, da Planta Herdeiros de Tereza Segalla, sob indicação fiscal 14.023-013.000-3, de formato regular, edificado sobre o mesmo um armazém de concreto armado e alvenaria de tijolos, com área de 754,00m², localizado nesta cidade, à Rua XV de novembro nº 2.181, onde mede 14,50m de rente, por igual metragem na linha de fundos, por 54,00m de extensão, da frente aos fundos em ambos os lados, que da Rua XV de Novembro o observa, confronta pelo lado direito com o lote de indicação fiscal 14-023-023.000, cadastrado em nome de Clínica de Faturas e Ortopedia XV de Novembro, pelo lado esquerdo com o lote de indicação fiscal 14-023-014.000, cadastrado em nome de Fernando Begonese e nos fundos com lote de indicação fiscal 14-023-003.000, cadastrado em nome de Julião M. Neiva de Lima”.

”

6.2 Descrição Técnica

O imóvel avaliando corresponde a um lote urbano situado na Rua XV de Novembro, nº 2.181, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, objeto da Matrícula nº 14.258 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com Indicação Fiscal nº 14.023.013.000-3 e Inscrição Imobiliária nº 05.0.0036.0160.00-2. Conforme documentação municipal, encontra-se localizado em perímetro urbano, em posição de meio de quadra, com frente para a Rua XV de Novembro.

Conforme a matrícula, o imóvel é constituído por parte do lote foreiro nº 8-H, derivado do croqui 6651, com formato retangular, contendo edificação em alvenaria/concreto armado e área de terreno registrada de 754,00 m². A matrícula descreve testada de 14,50 m para a Rua XV de Novembro, com extensão de 52,00 m da frente aos fundos.

Já a documentação cadastral municipal atual indica área de terreno de 783,00 m² e área construída de 662,20 m², com utilização comercial, edificação em alvenaria, padrão de acabamento baixo, ano de construção 1961 e dados cadastrais atualizados em 2023.

A Consulta Informativa do Lote informa que o imóvel está inserido no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição, com frente para a Rua XV de Novembro, integrante do Sistema Viário Setorial 2, não sendo atingido por alinhamento predial. O documento também registra testada de 14,50 m, posição de meio de quadra e usos habitacionais e não habitacionais admitidos conforme parâmetros urbanísticos municipais.

Número da Matrícula: 14.258 - Cartório do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;





Indicação Fiscal: 05.0.0036.0160.00-2

Inscrição Imobiliária: 14.023.013.000-3

Localização: Latitude: -25.426395° / Longitude: -49.253024°

6.3 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.4 Restrições do Imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 Localização, Tráfego e Transporte

O imóvel avaliando está localizado na Rua XV de Novembro, nº 2.181, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com ocupação predominantemente voltada a atividades comerciais, serviços, clínicas, edifícios institucionais e uso residencial no entorno.

Conforme Consulta Informativa do Lote, o imóvel possui frente para a Rua XV de Novembro, via classificada no Sistema Viário Setorial 2, estando inserido no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição. A mesma consulta informa que o lote possui testada de 14,50 m, posição de meio de quadra e não é atingido por alinhamento predial.

A Rua XV de Novembro, no trecho em análise, apresenta característica de via urbana de importante circulação, com tráfego intenso de veículos leves, veículos de serviço e transporte coletivo, funcionando como eixo de ligação entre bairros e áreas centrais da cidade. Trata-se de localização com boa visibilidade comercial e facilidade de acesso, especialmente em razão da testada voltada para via setorial.

A documentação municipal também registra a existência de faixa exclusiva operacional de transporte coletivo na testada do lote, conforme observação vinculada ao Decreto Municipal nº 209/2024, o que reforça a boa disponibilidade de transporte público na região.

O mapa cadastral demonstra que o imóvel está implantado em trecho urbano adensado, com frente para a Rua XV de Novembro e proximidade com a Rua José de Alencar, em quadra ocupada por edificações comerciais e de serviços. A imagem evidencia a presença de via pavimentada, fluxo veicular relevante e integração com a malha urbana consolidada do Bairro Alto da Rua XV.





Assim, quanto à localização, tráfego e transporte, o imóvel apresenta condição favorável, com boa exposição viária, acesso facilitado, disponibilidade de transporte coletivo e inserção em eixo urbano consolidado, fatores que contribuem positivamente para sua atratividade mercadológica, especialmente para usos comerciais, institucionais e de serviços compatíveis com o zoneamento local.

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 formato predominantemente regular e alongado, em posição de **meio de quadra**, com testada de **14,50 m** para a Rua XV de Novembro. Conforme documentação municipal, possui **área territorial cadastrada de 783,00 m²** e **área construída de 662,20 m²**, com utilização **comercial**, edificação em **alvenaria**, padrão de acabamento **baixo** e ano de construção **1961**.

