



LAUDO DE AVALIAÇÃO

BEM AVALIADO: IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 16.399 – 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:.....	3
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	5
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
8	NORMAS TÉCNICAS.....	7
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	9
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
11	AVALIAÇÃO.....	11
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	19
13	ENCERRAMENTO.....	20





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 16.399 – 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 antiga”.

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel nº 56896/2026, fornecido pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, indica construção com área total de 1.343,80m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a área indicada Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel, fornecido pela Prefeitura ou seja, 1.343,80m².

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\$ 6.008.000,00

(Seis milhões e oito mil reais)

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: PJYHF-RS9A4-M7TCS-5N7ZK





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:

“IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 8-J-1 do croquis 6651 da Planta Herdeiros de Tereza Segala, desta Capital, medindo 15,50m de frente para a Rua Dias da Rocha Filho, em forma de L invertido, por 53m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha o o imóvel, onde confronta com José Filipkoski, pelo lado direito segue em linha reta paralela a linha de divisa do lado esquerdo uma distância de 41,00m, quebrando aí num ângulo de 90º para a direita numa extensão de 12,00m, confrontando sempre com Osni Klas Nogueira Passos, daí quebra num ângulo de 90º a esquerda onde segue numa linha de 12,00m, onde confronta com Manoel Gomes Junior e encontra a linha de fundos que mede 27,50m, onde confronta com Pedro Bergonse Cia e Fernando Bergonse, com a área total de 1.085,50m², Indicação Fscial nº 14-023-3.000 e 3.002 do Cadastro Municipal, contendo uma casa antiga de alvenaria”.

6.2 Descrição Técnica

O imóvel avaliando corresponde a lote urbano situado na Rua Dias da Rocha Filho, nº 360, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, objeto da Matrícula nº 16.399 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com Indicação Fiscal nº 14.023.003.000-1 e Inscrição Imobiliária nº 05.0.0036.0362.00-2. Conforme documentação municipal, encontra-se localizado em perímetro urbano, em posição de meio de quadra, com frente para a Rua Dias da Rocha Filho.

Conforme a matrícula, o imóvel é constituído pelo lote de terreno sob nº 8-J-1, oriundo do croqui nº 6651 da Planta Herdeiros Segala, medindo 15,50 m de frente para a Rua Dias da Rocha Filho, com formato em “L” invertido e área total registrada de 1.089,50 m², contendo uma casa antiga de alvenaria.

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel indica área de lote de 1.085,00 m², testada oficial de 15,50 m e edificação principal cadastrada com 1.284,10 m², em alvenaria, padrão de acabamento baixo, com 2 pavimentos, ano de construção 1957 e reforma cadastrada em 2002. Também consta uma unidade de acompanhamento/área coberta em telheiro, com 59,70 m², estrutura em concreto, padrão médio e ano de construção 2002.

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 Dias da Rocha Filho, integrante do Sistema Viário Normal, não sendo atingido por alinhamento predial. O documento municipal também registra área de terreno de 1.085,00 m², área total construída de 1.343,80 m² e utilização comercial.





No mapa cadastral, observa-se lote de formato alongado/irregular, implantado em meio de quadra, com frente para a Rua Dias da Rocha Filho e ocupação edificada relevante em sua área interna, fazendo divisa com imóveis vizinhos também voltados a usos comerciais e de serviços. A imagem cadastral evidencia ainda a proximidade com a Rua José de Alencar e com demais imóveis integrantes do conjunto hospitalar/comercial existente na quadra.

Assim, para fins de caracterização técnica, o imóvel pode ser descrito como edificação comercial em alvenaria, de uso integrado ao complexo do Hospital XV/Clínica de Fraturas XV, implantada sobre lote urbano de meio de quadra, com área territorial aproximada de 1.085,00 m² a 1.089,50 m², testada de 15,50 m para a Rua Dias da Rocha Filho e área construída cadastrada de 1.343,80 m², situada em região urbana consolidada do Bairro Alto da Rua XV, em Curitiba/PR.

Registra-se que, embora o imóvel objeto da Matrícula nº 16.399 possua individualização registral própria, a edificação encontra-se funcionalmente integrada ao complexo hospitalar existente, havendo comunicação e complementaridade de uso com edificação contígua. A caracterização detalhada dos ambientes internos, sua setorização e distribuição funcional constam das **Pranchas de Projeto Arquitetônico nº 01 a 08**, anexadas ao presente laudo, devendo ser analisadas em conjunto com o relatório fotográfico elaborado durante a vistoria.

Número da Matrícula: 16.399 - Cartório do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;

Indicação Fiscal: 05.0.0036.0362.00-2

Inscrição Imobiliária: 14.023.003.000-1

Localização: Latitude: -25.425982° / Longitude: -49.252964°

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 Dias da Rocha Filho, nº 360, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com ocupação mista no entorno, composta por imóveis comerciais, serviços, clínicas, atividades institucionais e uso residencial.

Conforme Consulta Informativa do Lote emitida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, o imóvel possui frente para a Rua Dias da Rocha Filho, via integrante do Sistema Viário Normal, estando inserido no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição. O documento também





informa que o lote possui posição de meio de quadra, testada de 15,50 m e não é atingido por alinhamento predial.

A Rua Dias da Rocha Filho apresenta característica de via urbana local, pavimentada, com tráfego predominantemente composto por veículos leves, veículos de serviço, ambulâncias, usuários do hospital/clínicas e fluxo de apoio às atividades comerciais e institucionais existentes na região.

O mapa cadastral demonstra que o imóvel está inserido em quadra urbana consolidada, nas proximidades da Rua XV de Novembro, da Rua José de Alencar e de outros imóveis integrantes do conjunto hospitalar/comercial da região, o que favorece o acesso de pacientes, profissionais, prestadores de serviço e usuários em geral.

