



LAUDO DE AVALIAÇÃO

**BEM AVALIADO: IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 4.396 – 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.....	4
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
8	NORMAS TÉCNICAS.....	6
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	7
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
11	AVALIAÇÃO.....	9
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 4.396 – 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.

Na matrícula do imóvel, não constam benfeitorias averbadas.

Na Declaração Unificada de Cadastro do Imóvel, fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, consta a informação de área construída de 70,30m².

Na vistoria técnica foi possível constatar que no terreno, existe edificado uma construção em alvenaria e através do Google Earth Pro, foi possível constatar também que a referida construção tem área compatível com a informação fornecida pela Prefeitura.

Sendo assim, para o cálculo da benfeitoria do presente laudo, está sendo considerada a área informada pela Prefeitura, ou seja, área construída de 70,30m².





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\$ 516.000,00

(Quinhentos e dezesseis mil reais)





6 MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

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

6.1 Matrícula

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

“Lote de terreno medindo 12,00m de frente para a Rua Atílio Bório, desta capital, por 9,00m de fundos de um lado onde divide com propriedade de Modesto Flanik e 9,00m de outro lado, onde divide com propriedade de Alfredo Geraldo Sica Pinto, e 12,00m na linha de fundos, onde divide com propriedade de Antônio Lopes Taborda, com a área total de 108,00m², com a indicação fiscal de 14-023-20.000 do cadastro municipal, contendo uma casa de alvenaria sob nº 1.045”

6.2 Descrição Técnica

O imóvel avaliando corresponde a um lote urbano situado na Rua Atílio Bório, nº 1.045, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, objeto da Matrícula nº 4.396 do Registro de Imóveis competente. Conforme documentação cadastral municipal, encontra-se localizado em perímetro urbano e em posição de meio de quadra.

Conforme a matrícula, trata-se de lote de terreno com 12,00 m de frente para a Rua Atílio Bório, medindo 9,00 m em ambos os lados e 12,00 m na linha de fundos, totalizando 108,00 m², contendo casa de alvenaria sob nº 1.045.

De acordo com a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel, a construção principal possui área cadastrada de 70,30 m², em alvenaria, formato convencional, padrão de acabamento classificado como baixo, com um pavimento, ano de construção 1960 e reforma cadastrada em 2002. A mesma declaração também indica a existência de uma unidade/acompanhamento com área coberta de 15,10 m², porém, para fins do presente trabalho, considera-se exclusivamente a área principal de 70,30 m², conforme critério adotado na avaliação.

A Consulta Informativa do Lote indica que o imóvel está inserido em zona ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição, com sistema viário normal, testada de 12,00 m para a Rua Atílio Bório, não sendo atingido por alinhamento predial. O documento municipal também registra área do terreno de 108,00 m² e área total construída cadastrada de 85,40 m², sendo esta composta pela construção principal e pela área complementar coberta.

Número da Matrícula: 4.396 - Cartório do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;

Indicação Fiscal: 05.0.0036.0032.00-1

Inscrição Imobiliária: 14.023.020.000-6

Localização: Latitude: -25.425971°/ Longitude: -49.252562°





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 está localizado na Rua Atílio Bório, nº 1.045, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com predominância de ocupação residencial e usos compatíveis com o entorno. Conforme Consulta Informativa do Lote emitida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, o imóvel encontra-se inserido no zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição, com frente para a Rua Atílio Bório, integrante do Sistema Viário Normal. O lote possui posição de meio de quadra, testada de 12,00 m, e não é atingido por alinhamento predial, conforme informação constante da consulta municipal.

A via de acesso ao imóvel apresenta características de rua urbana local/residencial, pavimentada e inserida em malha consolidada do Bairro Alto da Rua XV, com disponibilidade de infraestrutura urbana básica no entorno. A localização apresenta ocupação típica de bairro tradicional de Curitiba, com edificações residenciais, comércios e serviços de apoio nas proximidades, além de integração ao sistema viário urbano municipal.

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 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 pequenas dimensões, com **área territorial de 108,00 m²**, formato regular, posição de **meio de quadra e testada de 12,00 m** para a Rua Atílio Bório, conforme documentação municipal. A matrícula também descreve o terreno com **12,00 m de frente, 9,00 m nas laterais e 12,00 m nos fundos**, totalizando **108,00 m²**.