A matrícula descreve o imóvel como parte do lote foreiro nº 8-H, com formato retangular, contendo edificação de alvenaria/concreto armado, com frente para a Rua XV de Novembro e extensão aproximada de 52,00 m da frente aos fundos.

No mapa cadastral, observa-se lote com configuração alongada, ocupado por edificação implantada praticamente ao longo de sua profundidade, com frente voltada para via de relevante circulação urbana.





Assim, trata-se de imóvel de uso comercial, com área construída significativa, edificação antiga, padrão construtivo simples/baixo, e implantação compatível com uso institucional, comercial ou de serviços, conforme as limitações físicas da construção existente e os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado no **Bairro Alto da Rua XV**, em Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com presença de edificações comerciais, serviços, clínicas, atividades institucionais e uso residencial no entorno.

O imóvel possui frente para a **Rua XV de Novembro**, via classificada pela Consulta Informativa do Lote como **Sistema Viário Setorial 2**, estando inserido no zoneamento **ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição**. A consulta também informa que o lote **não é atingido por alinhamento predial**.

A localização apresenta boa exposição comercial, tráfego relevante de veículos e disponibilidade de transporte coletivo, inclusive com observação municipal de que o lote possui testada para **faixa exclusiva operacional de transporte coletivo**, conforme Decreto nº 209/2024.

Dessa forma, o imóvel possui boa inserção urbana e localização favorável para atividades comerciais, clínicas, serviços e usos institucionais compatíveis com o zoneamento, beneficiando-se da testada para via de maior circulação e da proximidade com infraestrutura urbana consolidada

Sendo assim, conforme as razões anteriormente apresentadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é estimado conforme abaixo:

10.1 Liquidez: Regular a boa.

10.2 Desempenho de mercado: Regular

10.3 Facilitadores para negociação do bem: Localização, testada para a Rua XV de Novembro, inserção em eixo viário Setorial 2, disponibilidade de transporte coletivo e possibilidade de uso comercial/institucional compatível com o zoneamento.

10.4 Dificultadores para negociação do bem: Idade avançada da edificação, padrão construtivo baixo, necessidade de adequações/reparos e eventual limitação decorrente da configuração física alongada do lote e da edificação existente.

10.5 Vocação mercadológica: Imóvel com vocação predominante para uso comercial, serviços, clínicas, atividades institucionais ou adaptação para ocupações compatíveis com o zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição e com a infraestrutura urbana consolidada do entorno. A documentação municipal indica utilização comercial, área construída de 662,20 m² e terreno de 783,00 m²





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 avaliando.

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: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$ e para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

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 ser improvável a utilização total desse potencial.

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

$$Fz = (CzA / CzP), \text{ onde:}$$



CzA é o Coeficiente de Aproveitamento do Avaliando e CzP 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:

- a) Na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;





c) 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 Tabela 10.

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\$ 3.594.430,90 (Três milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e trinta reais e noventa centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 2.535.620,22 (Dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte reais e vinte e dois centavos).

12.1.2 Valor de mercado benfeitorias

R\$ 1.058.810,68 (Um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentos e dez reais e sessenta e oito centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 3.594.000,00 (Três milhões, quinhentos e noventa e quatro 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 18 (dezoito) 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-verbada-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: 7 (2, 4, 5, 6, 8, 9 e 10);

**Amostras não consideradas: 3 (1, 3 e 7).





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: PJ6XK RPAWP XVSPC XGFL3

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: PJ6XK RPAWP XVSPC XGFL3



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 783,00m² **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Rua XV de Novembro **Nº:** 1581 **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	2.250.000,00	651,00	3.456,22	1,07	0,95	1,01	1,00	0,95	3.370,96
2	1.550.000,00	540,00	2.870,37	1,07	0,95	1,05	1,00	0,95	2.910,44
3	830.000,00	233,00	3.562,23	1,07	0,86	1,08	1,00	0,95	3.363,19
4	2.400.000,00	693,00	3.463,20	1,07	0,97	1,03	1,00	0,95	3.517,18
5	2.220.000,00	648,00	3.425,93	1,07	0,95	0,95	1,00	0,95	3.142,91
6	1.199.000,00	376,00	3.188,83	1,07	0,91	1,06	1,00	0,95	3.126,70
7	3.500.000,00	856,00	4.088,79	0,95	1,02	0,86	1,00	0,95	3.236,98

