

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Índice

Objeto do Parecer.....03

Interessado.....03

Da Propriedade.....03

Da Competência de Avaliar.....03

Vistoria.....04

Metodologia.....04

Para o cálculo do terreno.....06

Princípios e Ressalvas.....06

Imóvel.....07

Características do Imóvel.....13

Plano Diretor.....16

Acesso.....17

Pedologia.....17

Infraestrutura.....17

Análise de Mercado.....17

Evolução dos Cálculos Valor do Terreno Pesquisa de Mercado.....19

Homogeneização.....20

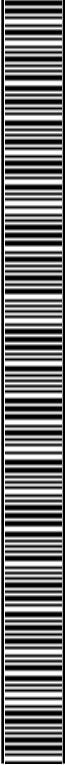
Valor do m² na Região.....21

Calculando o Valor do Terreno.....23

Justificativa da Metodologia.....24

Anexos.....26

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Objeto do Parecer

Este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, apresenta a exposição metódica dos fatos encontrados, principalmente fazendo a análise dos aspectos valorizantes ou desvalorizantes do imóvel com o intuito de **estabelecer o valor de mercado do terreno (terra nua)** de um imóvel estabelecido na **Rua Carlos Klemtz, 993 Fazendinha Curitiba PR**, averbado na **matrícula nº 87.176 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**, **avaliação correspondente a área total de 5.288,83m², avaliação retirando 1.977,28m² e avaliação retirando 241,19 m².**

Interessado

A valoração sobre o imóvel no modo terra nua, foi solicitado nos Autos da Ação Nº **0011743-32.2013.8.16.0001**, em que é requerente **Banco Santander (Brasil) S.A.** e requeridos **GSR Administração de Imóveis, Gustavo Schier Rosalinski e Origens Comércio de Alimentos Ltda.**

Da Propriedade

O imóvel em apreço situado na Rua Carlos Klemtz nº 993 no bairro Fazendinha em Curitiba PR, com área total de 5.288,83m², *conforme cópia da matrícula em anexo*, aquisição registrada na averbação R-8 da matrícula nº 87.176 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, para **Gustavo Schier Rosalinski, CPF nº 005.217.719-00.**

Da Competência de Avaliar

O presente trabalho obedece ao exposto nas determinações contidas na Resolução COFECI Nº 1.066/2007, publicada no Diário Oficial da União em 29 de novembro de 2.007, que *“Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e dá outras providências”*, e ainda, considerando a necessidade de estar atrelado à Norma Técnica NBR nº 14.653.

O Subscritor deste documento é inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná - **CRECI/PR** sob número **36.175**, 6ª Região, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - **CNAI** sob o número **33.279**, com certificação em Avaliação de Imóveis, o que lhe confere comprovada especialização para a emissão do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, Decorre da **Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF)** Emitiu o **Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010**, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **COFEA – Conselho Federal**



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

de Engenharia e Arquitetura, do **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao **COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS** em **AVALIAR IMÓVEIS**.

Desta Forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **LEGALMENTE HABILITADO**, a elaborar pareceres técnicos, nas esferas **JUDICIAIS** e **EXTRA JUDICIAIS**, para fins de **VALORES** de **IMÓVEIS** que estejam inseridos em processos de **COMERCIALIZAÇÃO**, **COMPRAS**, **VENDAS** ou **LOCAÇÕES**.

Vistoria

Para início dos trabalhos de avaliação foi feita uma vistoria no imóvel no dia **11 de julho de 2022, as 11h**, com a presença do Sr. Hebert Assis e do Sr. Adilson Bento Ferreira, indicados pelo Dr. Luciano Busato.

Na ocasião foram vistoriados o interior do imóvel, a partir da testada que mede 7,30m, até a extensão do início da parte caracterizada como bosque, registrado por meio de fotos.

Além disso, foi registrado por meio de fotos os fundos do imóvel, no final da Rua Aristides Borsato onde cruza o Rio Barigui em toda a extensão perpendicular nos fundos do imóvel.

Com a evolução dos trabalhos, foi agendado contato em 28/07/2022 com o Advogado Dr. Luciano Busato, para entendimento e esclarecimento da avaliação efetuada pelo Assistente Técnico, Sr. Adilson de Souza.