Sobre o terreno encontra-se edificada construção térrea em **alvenaria**, de uso atualmente considerado **comercial**, embora a origem cadastral indique edificação principal de padrão simples/baixo. Para fins do presente laudo, considera-se exclusivamente a edificação principal com **70,30 m²**, em formato convencional, padrão de acabamento **baixo**, um pavimento, ano de construção **1960** e reforma cadastrada em **2002**, conforme Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel.

A edificação possui idade cronológica elevada, apresentando características construtivas simples, compatíveis com imóvel antigo, reformado e adaptado ao uso atual. Considerando sua idade, padrão construtivo e destinação, o imóvel deve ser analisado com atenção ao estado de conservação observado em vistoria, à funcionalidade dos ambientes e à eventual necessidade de reparos e atualizações construtivas

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado no **Bairro Alto da Rua XV**, em Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com predominância de ocupação residencial e presença de usos comerciais e de serviços no entorno. Situa-se na **Rua Atílio Bório**, nº 1.045, em via integrante do **Sistema Viário Normal**, conforme Consulta Informativa do Lote emitida pela Prefeitura Municipal de Curitiba.

O lote encontra-se inserido no zoneamento **ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição**, com usos habitacionais permitidos e determinados usos não habitacionais admitidos conforme os parâmetros urbanísticos municipais. A consulta municipal informa ainda que o lote **não é atingido por alinhamento predial**, possui testada de **12,00 m** e está situado em perímetro urbano.

A localização apresenta boa inserção urbana, com acesso a infraestrutura pública, sistema viário consolidado e proximidade com serviços de bairro, comércio, transporte e demais equipamentos urbanos, características que contribuem para sua liquidez e aproveitamento conforme o padrão de ocupação da região





Sendo assim, conforme as razões anteriormente apresentadas, 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 e inserção urbana.

10.4 Dificultadores para negociação do bem: Área reduzida do terreno, idade elevada da construção e padrão construtivo simples/baixo.

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 juntas 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 sem improvável a utilização total desse potencial.

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

$Fz = (CzA / CzP)$, 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:

- a) Na Tabela 3, 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 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 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.

Grau	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\$ 516.363,99 (Quinhentos e dezesseis mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 383.153,76 (Trezentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e três reais e setenta e seis centavos).

12.1.2 Valor de mercado benfeitorias

R\$ 133.210,23 (Cento e trinta e três mil, duzentos e dez reais e vinte e três centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 516.000,00 (Quinhentos e dezesseis 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-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: 9 (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10);