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



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.910,44
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.517,18
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	22.668,36
Amplitude total (R\$/m2):	606,74
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	151,69
Média aritmética (R\$/m2):	3.238,34
Mediana (R\$/m2):	3.236,98
Desvio médio (R\$/m2):	153,234296
Desvio padrão (R\$/m2):	200,008142
Variância (R\$/m2) ^ 2:	40.003,256756

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6394

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3941

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 (%) = 6,18



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) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.129,48

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **3.238,34**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.347,20

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,36

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,36

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) = 2.752,59

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.238,34

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.724,09

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) = 783,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.238,34

VALOR TOTAL (R\$) = 2.535.620,22

dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte reais e vinte e dois centavos

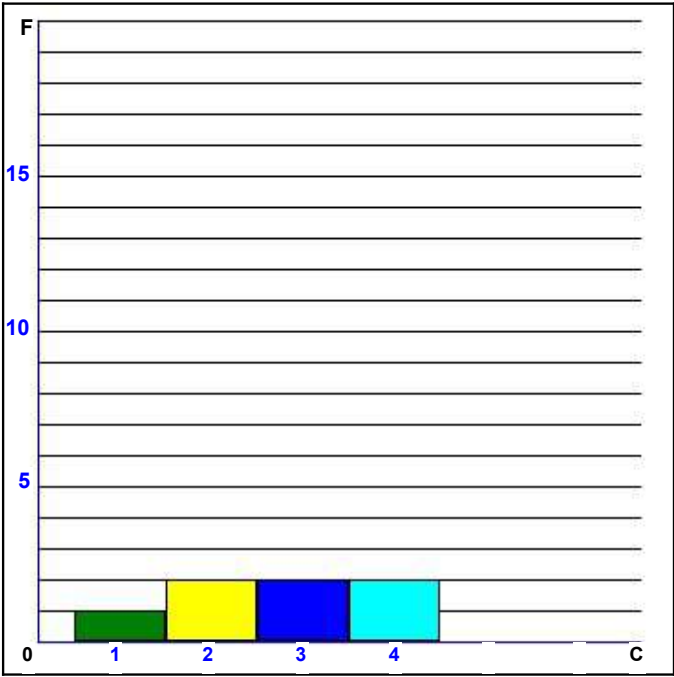
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

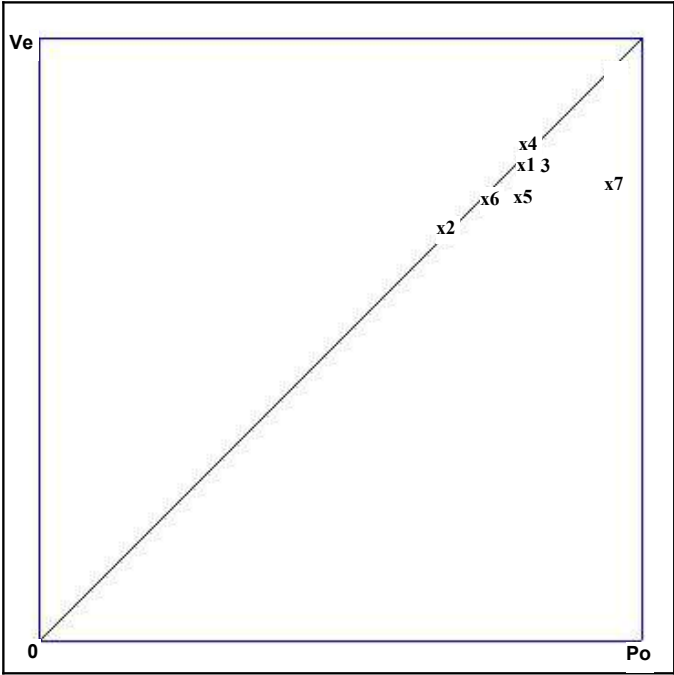


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.910,44	3.062,12	1
2	3.062,12	3.213,81	2
3	3.213,81	3.365,49	2
4	3.365,49	3.517,18	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

