



LAUDO DE AVALIAÇÃO

**BEM AVALIADO: IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 7.011 – 3º CARTÓRIO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA/PR**

AGOSTO/2026





SUMÁRIO

1	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO.....	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	2
3	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	2
4	DEFINIÇÕES.....	2
5	VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:.....	3
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
8	NORMAS TÉCNICAS.....	6
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	8
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
11	AVALIAÇÃO.....	10
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	16
13	ENCERRAMENTO.....	16





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– Matrícula nº 7.011 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.
- **Objetivo:** Avaliação Mercadológica do Imóvel.
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado para Venda.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.
- **Data Base:** Agosto/2026.

3 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Vistoria técnica ao imóvel foi realizada no dia 04/08/2025

A matrícula do imóvel consta averbado duas casas de madeira as quais não existem mais.

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel nº 56894/2026, fornecido pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, indica construção com área total de 15,50m².

Em função da pequena área e das condições da edificação, o presente laudo está considerando apenas o valor do terreno, sendo a benfeitoria nele existente, considerada sem valor comercial.

4 DEFINIÇÕES

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





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

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

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

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

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

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

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

5 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

R\$ 3.163.000,00

(Três milhões, cento e sessenta e três 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 nº 8-C, da Planta Segala, do croquis nº 2928 da Prefeitura Municipal, correspondendo ao lote fiscal 4.000, quadra 023, setor 14 do cadastro Municipal, medindo 18,00m de frente para a Rua Dias da Rocha Filho, desta capital, por 54,50m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 18,00m, de forma retangular, com a área de 981,00m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olho o terreno com o lote 8-G, pelo lado esquerdo com os lotes 8-F e 8-C e pelos fundos com o lote 8-H, contendo duas casas de madeira sob nº 386 e 388 e mais benfeitorias”.

”

6.2 Descrição Técnica

O imóvel avaliando corresponde a um lote urbano situado na Rua Dias da Rocha Filho, nº 388, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, objeto da Matrícula nº 7.011 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com Indicação Fiscal nº 14.023.004.000-4 e Inscrição Imobiliária nº 05.0.0036.0380.00-4. 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 nº 8-C, da Planta Segala, medindo 18,00 m de frente para a Rua Dias da Rocha Filho, por 54,50 m de extensão da frente aos fundos, com largura de 18,00 m nos fundos, totalizando área registrada de 981,00 m².

A Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel indica área territorial de 981,00 m², testada oficial de 18,20 m, posição de meio de quadra e existência de construção principal cadastrada com 15,50 m², em alvenaria, padrão de acabamento baixo, um pavimento, ano de construção 2002 e utilização vinculada ao sublote cadastral.

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 também registra área do terreno de 981,00 m², área construída de 15,50 m² e utilização comercial. Destaca-se que a referida benfeitoria está sendo considerada sem valor comercial, tendo em vista sua área reduzida e seu estado de conservação.

No mapa cadastral, o lote apresenta configuração alongada, com testada para a Rua Dias da Rocha Filho e ocupação predominantemente descoberta, utilizada como área de estacionamento, conforme a imagem aérea constante do documento. Observa-se implantação





em meio de quadra, com circulação interna de veículos e estrutura coberta leve em parte do imóvel.

Assim, para fins de caracterização técnica, o imóvel pode ser descrito como terreno urbano de formato regular e alongado, com área de 981,00 m², testada aproximada de 18,20 m, situado em meio de quadra, utilizado predominantemente como estacionamento comercial, contendo pequena construção de apoio em alvenaria com área cadastrada de 15,50 m², localizado em região urbana consolidada do Bairro Alto da Rua XV, em Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 7.011 - Cartório do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;

Indicação Fiscal: 05.0.0036.0380.00-4

Inscrição Imobiliária: 14.023.004.000-4

Localização: Latitude: -25.425995° / Longitude: -49.252802°

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 388, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, em região urbana consolidada, com predominância de ocupação mista no entorno, composta por imóveis residenciais, comerciais, serviços, clínicas e estacionamentos de apoio.

Conforme Consulta Informativa do Lote, 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 18,20 m e não é atingido por alinhamento predial.

A Rua Dias da Rocha Filho apresenta característica de via urbana local, pavimentada, com tráfego predominantemente de veículos leves e circulação associada aos usos residenciais, comerciais e de serviços existentes na região. Por se tratar de via paralela/próxima a eixos de maior circulação, como a Rua XV de Novembro e a Rua Atílio Bório, o imóvel possui boa inserção na malha viária local, com acesso facilitado ao entorno imediato.