**Amostras não consideradas: 1 (3).

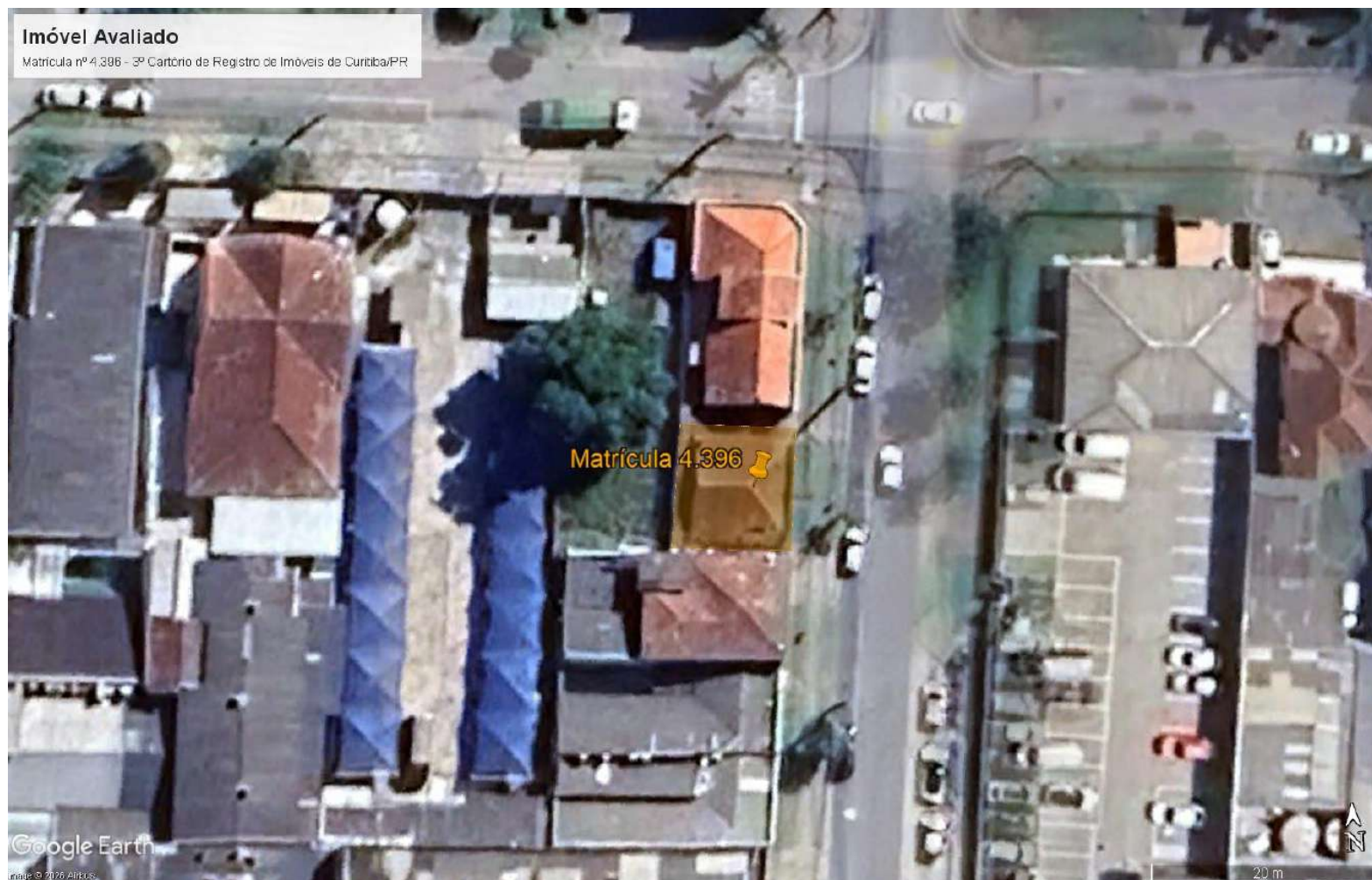




GOOGLE EARTH PRO



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: PJTFB H8LXR UAQBJ YGU8B

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: PJTFB H8LXR UAQBJ YGU8B



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 108,00m² **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	1,23	0,84	1,00	0,95	2.627,85
2	2.250.000,00	651,00	3.456,22	1,07	1,25	0,90	1,00	0,95	3.952,40
3	1.550.000,00	540,00	2.870,37	1,07	1,22	0,93	1,00	0,95	3.310,46
4	830.000,00	233,00	3.562,23	1,07	1,10	0,96	1,00	0,95	3.823,79
5	2.400.000,00	693,00	3.463,20	1,07	1,26	0,91	1,00	0,95	4.036,43
6	1.998.000,00	751,00	2.660,45	0,96	1,27	0,95	1,00	0,95	2.927,37
7	2.220.000,00	648,00	3.425,93	1,07	1,25	0,84	1,00	0,95	3.656,58
8	1.199.000,00	376,00	3.188,83	1,07	1,17	0,94	1,00	0,95	3.564,94
9	3.500.000,00	856,00	4.088,79	0,95	1,30	0,84	1,00	0,95	4.029,62

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):	2.627,85
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.036,43
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	31.929,44
Amplitude total (R\$/m2):	1.408,58
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	281,72
Média aritmética (R\$/m2):	3.547,72
Mediana (R\$/m2):	3.656,58
Desvio médio (R\$/m2):	394,992554
Desvio padrão (R\$/m2):	501,308223
Variância (R\$/m2) ^ 2:	251.309,934905

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 = 1,8349

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9749

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 (%) = 14,13



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) = 3.314,27

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **3.547,72**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.781,16

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,58

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,58

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) = 3.015,56

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.547,72

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.079,87

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) = 108,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.547,72

VALOR TOTAL (R\$) = 383.153,76

trezentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e três reais e setenta e seis centavos