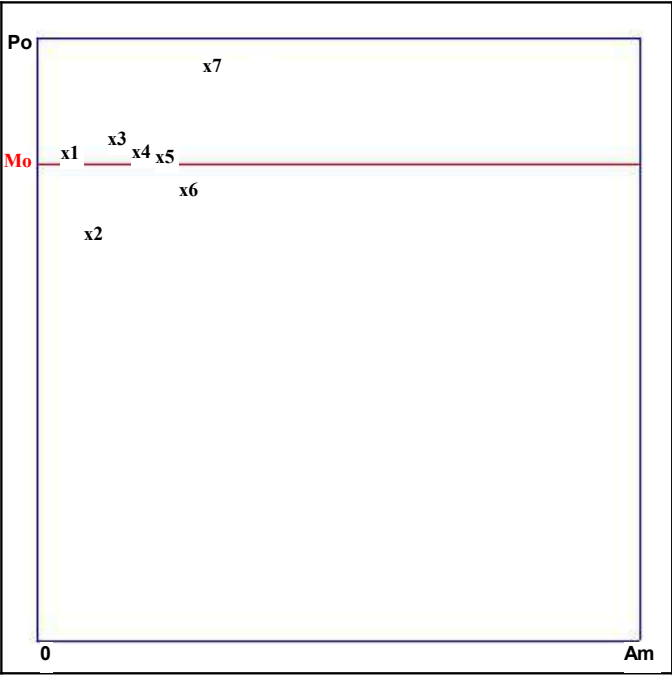


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.456,22	3.370,96	0,98
2 -	2.870,37	2.910,44	1,01
3 -	3.562,23	3.363,19	0,94
4 -	3.463,20	3.517,18	1,02
5 -	3.425,93	3.142,91	0,92
6 -	3.188,83	3.126,70	0,98
7 -	4.088,79	3.236,98	0,79



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

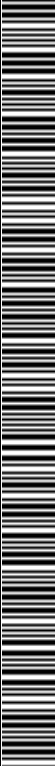


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.436,51

Po = Preços observados.

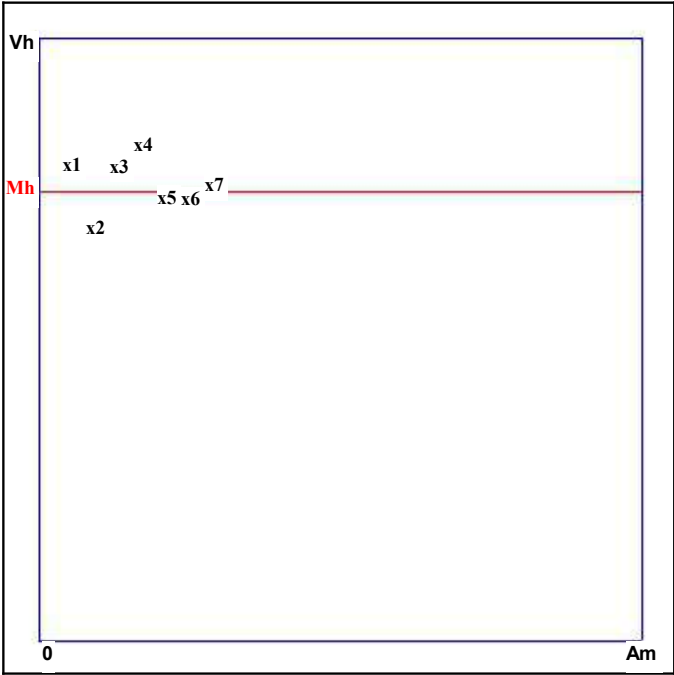
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.456,22	19,712	0,57
2 -	2.870,37	566,139	16,47
3 -	3.562,23	125,722	3,66
4 -	3.463,20	26,694	0,78
5 -	3.425,93	10,584	0,31
6 -	3.188,83	247,680	7,21
7 -	4.088,79	652,275	18,98



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.238,34

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.370,96	132,625	4,10
2 -	2.910,44	327,901	10,13
3 -	3.363,19	124,855	3,86
4 -	3.517,18	278,840	8,61
5 -	3.142,91	95,423	2,95
6 -	3.126,70	111,639	3,45
7 -	3.236,98	1,357	0,04

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





MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA



Estado: Paraná

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Onde $C = \text{Regular}$

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.410,31

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

Onde: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Avalurb 5.1 - 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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 754,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Fundação	10.723,00	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

$$\text{Custo total não incluído no CUB (R$)}: 10.723,00$$

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 (%);

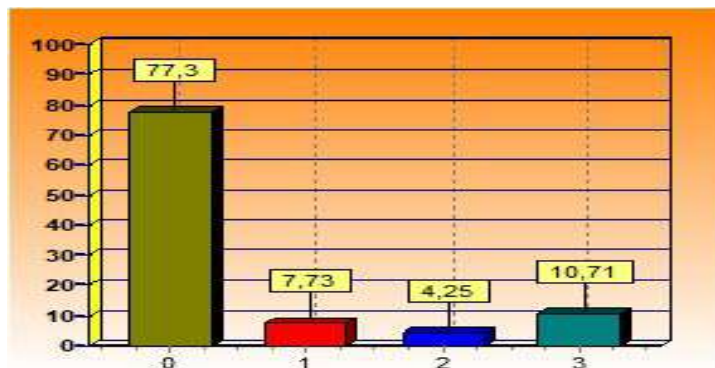
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