Quanto ao transporte, embora a testada principal esteja voltada para via de Sistema Viário Normal, a proximidade com eixos de maior circulação urbana, especialmente a Rua XV de Novembro, contribui para boa acessibilidade e integração com o sistema de transporte coletivo e com a malha viária municipal.

Assim, quanto à localização, tráfego e transporte, o imóvel apresenta condição favorável ao uso comercial, institucional e de serviços de saúde, beneficiando-se da inserção em região consolidada, acesso por via pavimentada, proximidade de eixos viários relevantes e integração funcional 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 é 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 edilício (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 irregular, descrito na matrícula como em “**L**” **invertido**, situado em posição de **meio de quadra**, com testada de **15,50 m** para a Rua Dias da Rocha Filho. A matrícula registra área total de **1.089,50 m²**, contendo casa antiga de alvenaria.

Conforme documentação cadastral municipal, o imóvel possui área territorial de **1.085,00 m²** e área total construída de **1.343,80 m²**, com utilização **comercial**. A edificação principal possui **1.284,10 m²**, em alvenaria, padrão de acabamento **baixo**, com **2 pavimentos**, ano de construção **1957** e reforma cadastrada em **2002**. Consta ainda área complementar coberta/telheiro com **59,70 m²**, em concreto, padrão médio e ano de construção **2002**.

Trata-se de imóvel com expressiva área construída em relação ao terreno, ocupado por edificação antiga, reformada e adaptada ao uso comercial/institucional, atualmente integrada funcionalmente ao complexo do Hospital XV/Clínica de Fraturas XV. Em razão da idade construtiva, da ocupação intensiva e da destinação voltada à atividade de saúde, a edificação deve ser analisada considerando seu estado de conservação, funcionalidade interna, adequações técnicas, setorização dos ambientes e eventuais necessidades de atualização predial.

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado no **Bairro Alto da Rua XV**, em Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com ocupação mista composta por imóveis comerciais, serviços, clínicas, atividades institucionais e uso residencial.

O imóvel possui frente para a **Rua Dias da Rocha Filho**, via integrante do **Sistema Viário Normal**, estando inserido no zoneamento **ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição**. A Consulta Informativa do Lote também registra que o imóvel não é atingido por alinhamento predial e que o lote está inserido em área com infraestrutura urbana básica, incluindo pavimentação, esgoto, iluminação pública e coleta de lixo.

A localização apresenta boa inserção urbana, especialmente pela proximidade com a Rua XV de Novembro e Rua José de Alencar, bem como pela integração com imóveis de uso hospitalar/comercial existentes na mesma quadra. O mapa cadastral evidencia que o imóvel está implantado em área adensada, com edificações vizinhas e ligação funcional com o conjunto hospitalar do entorno.

Dessa forma, o imóvel possui características extrínsecas favoráveis ao uso comercial, institucional e de serviços de saúde, beneficiando-se da localização em região consolidada, acesso por via pavimentada, proximidade com eixos urbanos relevantes e integração funcional com o complexo hospitalar existente.

Sendo assim, considerando as características intrínsecas e extrínsecas anteriormente apresentadas, especialmente a localização em região urbana consolidada do Bairro Alto da Rua XV, a utilização comercial/institucional, a expressiva área construída, a integração funcional ao complexo hospitalar existente, bem como a idade avançada da edificação e sua 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, inserção urbana consolidada, proximidade com a Rua XV de Novembro e Rua José de Alencar, integração funcional com o complexo hospitalar existente, utilização comercial/institucional e disponibilidade de infraestrutura urbana básica.

10.4 Dificultadores para negociação do bem: Idade avançada da edificação, uso específico voltado à atividade hospitalar/serviços de saúde, necessidade de eventual adequação técnica e funcional para outros usos, área construída expressiva em relação ao terreno e padrão construtivo cadastrado como baixo.

10.5 Vocação mercadológica: Imóvel com vocação predominante para uso comercial, institucional, clínico-hospitalar, serviços de saúde ou atividades correlatas, observada sua configuração física, área construída relevante, localização e inserção no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição, que admite usos habitacionais e determinados usos não habitacionais, incluindo atividades comunitárias e de saúde.

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: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. 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:

- 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\$ 6.008.313,24 (Seis milhões, oito mil, trezentos e treze reais e vinte e quatro centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 3.159.972,80 (Três milhões, cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e oitenta centavos).

12.1.2 Valor de mercado benfeitorias

R\$ 2.848.520,44 (Dois milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, quinhentos e vinte reais e quarenta e quatro centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 6.008.000,00 (Seis milhões e oito 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 20 (vinte) 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 GUSSO
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.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYHF RS9A4 M7TCS 5N7ZK





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: PJYHF RS9A4 M7TCS 5N7ZK

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: PJYHF RS9A4 M7TCS 5N7ZK



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 1.085,50m² **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Dias da Rocha Filho **Nº:** 360 **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	0,92	0,85	1,00	0,95	1.988,95
2	2.250.000,00	651,00	3.456,22	1,07	0,94	1,03	1,00	0,95	3.401,53
3	1.550.000,00	540,00	2.870,37	1,07	0,92	1,07	1,00	0,95	2.872,21
4	830.000,00	233,00	3.562,23	1,07	0,83	1,10	1,00	0,95	3.305,98
5	2.400.000,00	693,00	3.463,20	1,07	0,95	1,04	1,00	0,95	3.478,10
6	1.998.000,00	751,00	2.660,45	0,96	0,96	1,09	1,00	0,95	2.538,91
7	2.220.000,00	648,00	3.425,93	1,07	0,94	0,96	1,00	0,95	3.142,57
8	1.199.000,00	376,00	3.188,83	1,07	0,88	1,08	1,00	0,95	3.080,67
9	1.350.000,00	856,00	1.577,10	1,95	0,94	0,87	1,00	0,95	2.389,27