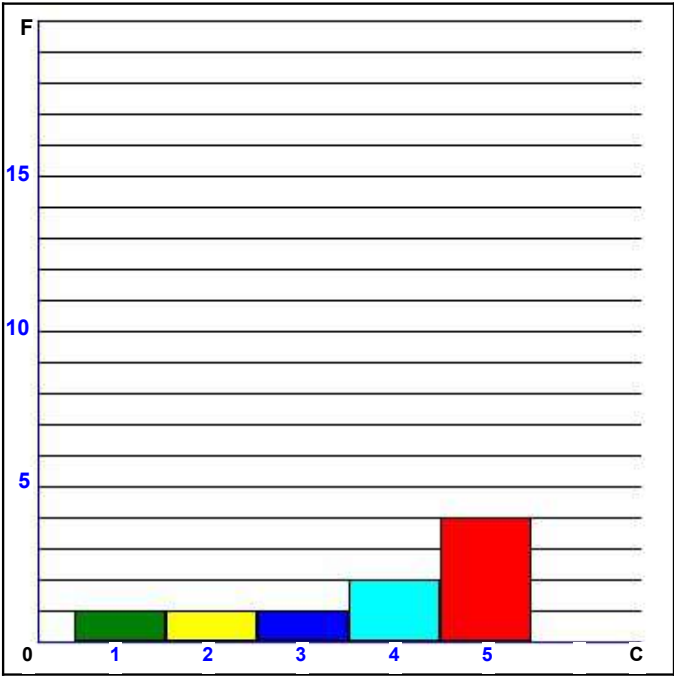
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

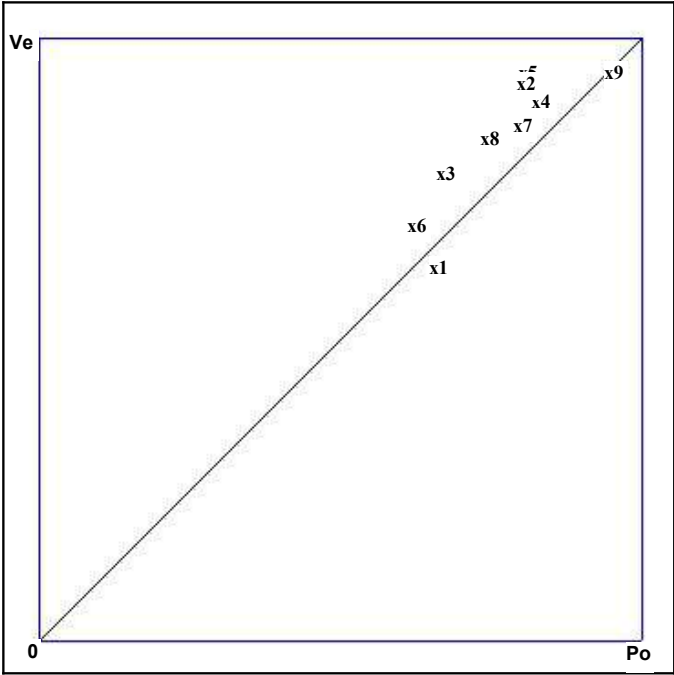
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.627,85	2.909,57	1
2	2.909,57	3.191,28	1
3	3.191,28	3.473,00	1
4	3.473,00	3.754,71	2
5	3.754,71	4.036,43	4