O mapa cadastral evidencia que o imóvel se encontra em quadra urbana consolidada, próximo à Rua XV de Novembro e à Rua Atílio Bório, com ocupações comerciais e de serviços nas proximidades, além de uso atual compatível com estacionamento de veículos.

Quanto ao transporte, a localização é favorecida pela proximidade com vias de maior circulação e com o sistema de transporte coletivo existente no entorno do Bairro Alto da Rua XV. Embora a testada do imóvel esteja voltada para via classificada como Sistema Viário Normal, sua posição próxima a eixos viários mais movimentados contribui para o acesso de usuários, clientes e prestadores de serviço.

Assim, quanto à localização, tráfego e transporte, o imóvel apresenta condição favorável ao uso comercial de apoio, especialmente estacionamento, serviços e atividades compatíveis com o zoneamento local, beneficiando-se da inserção em região urbana consolidada, acesso por via pavimentada e proximidade com vias de maior fluxo.

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 terreno urbano de formato regular e alongado, em posição de **meio de quadra**, com **área territorial de 981,00 m²** e testada oficial de **18,20 m** para a Rua Dias da Rocha Filho, conforme documentação cadastral municipal. A matrícula descreve o lote nº **8-C**, da Planta Segala, com medidas aproximadas de **18,00 m de**





frente, 54,50 m de extensão da frente aos fundos e 18,00 m nos fundos, totalizando área de 981,00 m².

O imóvel possui pequena construção cadastrada com **15,50 m²**, em **alvenaria, sem valor comercial**, formato convencional, padrão de acabamento **baixo**, um pavimento e ano de construção **2002**. A utilização cadastrada é **comercial**, sendo que, conforme observado no mapa cadastral, a ocupação predominante do lote se dá por área descoberta destinada ao uso como estacionamento de veículos, com circulação interna e pequena estrutura de apoio.

Assim, trata-se de imóvel com predominância de terreno, baixa taxa de ocupação construída e vocação funcional voltada ao uso comercial de apoio, especialmente estacionamento, em razão da ampla área livre, formato alongado e acesso direto pela Rua Dias da Rocha Filho

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 no entorno, composta por imóveis residenciais, comerciais, serviços, clínicas e estacionamentos de apoio.

Conforme Consulta Informativa do Lote, 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 lote não é atingido por alinhamento predial e está situado em área com infraestrutura urbana básica, incluindo pavimentação, esgoto, iluminação pública e coleta de lixo, conforme dados municipais.

A localização apresenta boa inserção na malha urbana local, com proximidade de vias de maior circulação, como a Rua XV de Novembro e a Rua Atílio Bório, o que favorece o acesso de usuários e contribui para a atratividade do imóvel para usos comerciais, serviços e estacionamento.

Dessa forma, o imóvel possui características extrínsecas favoráveis ao uso comercial de apoio, especialmente pela localização em região consolidada, proximidade com eixos de maior circulação e disponibilidade de infraestrutura urbana, embora sua testada esteja voltada para via classificada como Sistema Viário Norma.

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

10.1 Liquidez: Regular a boa.

10.2 Desempenho de mercado: Regular

10.3 Facilitadores para negociação do bem: Área de terreno significativa, formato regular/alongado, baixa ocupação construída, utilização comercial como estacionamento, localização em região consolidada e proximidade com a Rua XV de Novembro e Rua Atílio Bório.





10.4 Dificultadores para negociação do bem: Testada voltada para via de Sistema Viário Normal, uso mais específico como estacionamento, pequena área construída de apoio e necessidade de análise da viabilidade urbanística para eventual novo aproveitamento.

10.5 Vocação mercadológica: Imóvel com vocação predominante para estacionamento comercial, uso comercial de apoio, serviços ou eventual reaproveitamento imobiliário, observados os parâmetros do zoneamento ZR3-T.1 – Zona Residencial 3 Transição e as condições urbanísticas aplicáveis. A documentação municipal indica área de terreno de 981,00 m², área construída de 15,50 m² e utilização comercial.

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 – 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.

11.2.1 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 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.

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





12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

R\$ 3.162.753,81 (Três milhões, cento e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e três reais e oitenta e um centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 3.163.000,00 (Três milhões, cento e sessenta e três 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 16 (dezesesseis) páginas escritas só de um lado e mais 08 anexos.

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

Local e Data

Curitiba, 22 de agosto de 2026.

Responsável legal da empresa

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





PESQUISA DE MERCADO TERRENO





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

Amostras encontradas: 10.