77,30 % Custo da construção

7,73 % Custo da administração da construção

4,25 % 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\$): 1.058.810,68

um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentos e dez reais e sessenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

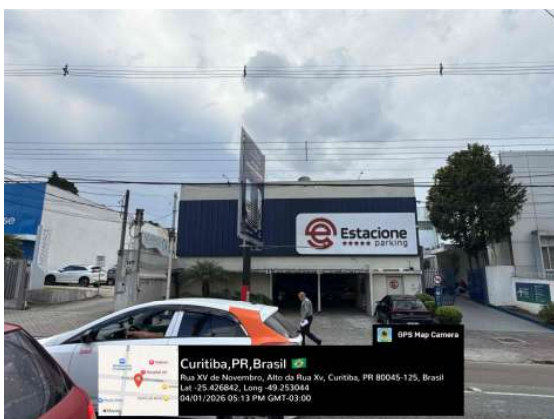
Data: 03/08/2026

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA

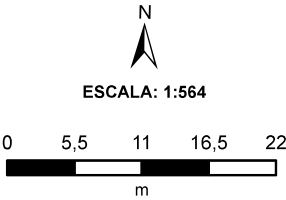




Mapa Cadastral

LEGENDA

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

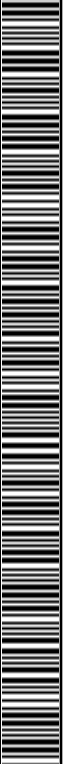


REFERÊNCIA ESPACIAL
DATUM: SIRGAS 2000
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

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

MAPA GERADO EM: 25/03/2026 - 12:14:47
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





DOCUMENTOS DO IMÓVEL



NOVO ENDEREÇO
Rua Emiliano Perneta, 297/303 - 11ª Andar
Telefone: 3233-0815

Rua Mar. Floriano Peixoto, 420 - 4ª and. - Sala 42
Fone: 222-4848 - Curitiba - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
STILIAN: ELOÍDE A. GOMY DE ABEIRO
C. P. N. 300.540.308-11

Certidão
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.258.-



IMÓVEL: Parte do lote foreiro sob nº 8-H do croquis 6651, cujo lote 8-H é oriundo da subdivisão do primitivo lote nº 8, da Planta Herdeiros de Teresa Segalla, sob indicação fiscal 14-023-013.000-3, de forma retangular, edificado sobre o mesmo um armazem de concreto armado e alvenaria de tijolos, com área de 754,00m², localizado nesta cidade, à Rua XV de Novembro nº 2.181, onde mede 14,50m de frente, por igual metragem na linha dos fundos, por 51,00m de extensão, da frente aos fundos em ambos os lados; quem da Rua XV de Novembro o observar, confronta pelo lado direito com o lote de indicação fiscal 14-023-023.000, cadastrado em nome da Clínica de Fraturas e Ortopedia XV - Ltda, pelo lado esquerdo com o lote de indicação fiscal 14-023-014.000, cadastrado em nome de Fernando Bergonse, e nos fundos com o lote de indicação fiscal 14-023-003.000, cadastrado em nome de Julião M. Reiva de Lima.-

PROPRIETÁRIA: PEDRO BERGONSE & CIA. LTDA, sociedade comercial, com sede nesta Capital, à Av. Visconde Guarapuava nº 4.872, inscrita no CGC/MF sob nº 76.507.326/0001-71.-

REGISTRO ANTERIOR: Nº 7.224, Livro 3/D do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca.-

Curitiba, 17 de novembro de 1981.-

Sylvío Urban
OFICIAL.-

OBSERVAÇÃO: As partes assumem inteira responsabilidade pelas metragens e confrontações enunciadas, nos termos do Art. 21, § 1º, do Provimento nº 260/75 da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná.-

R-1/14.258.-

TÍTULO: Locação Comercial.- Contrato subscrito pelos interessados em data de 31 de agosto de 1981, do qual uma via fica arquivada neste Cartório.- **LOCADORA-LOCATÁRIA:** RODOLPHO SNIFF S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Des. Westphalen, nº 392, nesta Capital, CGC/MF 77.539.278/0001-66.- **LOCADORA-LOCADORA:** PEDRO BERGONSE & CIA. LTDA, acima qualificada.- **VALOR:** CR\$ 110.000,00 (cento e dez mil cruzeiros) mensais, pelos primeiros 12 meses, reajustável anualmente, pela aplicação da correção monetária aplicada às Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), calculando-se sempre sobre o valor pago nos 12 meses anteriores.- **PRAZO:** Trinta e seis (36) meses, ou sejam, três (3) anos, a iniciar-se no dia 1º de setembro de 1981, e findar-se no dia 31 de agosto de 1.984.- **CONDICÕES:** As que constam do contrato.- **OBSERVAÇÕES:** 1.- Há cláusula expressa de vigência contra eventual adquirente (Art. 1.197 do Código Civil).- 2.- Vedada a sub-locação total e a cessão ou transferência do contrato a terceiros, e não ser mediante prévio consentimento da locadora, sendo, todavia, permitida a sub-locação parcial.- **DISTRIBUIÇÃO:** Nº 1206 22.09.1981.- Protocolo nº 31.570, 17.11.1981.- Dou fe.- Curitiba, 17 de novembro de 1981.-