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

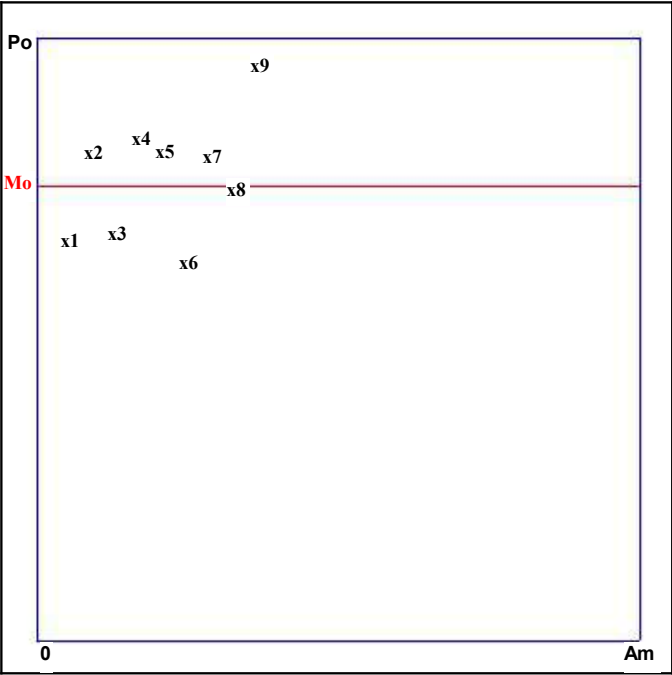


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.818,18	2.627,85	0,93
2 -	3.456,22	3.952,40	1,14
3 -	2.870,37	3.310,46	1,15
4 -	3.562,23	3.823,79	1,07
5 -	3.463,20	4.036,43	1,17
6 -	2.660,45	2.927,37	1,10
7 -	3.425,93	3.656,58	1,07
8 -	3.188,83	3.564,94	1,12
9 -	4.088,79	4.029,62	0,99



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.281,58

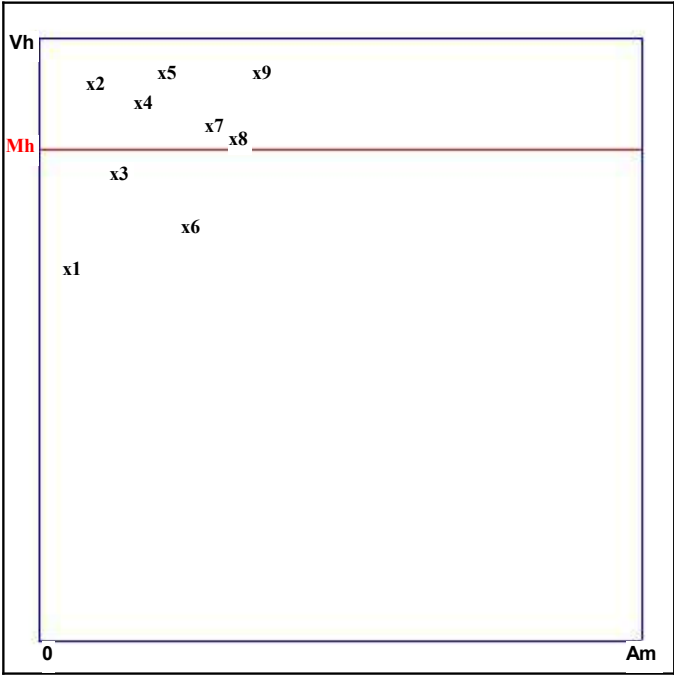
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.818,18	463,396	14,12
2 -	3.456,22	174,643	5,32
3 -	2.870,37	411,208	12,53
4 -	3.562,23	280,654	8,55
5 -	3.463,20	181,625	5,53
6 -	2.660,45	621,125	18,93
7 -	3.425,93	144,348	4,40
8 -	3.188,83	92,748	2,83
9 -	4.088,79	807,207	24,60

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.547,72

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.627,85	919,865	25,93
2 -	3.952,40	404,690	11,41
3 -	3.310,46	237,257	6,69
4 -	3.823,79	276,070	7,78
5 -	4.036,43	488,714	13,78
6 -	2.927,37	620,345	17,49
7 -	3.656,58	108,861	3,07
8 -	3.564,94	17,227	0,49
9 -	4.029,62	481,905	13,58

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 = Reparos Simples

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.577,60

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 70,30$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

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 (%);

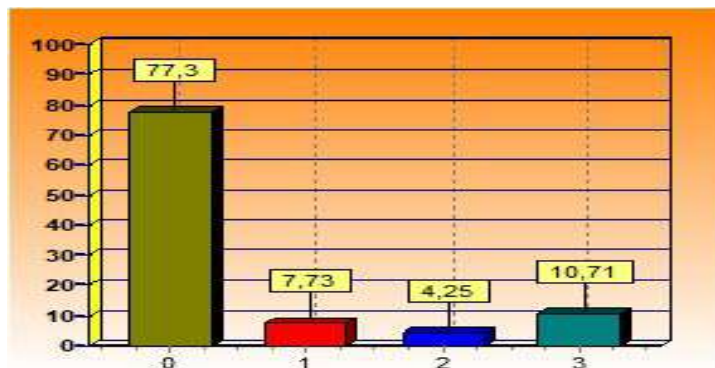
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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\$): 133.210,23

cento e trinta e três mil, duzentos e dez reais e vinte e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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