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

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

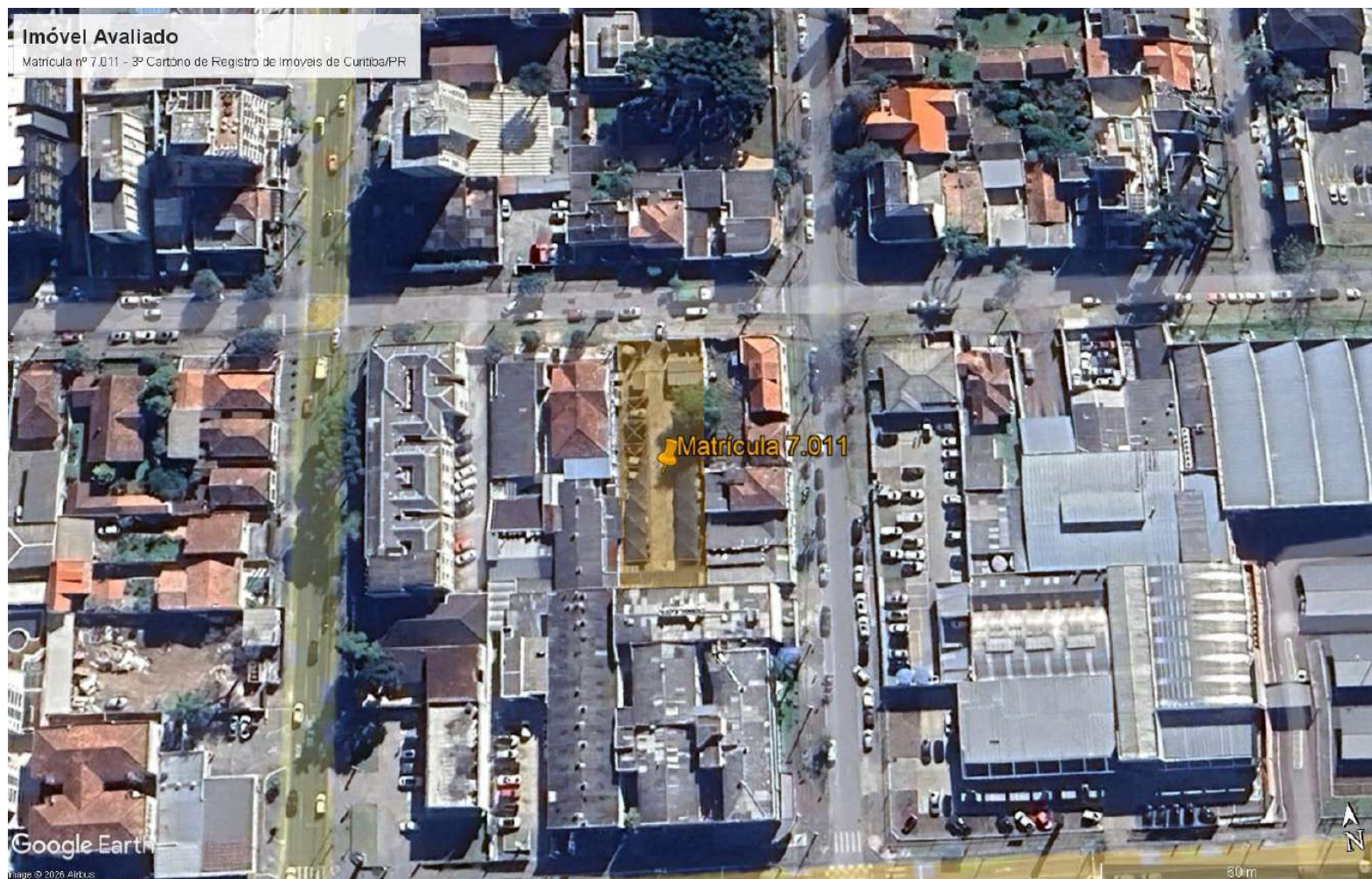




GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo



INOVE PERÍCIAS

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ822 MBJVZ HLTQ3 B58TY

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: PJ822 MBJVZ HLTQ3 B58TY



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 981,00m² **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Dias da Rocha Filho **Nº:** 388 **Complemento:**
Bairro: Alto da XV **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.250.000,00	651,00	3.456,22	1,07	0,95	1,06	1,00	0,95	3.537,84
2	1.550.000,00	540,00	2.870,37	1,07	0,93	1,11	1,00	0,95	3.011,97
3	830.000,00	233,00	3.562,23	0,96	0,84	1,14	1,00	0,95	3.111,01
4	2.400.000,00	693,00	3.463,20	1,07	0,92	1,08	1,00	0,95	3.497,82
5	1.998.000,00	751,00	2.660,45	1,07	0,94	1,13	1,00	0,95	2.872,56
6	2.220.000,00	648,00	3.425,93	1,07	0,95	1,00	1,00	0,95	3.308,33
7	1.199.000,00	376,00	3.188,83	1,07	0,89	1,12	1,00	0,95	3.231,07
8	3.500.000,00	856,00	4.088,79	0,95	0,97	0,90	1,00	0,95	3.221,48