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):	9
Grau de liberdade (Ud):	8
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.988,95
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.478,10
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.198,19
Amplitude total (R\$/m2):	1.489,16
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	297,83
Média aritmética (R\$/m2):	2.910,91
Mediana (R\$/m2):	3.080,67
Desvio médio (R\$/m2):	412,065579
Desvio padrão (R\$/m2):	507,811454
Variância (R\$/m2) ^ 2:	257.872,472736

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") = 1,92

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,8156

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1169

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 (%) = 17,45



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) = 1,397

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 2.674,44

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.910,91

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.147,38

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,12

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,12

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) = 2.474,27

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.910,91

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.347,55

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) = 1.085,50

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.910,91

VALOR TOTAL (R\$) = 3.159.792,80

três milhões, cento e cinquenta e nove mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e um centavos

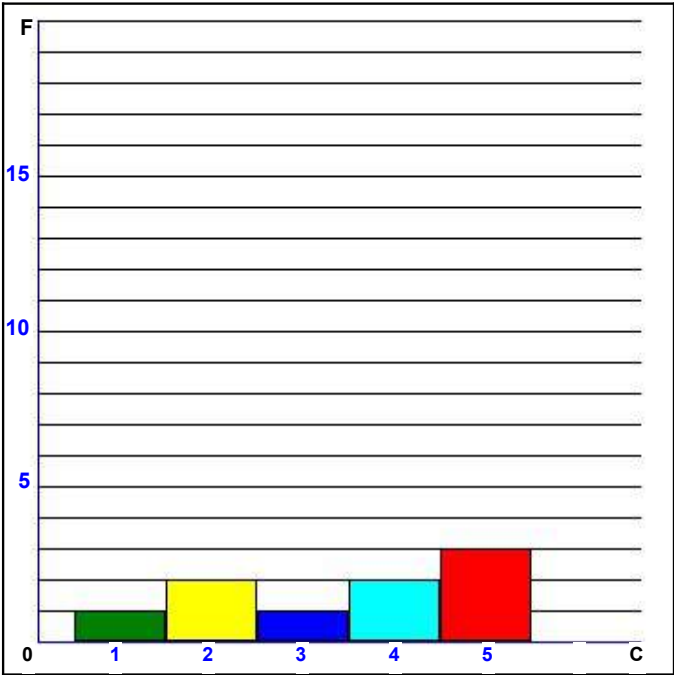
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

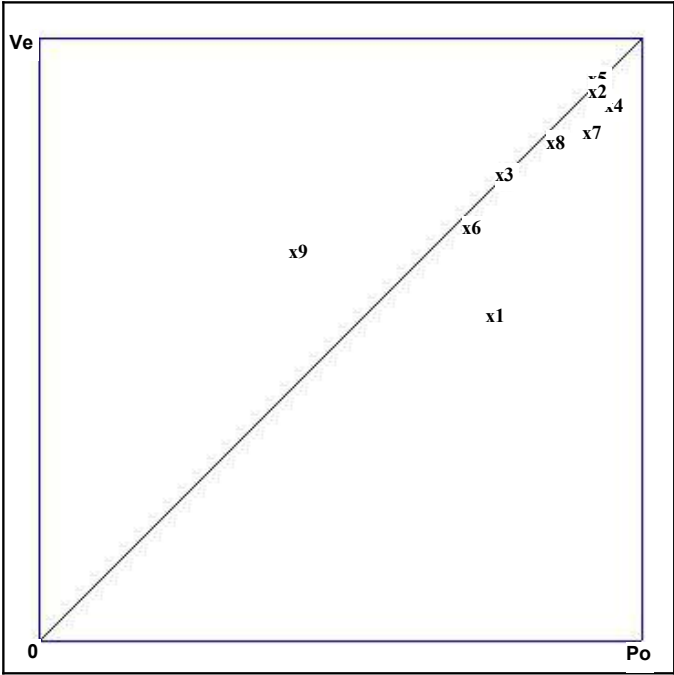


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.988,95	2.286,78	1
2	2.286,78	2.584,61	2
3	2.584,61	2.882,44	1
4	2.882,44	3.180,27	2
5	3.180,27	3.478,10	3



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

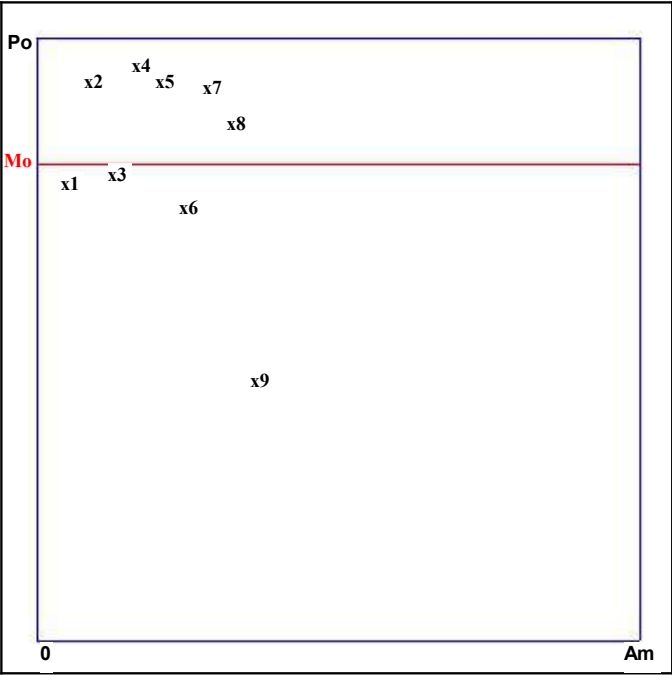
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.818,18	1.988,95	0,71
2 -	3.456,22	3.401,53	0,98
3 -	2.870,37	2.872,21	1,00
4 -	3.562,23	3.305,98	0,93
5 -	3.463,20	3.478,10	1,00
6 -	2.660,45	2.538,91	0,95
7 -	3.425,93	3.142,57	0,92
8 -	3.188,83	3.080,67	0,97
9 -	1.577,10	2.389,27	1,51