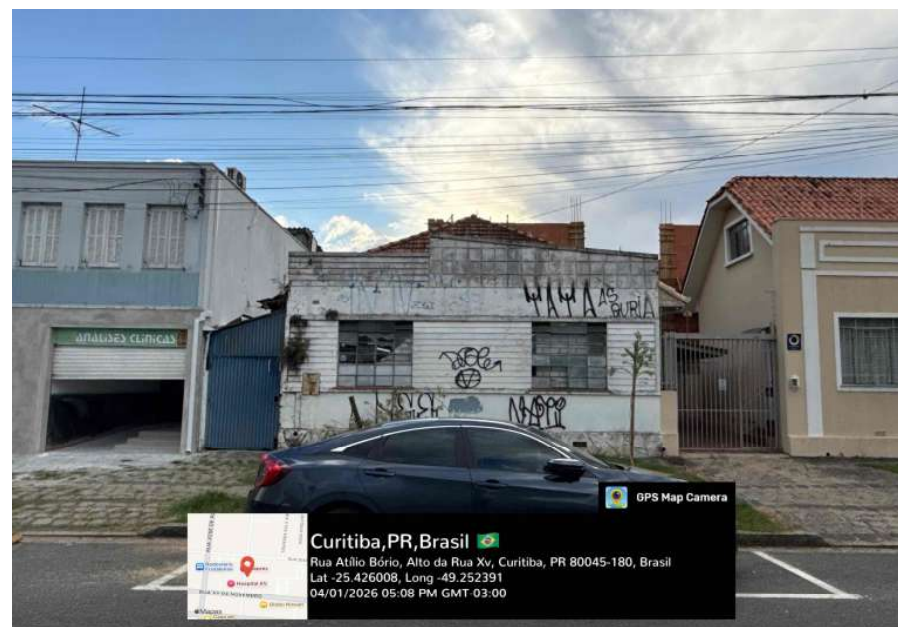
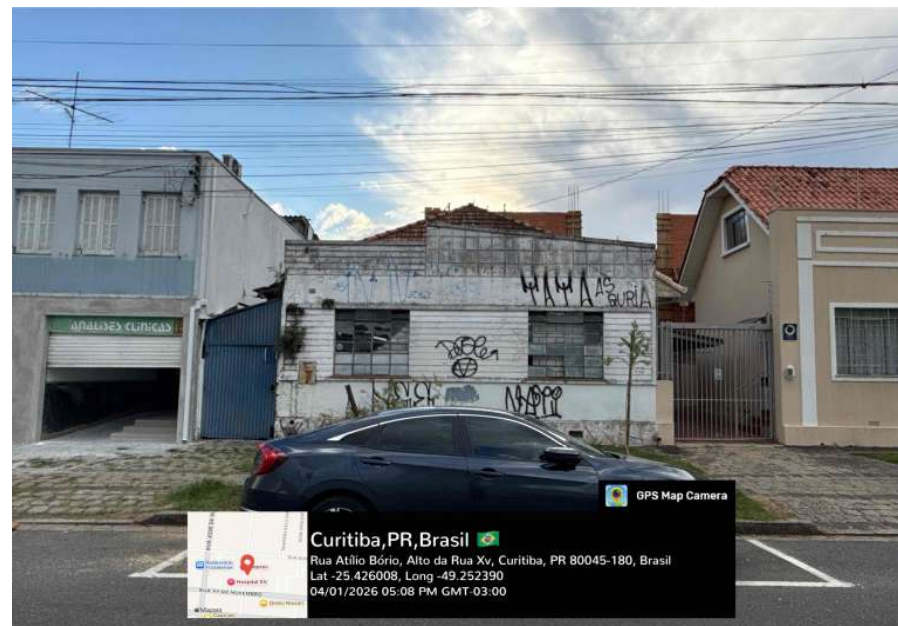


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO











CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA

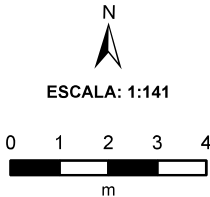




Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC

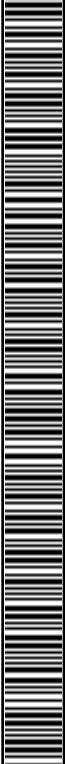


REFERÊNCIA ESPACIAL
DATUM: SIRGAS 2000
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