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):	8
Grau de liberdade (Ud):	7
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.872,56
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.537,84
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	25.792,09
Amplitude total (R\$/m2):	665,28
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	166,32
Média aritmética (R\$/m2):	3.224,01
Mediana (R\$/m2):	3.226,28
Desvio médio (R\$/m2):	169,754532
Desvio padrão (R\$/m2):	227,367389
Variância (R\$/m2) ^ 2:	51.695,929695

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5457

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3803

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 (%) = 7,05



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.110,26

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.224,01

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.337,76

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,53

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,53

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) = 2.740,41

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.224,01

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.707,61

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) = 981,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.224,01

VALOR TOTAL (R\$) = 3.162.753,81

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

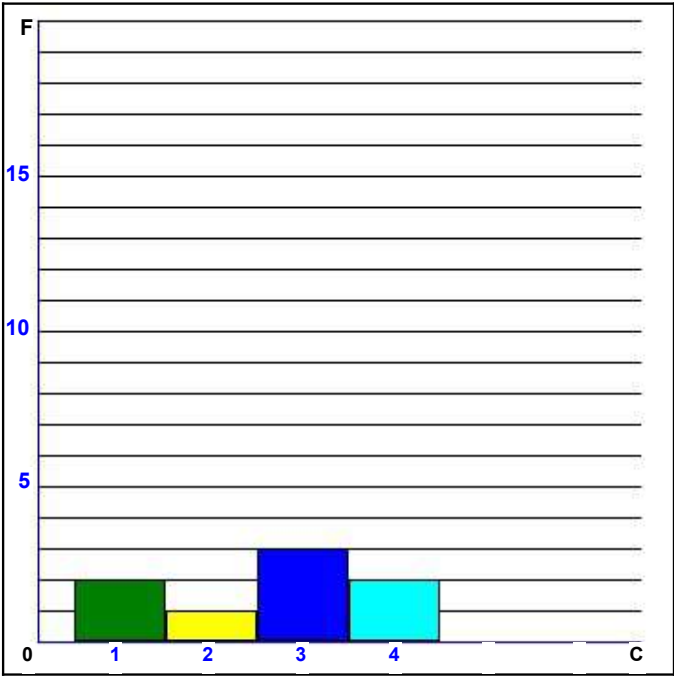
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



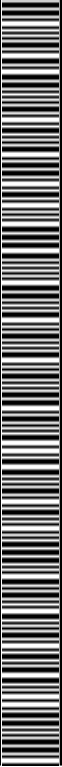
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

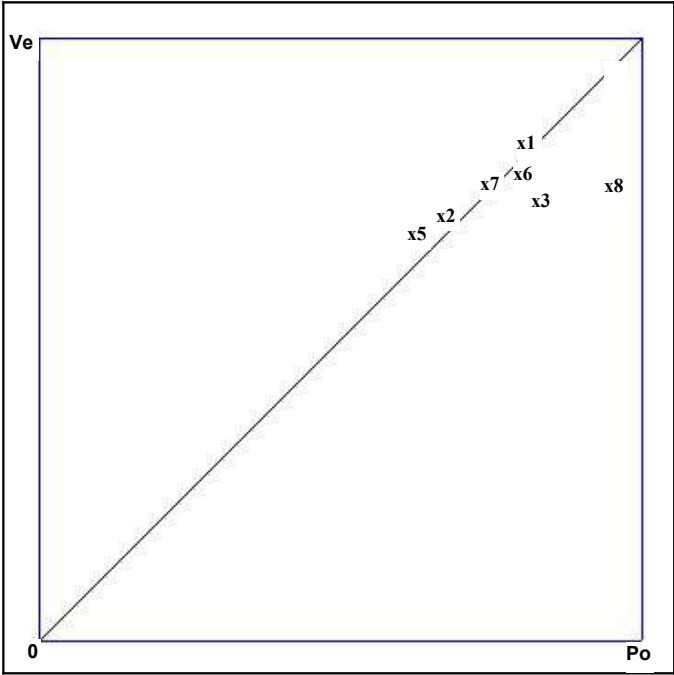


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.872,56	3.038,88	2
2	3.038,88	3.205,20	1
3	3.205,20	3.371,52	3
4	3.371,52	3.537,84	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