Sylvío Urban
Custas CR\$ 226,00.- OFICIAL.-

AV-2/14.258.-

Na conformidade da petição de parte interessada e do documento comprobatório arquivado neste Cartório, averba-se que em decorrência da

-14.258-
MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO
subdivisão do lote 8-H, a parte objeto desta matrícula passou a ser designada lote 8-H-2, sem alteração de metragem. Protocolo nº 61.650 07-12-87. Dou fe. Curitiba, 07 de Dezembro de 1.987.

Luiza de Fátima Uliana
OFICIAL DESIGNADA
C/0,1 VRC = Czs 74,40 + F. Pen. Czs 14,88 = Czs 89,28 à CPC 3,72

R-3/14.258.-

TÍTULO:- Transferência de imóvel por dissolução de sociedade. Escritura pública lavrada pelo 7º Tabelião, desta Capital, em 25 de Setembro de 1.987, Ls 1005-H, Fls. 433. **ADQUIRENTES:-** ERNESTO BERGONSE, brasileiro, casado com Edith Soares Bergonse, pelo regime de comunhão universal de bens, apresentado, Id. 825-D CREA-7º Região e CPF 000.831.169-87, residente a rua Leopoldo Belczak nº 30 e FERNANDO BERGONSE, brasileiro, casado com D. Alcina Carmemlali Bergonse pelo regime de comunhão universal de bens, do comércio, Id. 72.506-PR e CPF 000.085.089-68, residente a Praça Edward Meneses Caldas 25. **TRANSMITENTE:-** PEDRO BERGONSE & CIA LTDA, já qualificada. **VALOR:-** Czs 9.013,04. **CONDIÇÕES:-** Não há. Distribuição nº 501 20-10-87. Protocolo nº 61.650 07-12-87. **Obs.-** Resolver-se e locação objeto do R-1 desta matrícula. Dou fe. Curitiba, 07 de Dezembro de 1.987.

Luiza de Fátima Uliana
OFICIAL DESIGNADA
C/1,2 VRC = Czs 892,00 + F. Pen. Czs 178,56 = Czs 1071,36 à CPC 44,64

AV=4/14.258.-

Na conformidade do Instrumento particular firmado pela locatária em 31 de maio de 1.996 e que fica arquivada neste Cartório, averba-se o cancelamento da locação objeto do R-1 desta matrícula, face a rescisão do contrato. Protocolo nº 92.055 26-06-96. Dou fe. Curitiba, 26 de junho de 1.996.

C/R\$10,77

Luiza de Fátima Uliana
OFICIAL

R-5/14.258.-

TÍTULO:- Locação. Contrato de Locação Comercial datado de 17 de agosto de 1.994, do qual uma via fica arquivada neste Cartório. **LOCATÁRIA:-** LAN-2 INI LOSSO & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na rua XV de Novembro nº 2181. **LOCADORES:-** ERNESTO BERGONSE e FERNANDO BERGONSE já qualificados. **VALOR:-** O aluguel mensal é de R\$1.500,00 a qual vencerá no último dia de cada mês, devendo ser pago no escritório da locatária até o dia 10 do mês seguinte ao vencido, o qual será reajustado semestralmente. **PRAZO:-** O prazo da locação é de 08 (oito) anos a ter início em 01-09-94 com término em 01-09-2.002, prorrogável por mais dois anos, por quantas vezes se fixarem necessidade, a critério da Locatária, exclusivamente e sob as mesmas condições, mediante simples aviso por escrito. Com antecedência mínima de 6 meses do término do contrato ou da prorrogação em vigor. **CONDIÇÕES:-** As do contrato. **Obs.-** Na cláusula de vigência contra eventual adquirente. Distribuição nº 347 17-10-95. Protocolo nº 92.055 26-06-96. Dou fe. Curitiba, 26 de junho de 1.996.