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

MAPA GERADO EM: 25/03/2026 - 11:12:29
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
TITULAR: CLOTILDE A. GOMES DE RIBEIRO
C. F. T. 00000000-00

Certidão
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º -4.396-



NOVO ENDEREÇO
Rua Emílio Perneta, 287 / 303 - 11º Andar
Telefone: 3233-0815

IMÓVEL:-Lote de terreno medindo 12,00m de frente para a rua Atilio Borio, desta capital, por 9,00m de fundos de um lado onde divide - com propriedade de Modesto Flanik, e 9,00m de outro lado, onde divide com propriedade de Alfredo Geraldo Sica Pinto, e 12,00m na linha de fundos, onde divide com propriedade de Antonio Lopes Tabor-da, com a área total de 108,00m², com a indicação fiscal de 14-23-20.000 do cadastro municipal; contendo uma casa de alvenaria, sob nº1.045.-

PROPRIETÁRIOS:- 1ª)- JOÃO CASEMIRO NADOLNY, Id. 60.479-Pr, brasileiro, casado, residente nesta cidade; 2ª)- JULIETA LUCIA NADOLNY, solteira.-

REGISTROS ANTERIORES:-Nºs 18.667 e 18.668, livro 3/N, da 2ª Circunscrição desta comarca, e 40.361, livro 3/Q, desta Circunscrição.-

Curitiba, 16 de junho de 1977

Clotilde A. Gomes de Ribeiro
Oficial

R-1/4.396.-

TÍTULO:-Pagamento em inventário. Carta de adjudicação expedida pelo MM. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, extraída dos autos de arrolamento respectivo; sentença homologatória de 14/03/77.- **ADQUIRENTE:**-JULIETA LUCIA NADOLNY, brasileira, solteira, do lar, residente nesta capital, Id. 615.435-Pr, CPF 084.789.539/49.- **TRANSMITENTE:**-ESPÓLIO de JOÃO CASEMIRO NADOLNY.- **VALOR:**-CR\$30.000,00 (trinta mil cruzeiros).- **CONDIÇÕES:**-Não há. **OBSERVAÇÕES:**-A adjudicação refere-se apenas a METADE DO IMÓVEL, que pertencia a João Casemiro Nadolny, ficando, em consequência a adquirente Julieta Lucie Nadolny, com a totalidade do imóvel, descrito nesta matrícula.- **DIST. TRIBUTAÇÃO:**-Nº908. 15.4.77. **PROMOTAÇÃO:**-Nº7997. 16.6.77. Dou fe. Curitiba, 16 de junho de 1977.-

Custas CR\$517,00

R-2/4.396.-

TÍTULO:- Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo Tabelião do Distrito do Cajuru, desta Capital, em 22 de Outubro de 1.982, Ls 308, fls. 184. **ADQUIRENTE:**-CLINICA DE FRATURAS E ORTOPEDIA XV LTDA, com sede nesta Capital, a rua XV de Novembro nº 2223, CQC 76 530.518/0001-07.- **TRANSMITENTE:**- JULIETA LUCIA NADOLNY, já qualificada, residente a rua Monte Castelo 128. **VALOR:**- \$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil cruzeiros). **CONDIÇÕES:**- Do valor acima foram pagos \$ 1.000.000,00 e o saldo representados por cinco notas - promissórias, no valor de \$ 100.000,00 cada uma, com vencimentos - mensais e consecutivos a partir de 15 de novembro de 1.982. Foi instituído o Pacto Comissório. T.I.E. nº 2382228-9 \$ 36.000,00. Protocolo nº 37.515 12-11-82. Dou fe. Curitiba, 11 de novembro de 1.982.

Custas: 3,0 VRC e \$ 15.000,00 à CPC \$ 750,00

SEGUIR NO VERSO

16/06/77

AV-3/4.396.-

Na conformidade da petição da parte interessada e das Notas promissórias devidamente quitadas e arquivadas neste Cartório, averba-se o pagamento total do preço ajustado para a aquisição do imóvel objeto desta matrícula (registro nº 2). Protocolo nº 39.226.23-02-83. Dou fe. Curitiba, 23 de Março de 1.983.