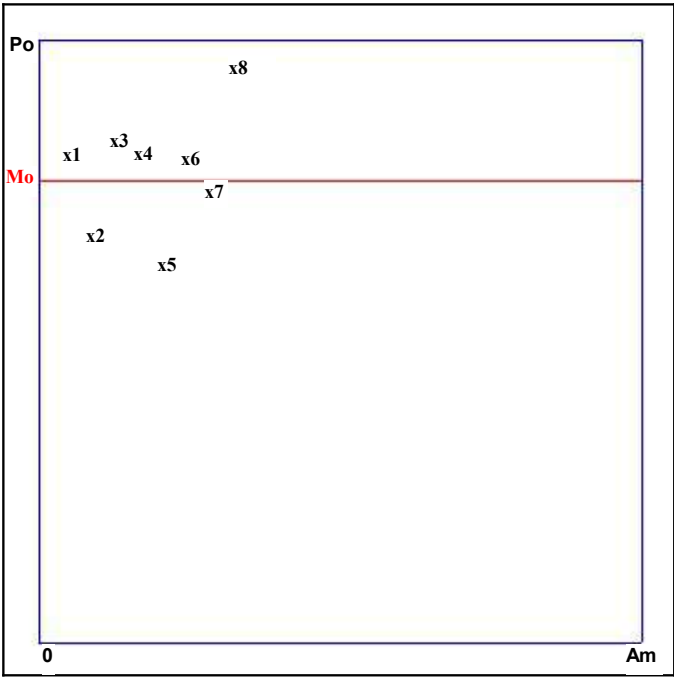


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.456,22	3.537,84	1,02
2 -	2.870,37	3.011,97	1,05
3 -	3.562,23	3.111,01	0,87
4 -	3.463,20	3.497,82	1,01
5 -	2.660,45	2.872,56	1,08
6 -	3.425,93	3.308,33	0,97
7 -	3.188,83	3.231,07	1,01
8 -	4.088,79	3.221,48	0,79



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.339,50

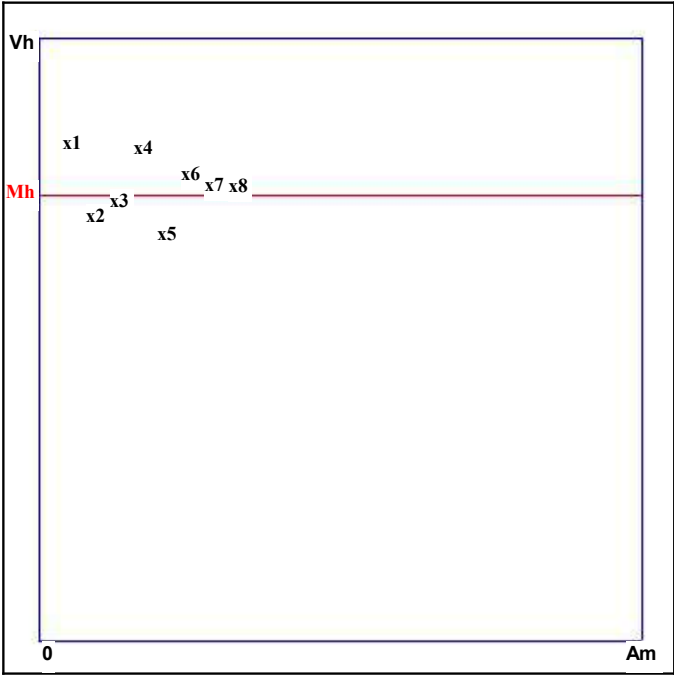
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.456,22	116,719	3,50
2 -	2.870,37	469,132	14,05
3 -	3.562,23	222,729	6,67
4 -	3.463,20	123,701	3,70
5 -	2.660,45	679,050	20,33
6 -	3.425,93	86,423	2,59
7 -	3.188,83	150,673	4,51
8 -	4.088,79	749,283	22,44