C/R\$ 73,73

Luiza de Fátima Uliana
OFICIAL

R-6/14.258.-

TÍTULO:- Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo Tabelião de 1º

REGISTRO DE IMÓVEIS
3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE CURITIBA

Leila de Ribeiro Urban
Oficial Vitaleide
CPF nº 2805999/53

FICHA Nº

2/Mat. 14.258

KUNICA

CONTINUAÇÃO

Capital, na rua XV de Novembro nº 2223, Alto da XV, CGC 76.530.518/0001-07. **TRANSMITENTE:** ERNESTO BERGONSE e sua mulher EDITH SOARES BERGONSE, brasileira, do lar, Id. 6874629-9-PR e FERNANDO BERGONSE e sua mulher ALCINA CARNASCIALI BERGONSE, brasileira, do lar, Id. 1774956-PR e CPF 561.699.739-00. **VALOR:** R\$ 355.000,00. **CONDICÕES:** Pagos R\$ 305.000,00 e o saldo de R\$ 50.000,00 em 08 parcelas de R\$ 5.250,00 cada uma, com vencimentos mensais a partir de 08-11-96, dando bradas em duas notas promissórias no valor de R\$ 3.125,00 cada, emitida uma em favor de Edith Soares Bergonse e uma em favor de Fernando Bergonse. Foi instituído o Pacto Comissório. T.I.M. Guia nº 258. 112 a/R\$ 355.000,00. Protocolo nº 93.333 17-10-96. Dou fe. Curitiba 17 de Outubro de 1.996.

C/4312 VRC= R\$ 145,78

OFICIAL

AV-7/14.258.-

Na conformidade da petição de parte interessada e da última nota promissória devidamente quitada e arquivada neste Cartório, averba-se o pagamento total do preço ajustado para a aquisição do imóvel objeto desta matrícula e constante do R-6 acima. Protocolo nº 96.144 19-06-97. Dou fe. Curitiba, 19 de junho de 1.997.-

C/1595,5 VRC=R\$ 122,89

OFICIAL

R-8/14.258 - (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 60.701.190/0001-04). **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 fe. Curitiba, 22 de agosto de 2016. Custas 1294 VRC = R\$ 235,43.

registradora

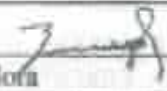
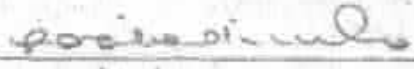
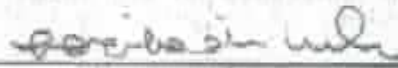
Av-9/14.258 (Protocolo nº 204.919 de 28/03/2017)

Indisponibilidade. Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201703.2715.00260568-1A-000 expedido em 27 de março de 2017 no processo nº 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 fe. Curitiba, 03 de abril de 2017. Custas: nihil

registradora

Av-10/14.258 (Protocolo nº 206.946 de 17/07/2017)

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.1310.00319617-1A-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 fe. Curitiba, 19 de julho de 2017. Custas: Nihil.

CONTINUAÇÃO	
 registradora	
Av-11/14.258 (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 Furejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 03 de agosto de 2017. Custas: Nihil.	
 registradora	
Av-12/14.258 (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 Furejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 03 de agosto de 2017. Custas: Nihil.	
 registradora	
Av-13/14.258 (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 17ª Vara do Trabalho desta cidade, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Furejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 09 de agosto de 2017. Custas: Nihil.	
 registradora	
Av-14/14.258 (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 Furejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 18 de agosto de 2017. Custas: Nihil.	
 registradora	
TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ Protocolo nº 195.849	
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 14258. Curitiba, 01/08/2018.	
 registradora	
CUSTAS: Certidão R\$ 12,93 + Buscas R\$3,09 + Folha R\$1,93 + Registro excedente R\$1,52 = Subtotal R\$20,47 + ISSQN R\$0,81 + Furejus: R\$5,09 + Endop R\$1,01 + Selc R\$4,87 = Total R\$31,95.	
Belo Digital - B*20180827T5H; J8xJQ; qvXRP; 8AHML; W6ZYU - consulte www.hinapen.com.br	



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
56893/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0160.00-2	Indicacao Fiscal 14.023.013.000-3	Sublote 0000	CIB D5GFG4ZY
Planta de Loteamento SEGALA	Lote na Planta 8H2	Quadra na Planta	
Planta de Loteamento CROQUI 06651	Lote na Planta	Quadra na Planta	
Registro de Imóveis CIRC: 03 MATRIC: 014258 REG: R06 LIVRO: 000			Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 783,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro C.012. R. XV DE NOVENBRO	Número 2181	Lado Ímpar	Testada 14,50
Histórico de Denominação RUA SÃO PAULO - PLANTA VILA POPLADE RUA UBERABA - PLANTA VILLA BELLA VISTA ANTIGO NOME DA ATUAL PRACA SENADOR CORREIA ANTIGA RUA DA IMPERATRIZ			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.012. R. XV DE NOVENBRO	Número 002181	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	574,00	GALPAO	Alvenaria		2	1961		2003	17/07/2003	
0000	1 - Principal	662,20	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	2	1961		2003	17/07/2003	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	282,80	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	17/07/2003	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	282,80	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	17/07/2003	17/07/2003
0000	3 - Unid. Acompanhamento	98,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	17/07/2003	
0000	3 - Unid. Acompanhamento	98,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	17/07/2003	17/07/2003