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.002,50

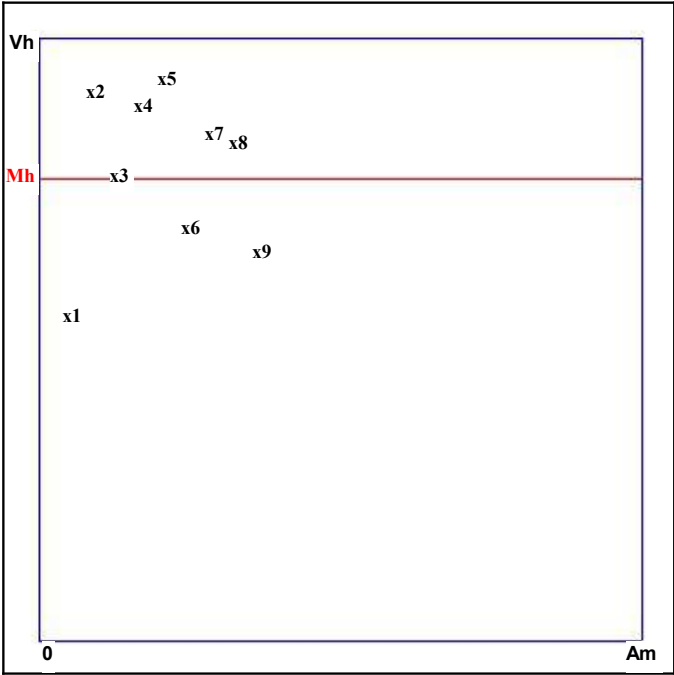
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.818,18	184,320	6,14
2 -	3.456,22	453,719	15,11
3 -	2.870,37	132,132	4,40
4 -	3.562,23	559,730	18,64
5 -	3.463,20	460,701	15,34
6 -	2.660,45	342,049	11,39
7 -	3.425,93	423,424	14,10
8 -	3.188,83	186,328	6,21
9 -	1.577,10	1.425,399	47,47

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.910,91

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.988,95	921,964	31,67
2 -	3.401,53	490,617	16,85
3 -	2.872,21	38,695	1,33
4 -	3.305,98	395,071	13,57
5 -	3.478,10	567,192	19,49
6 -	2.538,91	371,996	12,78
7 -	3.142,57	231,656	7,96
8 -	3.080,67	169,759	5,83
9 -	2.389,27	521,640	17,92

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:

Fator de depreciação (decimal): 0,4338

Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 1.343,80

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.225,98

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

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 = Área equivalente de construção (m2): 1.343,80

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Fundação	260.104,00	10	-----	-----
2	Instalação Contra Incêndio	216.754,00	11	-----	-----
3	Ar Condicionado	216.754,00	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 693.612,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

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 (%);

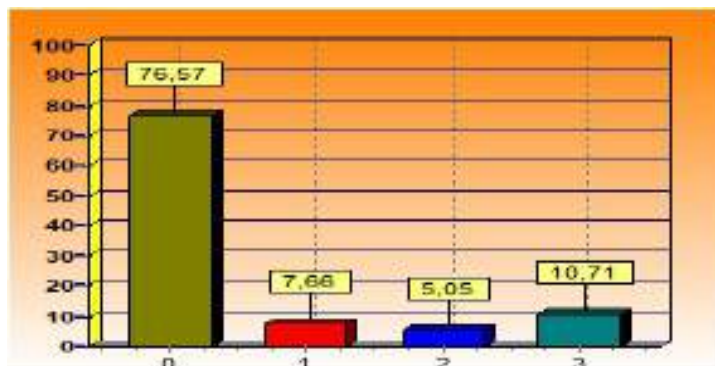
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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):

76,57 % Custo da construção

7,66 % Custo da administração da construção

5,05 % 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\$): 2.848.520,44

dois milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, quinhentos e vinte reais e quarenta e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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



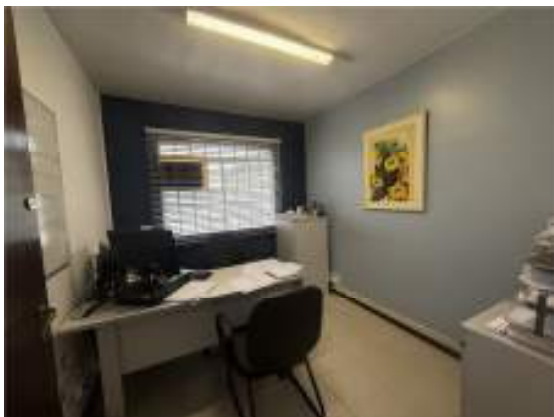
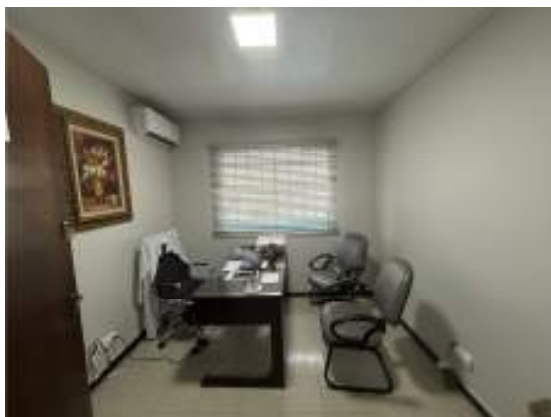
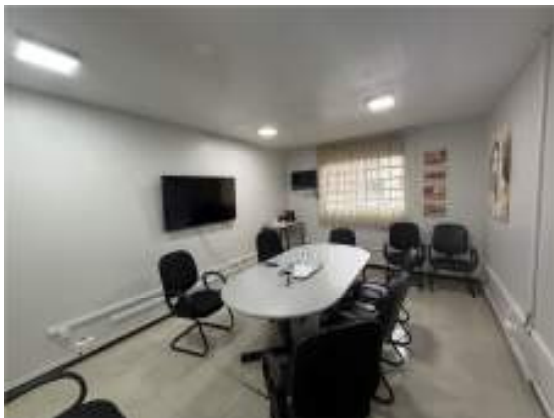
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