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.224,01

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

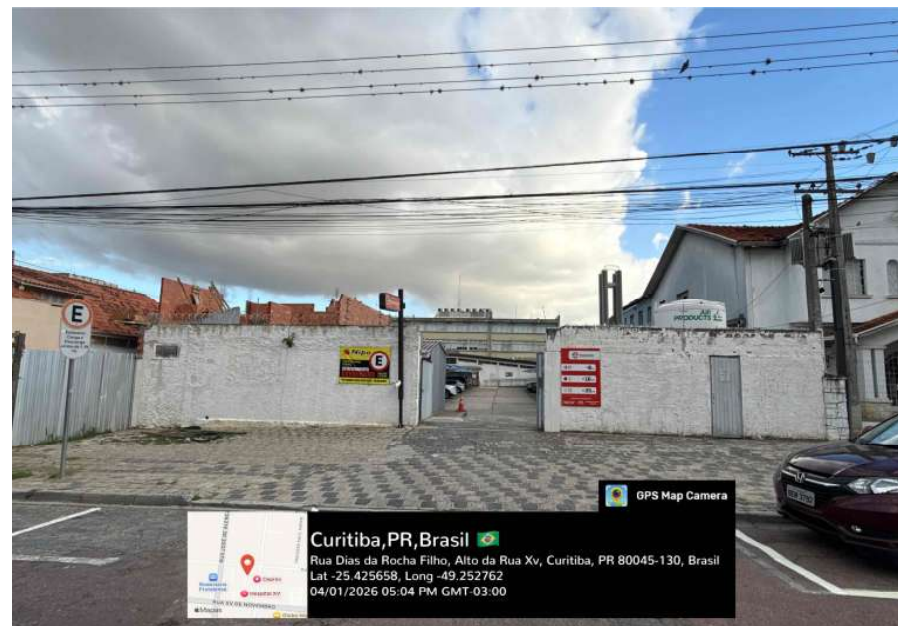
Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.537,84	313,831	9,73
2 -	3.011,97	212,037	6,58
3 -	3.111,01	113,003	3,51
4 -	3.497,82	273,805	8,49
5 -	2.872,56	351,450	10,90
6 -	3.308,33	84,320	2,62
7 -	3.231,07	7,062	0,22
8 -	3.221,48	2,529	0,08

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO











CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA

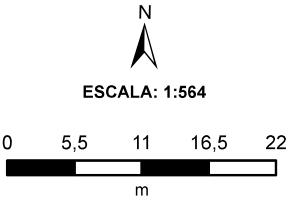




Mapa Cadastral

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 - 11:19:05
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS
5ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOVILDE A. BOMY DE MENEZES
C. P. R. 0043889-72

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº -7.011-

FICHA

-1-

HUMERCA

8.02.0

NOVO ENDEREÇO
Rua Emiliano Perneta, 237/1003 - 11º Andar
Telefone: 3233-0815

IMÓVEL:-Lote de terreno nº8-C, da Planta Segala, do croquis nº2928, da Prefeitura Municipal, correspondendo ao lote fiscal 4.000, quadra Q23, setor 14, do cadastro municipal, medindo 18,00m de frente para a rua Dias da Rocha Filho, desta capital, por 54,50m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 18,00m, de forma retangular, com a área de 981,00m²., confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote 8-G, pelo lado esquerdo com os lotes 8-F e 8-C, e pelos fundos com o lote 8-B, contendo duas casas de madeira sob nºs 386 e 388, e mais benfeitorias.

PROPRIETÁRIOS:-JOSE FILIPKOWSKI e sua mulher HELENA FILIPKOWSKI, poloneses, ele industrialista inativo, ela do lar, residentes nesta capital, CPF 109.738.189-72, id. nºs 68.129-Pr e 82.643-Pr.-

REGISTRO ANTERIOR:-Nº3.996, livro 3-D, da 6ª Circunscrição desta comarca.

Curitiba, 02 de agosto de 1978

Luiz de Oliveira Urban
Oficial *matr.*

R-1/7.011.-

TÍTULO:-Doação. Escritura pública lavrada em 05.06.78, nas notas do 3º Tabelião desta comarca, fls. 189, livro 385.- **ADQUIRENTES:**-WACLAW FILIPKOWSKI, casado, industrial, brasileiro, residente nesta cidade, id. 124.714-Pr, CPF 109.304.939-15; HALINA EUGENJA VICENTIM, polonesa, viúva, do lar, residente nesta capital, id. 155.576-Pr, CPF 056.619.359-00; TEREZA AMEND, casada com Otto Adolfo Amend, brasileiros, ela contadora, ele do comércio, residentes nesta capital, CPF 002.936.609-72, id. nºs 191.594-Pr e 195.432-Pr.- **TRANSMITENTES:**- JOSE FILIPKOWSKI e sua mulher HELENA FILIPKOWSKI, já qualificados.**VALOR:** Não declarado.- **CONDICÕES:**-Fica reservado a usufruto aos doadores.- **T.I.E:**-Nº1441022-0.- CR\$6.000,00 sobre CR\$300.000,00.- **Distribuição:** Nº1628. 28.7.78. Protocolo nº13.589. 02.8.78. Dou fe. Curitiba, 02 de agosto de 1.978