Isela de R. de S. Ullmann
OFICIAL DESIGNADA

Custas: 1,0 VRC = R\$ 10.000,00 e CPC R\$ 500,00

Av. 4 - 4.396. (Protocolo 122.380 de 18/9/2002).
Arrolamento. Nos termos do Ofício 1.525/2002 datado de 19/2002, expedido pela Delegacia da Receita Federal em Curitiba, que fica arquivado, o imóvel descrito nesta matrícula foi arrolado em face do disposto na Lei 9.532, art. 64, § 5º. Dou fe. Curitiba, 18 de setembro de 2002.

Isela de R. de S. Ullmann
registradora

Av-5/4.396 (Protocolo nº 206.946 de 17/07/2017)
Indisponibilidade: Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201707.1310.00319617-LA-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. Acerto do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fe. Curitiba, 19 de julho de 2017. Custas: Nihil.

Isela de R. de S. Ullmann
registradora

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ
Protocolo nº 175.493

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 4396, Curitiba, 29/07/2017.

Isela de R. de S. Ullmann
registradora

João Marcos de Castro
Escritório Substituto

CUSTAS: Certidão R\$ 12,10 + Buscas R\$ 3,75 + Registro excedente R\$0,36 = Subtotal R\$16,21 + ISSQN R\$0,85 + Funrejus R\$4,08 + Selo R\$ 4,40 = Total R\$25,90.

Selo Digital - N° 201707.cm2hG . Gu2Wd . 2xTPz - E2Wwv . T8iOW - consulte www.funarpem.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
56891/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0032.00-1	Indicacao Fiscal 14.023.020.000-6	Sublote 0000	CIB AV6A8J25
Planta de Loteamento SEGALA	Lote na Planta 8-F2-B	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO	
Planta de Loteamento CROQUI 09281	Lote na Planta 8-F2-B	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO	
Registro de Imóveis CIRC: 31 MATRIC: 004396 REG: R02 LIVRO: 0			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 108,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro E.021.M R. ATÍLIO BÓRIO	Número 1045	Lado Ímpar	Testada 12,00
Histórico de Denominação RUA JUVEVE - PLANTAS MURRAY , VILA BELLA VISTA e HERDEIROS DE ALFREDO RATMANN			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço E.021.M R. ATÍLIO BÓRIO	Número 001045	Complemento
Bairro ALTO DA RUA XV	CEP 80045180	

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	70,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1960	2002	2003	19/01/2002	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	15,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2002		2003	05/12/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	1 - Principal	70,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1960	2002	2003	01/01/2023	
0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	15,10	Convencional	Alvenaria	Baixo	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
0000	1 - Principal	70,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1960	2003	2002	AV6A8J25

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:
DB9B.185C.1CD3.492A-2 BC39.B1F8.32C1.AEE4-8

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:21:08

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



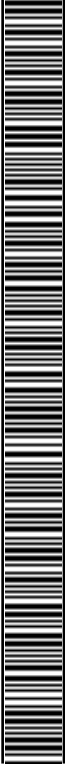
	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL	
Folha 2 de 2 56891/2026	

0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	15,10	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002	2003
Total de Sublotes: 0002								
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: DB9B.185C.1CD3.492A-2 BC39.B1F8.32C1.AEE4-8 Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:21:08	
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: PJTFB H8LXR UAQBJ YGUBB





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0032.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.020

Nº da Consulta / Ano
104688/2026

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. ATÍLIO BÓRIO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E021M

Tipo: Principal

Nº Predial: 1045

Testada (m): 12,00

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 05.0.0036.0032.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.020	Nº da Consulta / Ano 104688/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

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	PROC 9401/91 PROVIDO P/ CSU RAMO 052042 RESOL 085/91 65047/97 PROV CMU LIBERACAO P/AMPLIACAO DE EDIFICACAO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE

FISCALIZAÇÃO

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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

LICENÇAS EMITIDAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0032.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.020	Nº da Consulta / Ano 104688/2026
---	--------------	---------------------------------------	--

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0		
Número Antigo: 028041A	Número Novo:38810	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):90,90	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo: 043822A	Número Novo:66458	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 F2999

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00179-	SEM DESIGN	8-F2-B	01-011956/2015
Nome da Planta: SEGALA			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.09281-	SEM DESIGN	8-F2-B	01-001000/2009
Nome da Planta: CROQUI 09281			
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.		



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0032.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.020

Nº da Consulta / Ano
104688/2026

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: 108,00 m²

Área Total Construída: 85,40 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
85,40 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%