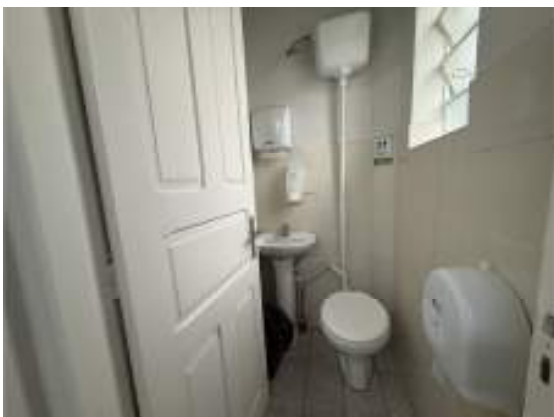




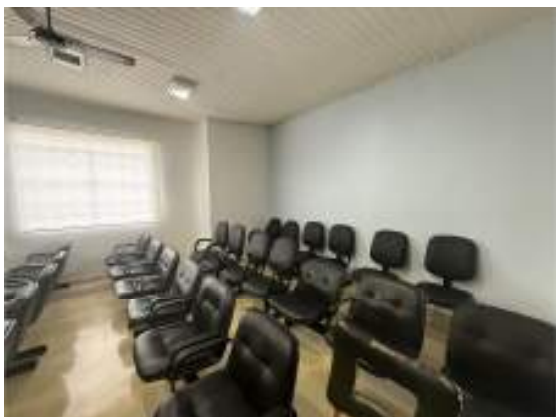


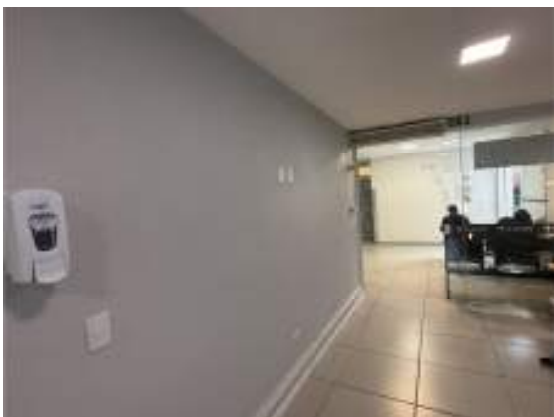






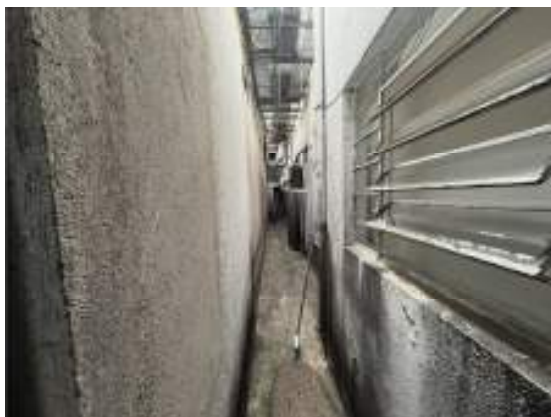
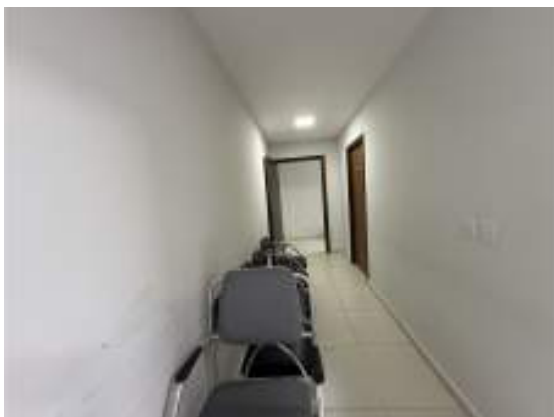


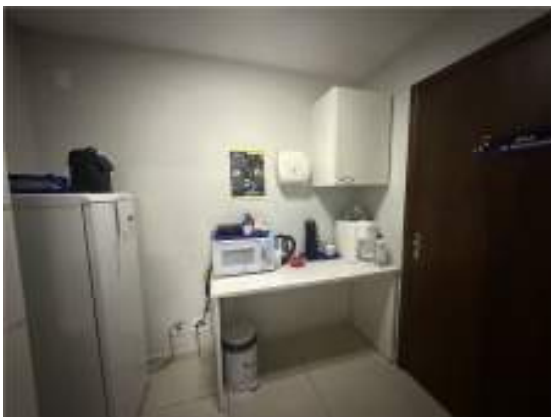
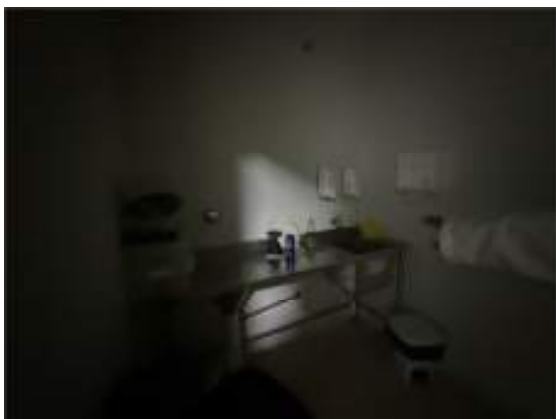