Custas CR\$1.074,00

Luiz de Oliveira Urban
Oficial *matr.*

R-2/7.011.-

TÍTULO:-Usufruto Vitalício.- Escritura pública de doação, lavrada em 05.06.78, nas notas do 3º Tabelião desta comarca, fls. 189, livro 385.- **CHENDORES:**-JOSE FILIPKOWSKI e sua mulher HELENA FILIPKOWSKI, já qualificados.- **DEVEDORES:**-WACLAW FILIPKOWSKI; HALINA EUGENJA VICENTIM; TEREZA AMEND, todos já qualificados.- **VALOR:**-Não consta.- **CONDICÕES:**-Não há.- **T.I.E:**-Nº1441022-0.- CR\$6.000,00 sobre CR\$300.000,00.- **Distribuição:**Nº1628. 28.7.78. Protocolo nº13.589. 02.8.78. Dou fe. Curitiba, 02 de agosto de 1978.-

Custas CR\$1.074,00

Luiz de Oliveira Urban
Oficial *matr.*

-7.011-

CONTINUAÇÃO

R-3/7.011.-

TÍTULO: Permuta. Escritura pública lavrada em 15 de julho de 1980, nas notas do Tabelionato do Distrito das Mercês, desta capital, às fls. 102, livro 31-N.- ADQUIRENTES: WACLAW FILIPKOWSKI e sua mulher ROSA HARKOT FILIPKOWSKI, brasileiros, ele industrial, ela do lar, - ident. n.ºs 124.714-Pr e 368.737-Pr, e CPF 109.304.939-15, residentes a rua Padre Agostinho n.º 810, nesta capital.- TRANSMITENTES: HALINA EUGENJA VICENTIM, polonesa, viúva, do lar, ident. para estrangeiros n.º 155.576-Pr, CPF 056.619.359-00, residente à rua Dias da Rocha Filho n.º 386, nesta capital; e TEREZA AMEND e seu marido OTTO ADOLFO AMEND, brasileiros, ela contadora, ele do comércio, idet. - n.ºs 191.594-Pr e 195.432-Pr, e CPF 002.936.609-72, residentes a rua Camões n.º 478, nesta capital.- VALOR: CR\$95.000,00 (noventa e cinco mil cruzeiros).- CONDICÕES: Permanece o usufruto vitalício em favor de JOSÉ FILIPKOWSKI e sua mulher HELENA FILIPKOWSKI, instituído pelo registro n.º 2, desta matrícula.- T.I.E.: n.º 8159343-0. CR\$15.000,00.- OBSERVAÇÕES: os outorgantes Halina Eugênia Vicentim, viúva, e Tereza Amend e seu marido Otto Adolfo Amend, transmitiram a parte que possuíam no imóvel, ou seja 2/3 partes, ficando em consequência os adquirentes Wacław Filipkowski e sua mulher Rosa Harkot Filipkowski, com a totalidade do imóvel, por esta matrícula.- Distribuição: n.º 1.313. 19.08.80. Protocolo n.º 24.694.- 15.09.80. Dou fé. Curitiba, 22 de setembro de 1980.-

CR\$2.372,00

Oficial

AV-4/7.011.-

Na conformidade confirmada da petição firmada pelo proprietário e dos documentos comprobatórios arquivados nesta Cartório, averbasse o cancelamento do usufruto objeto do R-2 e mencionado no R-1 e R-3 desta matrícula, face o falecimento dos usufrutuários. Protocolo n.º 57.589 04-12-86. Dou fé. Curitiba, 04 de Dezembro de 1.986.

C/O, 1 VRC = Czs 16,97 + F.Pen. Czs 3,39 = Czs 20,36 à CPC Czs 0,64

R-5/7.011.-

TÍTULO: Permuta. Escritura pública lavrada pelo Tabelionato do Distrito do Cajuru, desta Capital, em 12 de junho de 1.992, L9 392-N, fls. 026. ADQUIRENTE: CLINICA DE FRATURAS E ORTOPEDIA XV LTDA, com sede nesta capital, a rua XV de Novembro 2223, Alto de XV, CGC 76.530.518/0001-07. TRANSMITENTES: WACLAW FILIPKOWSKI e sua mulher ROSA HARKOT FILIPKOWSKI, já qualificados. VALOR: R\$50.000.000,00. CONDICÕES: Não há. T.I.M. Guia n.º 110.429 n.º 1171.669.765,75. Protocolo n.º 78.382 06-07-92. Dou fé. Curitiba, 06 de julho de 1.992.