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	662,20	Piso Livre	Alvenaria	Baixo	1	1961		2003	01/01/2023	

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:
806F.4883.FA9D.471C-2 AE81.FA56.6EC6.2631-0

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:22:22

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





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
56893/2026

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
0000	1 - Principal	662,20	Piso Livre	Alvenaria	Baixo	1	1961	2003		D5GFG4ZY

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

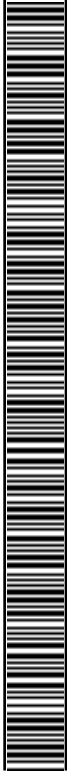
ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
806F.4883.FA9D.471C-2 AE81.FA56.6EC6.2631-0
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:22:22



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

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: Pj6XK RPAWP XVSPC XGFL3





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0160.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.013

Nº da Consulta / Ano
104887/2026

Bairro: ALTO DA RUA XV
Quadrícula: I-15
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. XV DE NOVENBRO**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

Cód. do Logradouro: C012

Tipo: Principal

Nº Predial: 2181

Testada (m): 14,50

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	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
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0160.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.013

Nº da Consulta / Ano
104887/2026

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
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0160.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.013	Nº da Consulta / Ano 104887/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

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 65047/97 PROV CMU LIBERACAO P/AMPLIACAO DE EDIFICACAO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 112500/98 NAO CONHECIDO CMU 24715/99 PROVIDO P/CMU ATE 31/12/2001 RAMO 082254 P/EXPED IMPLANTAR ESTACIO- NAMENTO DE VEICULOS NO LOTE DE I F 14 023 014000 COM A DEMOLICAO DAS CONSTR EXIS- TENTES CONFORME IMPLANTACAO CONSTANTE AS FLS 111 87634/2001 NEG CMU R 082036 INFORMATIVO CMU 01510/2001 .PROC 48668/2003 NEG CMU CONS/ COM/644/2003 CMU.
117164/2003 PROVIDO CMU REFORMA E AMPLIACAO DO HOSPITAL DE FRATURAS XV.
*ATENDER DEMAIS PARAM. DA LEGISLACAO VIGENTE.
122403/2005 PROVIDO CMU AMPLIACAO DA CLINICA DE FRATURAS XV. *ATENDER DEMAIS PARAM. DA LEGISLACAO VIGENTE.

FISCALIZAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0160.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.013	Nº da Consulta / Ano 104887/2026
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 69 ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA
- 422 DECRETO 209/2024: Lote com testada para faixa exclusiva operacional de transporte coletivo.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

- 285 15/12/2023 - UUS_Liberação de licença para instalação de anúncio n.º 551/2023, Validade: 15/12/2024
* Fica proibida a liberação de novas atividades comerciais, conforme artigo 32 do Decreto 0000/0000*
- 14/01/2025 - UUS_Liberação de licença para instalação de anúncio n.º 551/2023, Validade: 14/01/2026
* Fica proibida a liberação de novas atividades comerciais, conforme artigo 32 do Decreto 0000/0000*
- 13/01/2026 - UUS_Liberação de licença para instalação de anúncio n.º 551/2023, Validade: 13/01/2027
* Fica proibida a liberação de novas atividades comerciais, conforme artigo 32 do Decreto 0000/0000*

Bloqueios

Unidade Emissora SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE	Código 103	Bloqueio CORTE IRREGULAR DE ÁRVORES - FIS-25/9569	Data 10/07/2025
--	---------------	--	--------------------

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo:	023876B	Número Novo:33013	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00		Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	029653A	Número Novo:41039	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):710,00	Área Liberada (m²): 0,00		Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	052478A	Número Novo:83041	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00		Área Total (m²):0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	

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: P36XK RPAWP XVSPC XGFL3



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0160.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.013

Nº da Consulta / Ano
104887/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00179-		8H2	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: 783,00 m²

Área Total Construída: 662,20 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização
0000	Comercial

Área Construída
662,20 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
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0160.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.013	Nº da Consulta / Ano 104887/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

- 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%