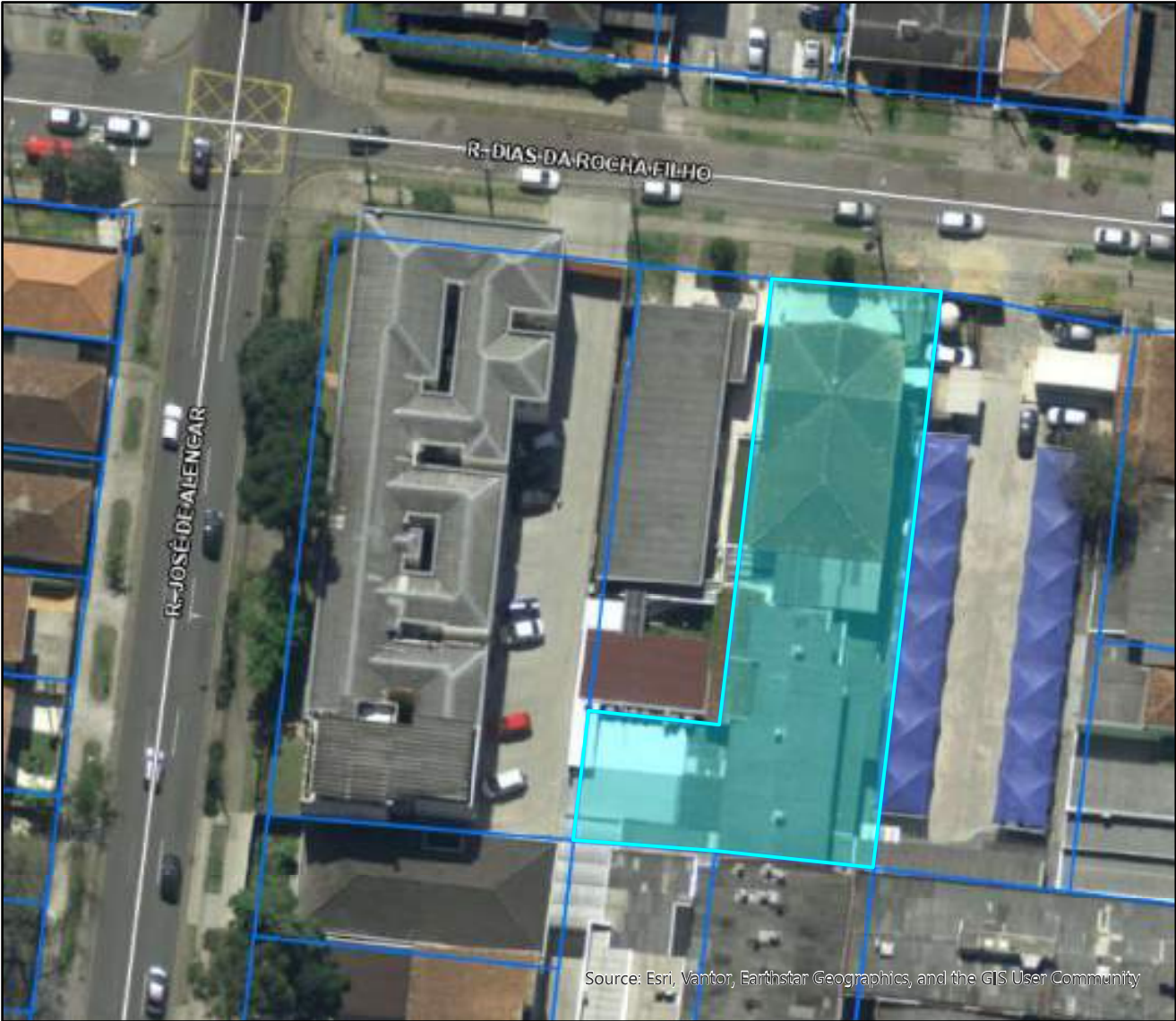






CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA

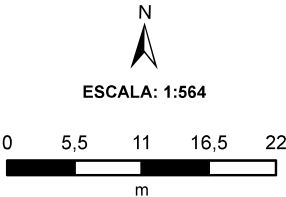




Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- 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 - 11:16:09
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA PARANÁ
RUA MAL. FLOREANO FEIXOTO, 422
4º ANDAR - TEL. 222-4846
Oficial Designada
LYA GOMY DE RIBEIRO URBAN
CPF 902 463 799 - 87

Certidão
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 16.399

FICHA
1
SUBSCRIÇÃO
<i>Ribeiro Urban</i>

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 8-J-1 do croquis 6651 da Plantaher-
deiros de Tereza Segala, desta Capital, medindo 15,50m de frente
para a rua Dias da Rocha Filho, em forma de L invertido, por 53m
da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, de quem da rua olha o imó-
vel, onde confronta com José Filipkowski, pelo lado direito segue em
linha reta paralela a linha da divisa do lado esquerdo numa distan-
cia de 41,00m, quebrando al num angulo de 90º para a direita numa
extensão de 12,00m, confrontando sempre com Osní Kias Nogueira
Passos, daí quebra num angulo de 90º a esquerda onde segue numa li-
nha de 12,00m, onde confronta com Manoel Gomes Junior e encontra a
linha de fundos que mede 27,50m, onde confronta com Pedro Bergonse
Gia e Fernando Bergonse, com a area total de 1.095,50m², indicação
fiscal nº 14-023-3.000 a 3.002 do Cadastro Municipal, contendo uma
casa antiga de alvenaria.