C/2100 VRC = R\$ 359.499,00 à CPC 2910,00

AV-6/7.011 (Protocolo n.º 206.946 de 17/07/2017)

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª Circunscrição
Curitiba - Pr. R. Emiliano Perneta, 297/303
Ora. Leila de Ribeiro Urban - Oficial

FICHA Nº
02
7.011

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

registradora

Av-7/7.011 (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-8/7.011 (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-9/7.011 (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 17ª 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-10/7.011 (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 indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 18 de agosto de 2017. Custas: Nihil.

registradora

R-11/7.011 (Protocolo nº209.269 de 21/11/2017).

Penhora. Título: Ofício datado de 21 de novembro de 2017 nos autos nº0001164-98.2015.5.09.0001, da 01ª Vara do Trabalho desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Henry Ferreira Roberto. Requerido: Hospital XV Ltda. Valor: R\$14.445,28. Observação: O valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 23 de novembro de 2017. Custas: Nihil.

Registradora

SEQUE

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª Circunscrição
Curitiba - Pr. - R. Emílio Perneta 297/303
Dra. Laila de Ribeiro Urban

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANA
Protocolo nº 195.849

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 7011. Curitiba, 01/08/2018.


registradora

CUSTAS: Certidão R\$ 12,53 + Buscas R\$3,99 + Folha R\$1,93 + Registro excedente R\$1,52 = Subtotal R\$20,37
+ ISSQN R\$0,81 + Funrejus: R\$5,09 + Fadesp R\$1,01 + Selo R\$4,67 = Total R\$31,95.

Selo Digital - Nº 201808.zT5Kz . JkxJf] . fecwQ - JKt5K . luT6C - consulte www.funarpen.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
56894/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0380.00-4	Indicacao Fiscal 14.023.004.000-4	Sublote 0000	CIB C9HBXRB9
Planta de Loteamento SEGALA	Lote na Planta 8-C	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO	
Planta de Loteamento CROQUI	Lote na Planta 8-C	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO	
Registro de Imóveis CIRC: 31 MATRIC: 007011 REG: R05 LIVRO: 0			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 981,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro E.028. R. DIAS DA ROCHA FILHO	Número 388	Lado Par	Testada 18,20
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço E.028. R. DIAS DA ROCHA FILHO	Número 000388	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	15,50	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2002		2003	19/01/2002	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	10,90	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1992		1993	19/01/2002	05/12/2002

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	1 - Principal	15,50	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2002		2003	08/06/2018	

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	15,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002		2003	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

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:
31A3.01BD.9B52.4496-4 A79D.542D.460C.A415-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:23:17

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
56894/2026

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	15,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002	2003		C9HBXRB9

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

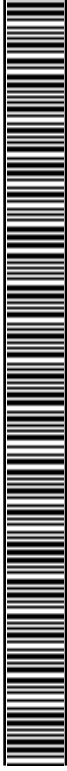
ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
31A3.01BD.9B52.4496-4 A79D.542D.460C.A415-1
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de março de 2026 - 12:23:17



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: P3822 MBJVZ HLTQ3 B58TY





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0380.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.004

Nº da Consulta / Ano
104738/2026

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: 388

Testada (m): 18,20

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 05.0.0036.0380.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.004	Nº da Consulta / Ano 104738/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

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	65047/97 PROV CMU LIBERACAO P/AMPLIACAO DE EDIFICACAO ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 50151/2002 NEGADO CMU CONS.COMERCIAL 682/2002-CMU. 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 LGISLAÇÃO VIGENTE.

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
217	PROCESSO Nº 34-002564/2013; NOTIFICAÇÃO Nº 84816; DE 14/10/2013; PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA APRESENTAR O ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO PARA OS RAMOS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0380.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.004

Nº da Consulta / Ano
104738/2026

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 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 rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 039162B

Número Novo: 57843

Finalidade: OUTROS

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

0000 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro

Livro F16485

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui

Nº Quadra

Nº Lote

Protocolo

A.00179-

SEM DESIGN

8-C

01-011956/2015

Nome da Planta: SEGALA

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.02928-

SEM DESIGN

8-C

01-009481/2024

Nome da Planta: CROQUI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0036.0380.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 14.023.004	Nº da Consulta / Ano 104738/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação
Lote não Atingido

Faixa Sujeito à Inundação
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: 981,00 m²

Área Total Construída: 15,50 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
15,50 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
---	----------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
05.0.0036.0380.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
14.023.004

Nº da Consulta / Ano
104738/2026

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.