PROPRIETÁRIO: JULIAO MULLER NEIVA DE LIMA.

REGISTRO ANTERIOR: Nº 3.087 livro 3-B da 2ª Circunscrição.

Curitiba, 17 de agosto de 1.982.

Rosely de Ribeiro Urban
OFICIAL DESIGNADA

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas par-
tes, de acordo com o provimento 260, Art. 21, § 1º da Corregedoria
Geral da Justiça, deste Estado.

R.1/16.399.-

TÍTULO: Pagamento em inventário. Formal de partilha expedido pelo
MM. Juiz de Direito da Sexta Vara Cível, desta comarca, extraído
dos autos de arrolamento nº 818/78. Sentença homologada em 28-07-
82. **ADQUIRENTES:** JULIAO PIMENTEL NEIVA DE LIMA, brasileiro, casado
com Lizete Adir Machado Neiva de Lima, industrial, residente nesta
Capital a rua Dias da Rocha Filho nº 360, Id. nºs 189.405-Pr. e 685
285-Pr. e CPF 008.613.679-87; JOAO LUIZ PIMENTEL NEIVA DE LIMA,
brasileiro, economista, Id. 463.001-Pr. CPF 008.645.289-49, casado
com Maria Angeles Culubret Neiva de Lima, brasileira, do lar, Id.
463.001-Pr. residentes a rua Dias da Rocha Filho 360; NEWTON PIMEN-
TEL NEIVA DE LIMA, brasileiro, arquiteto, Id. 520.327-Pr. e CPF 157
643.209-25, casado com Maria Lucia Bittencourt Neiva de Lima, bra-
sileira, do lar, Id. 3.443.234-SC. residentes a rua Dias da Rocha
Filho nº 360. **TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE JULIAO MULLER NEIVA DE LIMA
VALOR: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil cruzeiros) a cada
um dos herdeiros a quantia de R\$ 433.333,33 e ao herdeiro Joao Luiz
R\$ 433.333,34. **CONDIÇÕES:** Reservado o usufruto em favor de OLINDA
PIMENTEL NEIVA DE LIMA, brasileira, viúva, do lar, residente a rua
Dias da Rocha Filho nº 360, Id. 50-857.274 Min. Ex. e CPF 000.406
579-49. Distribuição nº 1071 05-08-82. Protocolo nº 36.258 17-08-
82. Dou fe. Curitiba, 17 de agosto de 1.982.

Rosely de Ribeiro Urban
OFICIAL DESIGNADA

-pj.
Cálculos: 2,4 VRC = R\$ 12.000,00 a CPC R\$ 600,00

Av. 2 - 16.399:

Em conformidade com petição datada de 12.11.87 e certidão de óbito
nº. 4655, Fl. 212 do livro 315 do 1º Ofício de Registro Civil desta
comarca, cujos documentos ficam arquivados neste Cartório, averba-

MATRÍCULA Nº
- 16.399 -

NOVO ENDEREÇO
Rua Francisco Pereira, 287 - 303 - 1º Andar
Telefone: 3233-0815

CONTINUAÇÃO

se que, face o falecimento da usufrutuária Olinda Pimentel Neiva de Lima, fica cancelado o usufruto constante do R. 1 da presente. Protocolo 61.407 de 16.11.87. Dou fé. Curitiba, 16 de novembro de 1987.

Luiza de Brito Vieira
Oficial-Designada

C/O, 45VRC - R\$334,80 + F.P. R\$66,96 = Total: R\$401,76 à cpc. R\$16,74.

R-3/16.399.-

TÍTULO: Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo Cartório do Distrito do Cajuru, desta Capital, em 26 de novembro de 1.987, LQ - 366-H, fls. 38. **ADQUIRENTE:** CLÍNICA DE FRATURAS E ORTOPEDIA XV LTDA, CUC nº 76.930.516/0001-07, com sede nesta Capital, a rua XV de Novembro nº 2223. **TRANSMITENTES:** JULIANO PIMENTEL NEIVA DE LIMA e sua mulher LIZETE ADIR MACHADO NEIVA DE LIMA, já qualificados, residentes à rua Tupik José Guerlos 129, Capanema; JOÃO LUIZ PIMENTEL NEIVA DE LIMA e sua mulher MARIA ANGELES CULONET NEIVA DE LIMA, ela portadora da Id. 366.479-PR, residentes a rua Manoel Padilha de Lima 488 Ahu; NEWTON PIMENTEL NEIVA DE LIMA e sua mulher MARIA LUCIA BITTENCOURT NEIVA DE LIMA, residentes a rua Tupik José Guerlos 129, Capanema, - **VALOR:** - R\$6.800.000,00. **CONDIÇÕES:** - São ha. T.I.E. nº 018344 Cx\$ 136.000,00. Protocolo nº 61.602 02-12-87. Dou fé. Curitiba, 02 de - Dezembro de 1.987.

Luiza de Brito Vieira
OFICIAL DESIGNADA

C/7,0 VRC = R\$5.208,00 + F.P.en. R\$1041,60 = R\$6249,60 a CDC 260,40

R. 4 - 16.399. (protocolo 114.173 de 7.3.2001)

Hipoteca de primeiro grau. Título: Cédula de Crédito comercial nº 900417, emitida em 08.01.2001, da qual uma via fica arquivada. Emitente - devadora: Clínica de Fraturas e Ortopedia XV Ltda, já qualificada. Credor: Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília-DF, CNPJ. nº. 00.000.000/009-49. - Valor: R\$240.000,00. - Vencimento: 08.01.2002. **Encargos financeiros:** discriminados na cédula. Foram a apresentados as certidões do Inss nº 024192001-14001010 expedida em 02.02.2001 (confirmada via Internet) e certidão da SRF (certidão positiva de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa) nº 4.400.374, expedida em 07.02.2001, que ficam arquivadas. Não incide Funrejus. Dou fé. Curitiba, 7 de fevereiro de 2001. custas: 630 VRC R\$47,25.

Luiza de Brito Vieira
registradora

AV. 5 - 16.399. (Protocolo 114.614 de 9.3.2001)

Nos termos do aditivo de re-ratificação datado e 15.02.2001, do qual uma via fica arquivada, foi alterada a cédula do R.4, ficando novo vencimento em 15.02.2002; sendo que a devadora se obriga a recolher ao credor, em amortização da dívida, 12 prestações mensais - consecutivas, correspondendo, cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimentos, a parcela de principal no valor de R\$20.000,00 acrescida de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 15.03.2001 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última em 15.02.2002, todas as responsabilidades resultantes da Cédula aditada. Permanecem inalteradas as cláusulas da cédula originária e que não foram modificadas pelo instrumento desta averbação. Dou fé. Curitiba, 9 de março de 2001. custas: 630 VRC = R\$47,25.

Luiza de Brito Vieira

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE CURITIBA

Luiz de Ribeiro Urban
Oficial Vitaleira
CPF nº 42800480/33

CONTINUAÇÃO
AV-6/16.399.-

FOLHA Nº
2/Mat. 16.399

Matrícula
16.399

Na conformidade da autorização do credor no Ofício datado de 03 de maio de 2.002 e que fica arquivado neste Cartório, averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R-4 desta matrícula. Protocolo nº 121 044 20-06-02. Dou fé. Curitiba, 20 de junho de 2.002.

C/630 VRC=R\$66,15

OFICIAL

Av-7/16.399 (Protocolo nº206.946 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 00011649820153090001 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-8/16.399 (Protocolo nº207.131 de 26/07/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.2409.00327172-1A-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-9/16.399 (Protocolo nº207.237 de 01/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.2809.00330476-1A-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-10/16.399 (Protocolo nº207.320 de 04/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201708.0315.00334647-1A-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-11/16.399 (Protocolo nº207.505 de 16/08/2017).

Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201708.1614.00342385-1A-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

registradora

registrator

Selo Digital - N° 201308.ETS/Kz - Jkx8d - NP9RE - PWTLq - 6axsR - consulte www.funarpers.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
56896/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0362.00-2	Indicacao Fiscal 14.023.003.000-1	Sublote 0000	CIB BCNJZAXC
Planta de Loteamento SEGALA	Lote na Planta 8-J-1	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO	
Registro de Imóveis CIRC: 31 MATRIC: 016399 REG: R03 LIVRO: 0			Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1085,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro E.028. R. DIAS DA ROCHA FILHO	Número 360	Lado Par	Testada 15,50
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço E.028. R. DIAS DA ROCHA FILHO	Número 000360	Complemento
Bairro ALTO DA RUA XV	CEP 80045130	

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	1284,10	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	2	1957	2002	2003	06/05/2003	
0000	1 - Principal	1346,90	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	2	1957	2002	2003	06/05/2003	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	37,60	TELHEIRO			1	2002		2003	06/05/2003	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	59,70	TELHEIRO			1	2002		2003	06/05/2003	

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	1284,10	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1957	2002	2003	01/01/2023	
0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	59,70	Telheiro	Concreto	Medio	1	2002		2003	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:
6962.0FC3.F62D.4D80-4 A389.5434.28DF.5CF8-8

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:24:55

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
56896/2026

0000	1 - Principal	1284,10	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1957	2003	2002	BCNJZAXC
0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	59,70	Telheiro	Concreto	Medio	1	2002	2003		

Total de Sublotes: 0002

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
14.023.003.003	1954	

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:
6962.0FC3.F62D.4D80-4 A389.5434.28DF.5CF8-8

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:24:55

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYHF RS9A4 M7TCS 5N7ZK





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0362.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.003

Nº da Consulta / Ano
104708/2026

Bairro: ALTO DA RUA XV

Rua da Cidadania: Matriz

Quadricula: I-15

Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. DIAS DA ROCHA FILHO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E028

Tipo: Principal

Nº Predial: 360

Testada (m): 15,50

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: **NORMAL**

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

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 Transitória 1	1	4		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Edifício de Escritórios	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Ensino	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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0362.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.003	Nº da Consulta / Ano 104708/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

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 deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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

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 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.

**** 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	58792/96 NEG CMU RAM 083040 083053 083117 04391/97 NEG CMU RAM 082254 04383/97 PROV CMU -TIT PREC RAMO 083034 65047/97 PROV CMU LIBERACAO P/AMPLIACAO DE EDIFICACAO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 86327/99 NEG CMU RAM 083029 45771/2000 PROVIDO CMU ATE 31/12/2001 R 083034 083040 INFORMATIVO CMU 00823/2000 117164/2003 PROVIDO CMU REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL DE FRATURAS XV. *ATENDER DEMAIS PARAM.DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. 122403/2005 PROVIDO CMU AMPLIAÇÃO DA CLÍNICA DE FRATURAS DA XV. *ATENDER DEMAIS PARAM. DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
--------	-------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0362.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.003	Nº da Consulta / Ano 104708/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 69 ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA
- 115 POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO
- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso requerido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgotado.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: **015138B** Número Novo: **17440** 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 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020 Livro F14116

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo

A.00179- SEM DESIGN 8-J-1 01-011956/2015

Nome da Planta: **SEGALA**

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0362.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.003	Nº da Consulta / Ano 104708/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

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: 1.085,00 m² Área Total Construída: 1.343,80 m² Qtde. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes
Sublote Utilização
0000 Comercial Área Construída
1.343,80 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.
- 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%