Metodologia

Análise Inicial

Com base na Avaliação efetuada pelo Sr. Adilson de Souza, o mesmo informou que utilizou o método involutivo.

Conforme Item 7.2.2 da ABNT 14.653-1:2019, identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico- econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Analisando o Plano Diretor estabelecido para a região onde se localiza o imóvel, conforme Guia Amarela e informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente, o Lote é atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa
30,00 m
Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente
Observações:
** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Além da área de preservação, o Lote não possui planta de loteamento aprovado, sendo necessário primeiramente efetuar levantamento topográfico e aprovar a planta de loteamento, observando as restrições de “atingimento de Rio” e “previsão de Rua na extensão”, além de já constar faixa destinada a bosque nativo.

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
N.00000-			
Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA			
Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada			
** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.			
** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).			
** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).			

Sem a devida oficialização da planta de loteamento e localização, com delimitação da área do imóvel afetada pela faixa não edificável, **este Perito entende não ser possível elaborar uma avaliação adequada utilizando o método involutivo, que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente.**

Escolha da Metodologia

Face a esses impedimentos, na presente Avaliação optamos pelo **MÉTODO EVOLUTIVO**, conceituado no item 8.2.3 da NBR 14.653, Parte 1 – Conceitos Gerais, como sendo o Método *que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator comercialização.*

A normatização do acima explicado encontra-se regrado na Norma 14.653-2:2011 item 8.2.4, conforme transcrito:

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) - o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

Assim, o terreno será avaliado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653, Parte 1 – Conceitos Gerais, como sendo o Método *que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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: P.JX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Para o cálculo do terreno

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis. Das informações obtidas, constatamos:

- ✓ Existe número razoável de outros terrenos **na região** em processo de oferta, terrenos próximos do imóvel avaliado, **registrado um imóvel ao lado, anexo, e outros com distância máxima de 2.460m** envolvendo os bairros do **Fazendinha, início do Portão e início do bairro Santa Quitéria, conforme apresentação de fichas de amostras de imóveis no anexo**, possibilitando dessa forma a comparação do terreno ora analisado com os demais nas proximidades;
- ✓ Possuímos informações do valor praticado desses imóveis em oferta;
- ✓ Os imóveis em oferta, ressalvadas a peculiaridade de cada um, são semelhantes ao avaliando.
- ✓ A partir destas constatações, verificamos a possibilidade de aplicação do **método comparativo de dados de mercado** para avaliação do **terreno** (terra nua).

Princípios e Ressalvas

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de julho de 2022.
2. Para elaboração deste laudo, o Avaliador utilizou informações obtidas no mercado imobiliário local, fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé;
3. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor;
4. Para a determinação da área do Terreno, foram utilizadas informações contidas na ficha matrícula do imóvel analisado a ficha Cadastral obtida no site da Prefeitura Municipal de Curitiba;
5. Estão expressas as limitações impostas pelos métodos aplicados;
6. **Utilizamos os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;**
7. O universo da pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo Avaliador signatária;
8. Da mesma forma, as avaliações, bem como todas as conclusões exaradas, são de responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
9. Os honorários do Avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

- 10. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02.
- 11. O Avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- 12. Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos:
 - ✓ Cópia da Ficha Matrícula do Registro do Imóvel;
 - ✓ Cópia da Guia Amarela contendo os parâmetros construtivos em consonância com o Plano Diretor do Município;
 - ✓ **O Município ainda não possui projeto de loteamento da região, apenas disponibiliza o Mapa Cadastral, disponibilizado no site da Prefeitura Municipal de Curitiba;**
- 13. As análises e as conclusões contidas neste laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, vendas e etc. assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de previsões contidas neste relatório;
- 14. O presente trabalho está também em conformidade ao estabelecido na Resolução COFECI N° 1.066/2007, que estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

Imóvel

O imóvel em apreço situado no **bairro do Fazendinha**, em **Curitiba PR**, na **Rua Carlos Klemtz nº 993**, terreno averbado, conforme cópia da matrícula em anexo, matrícula nº 87.176, registrado na 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, com detalhes de confrontações demonstradas no trecho da matrícula, e dados cadastrais obtidos no Mapa Cadastral do IPUC, pesquisado no site da Prefeitura Municipal de Curitiba pela **indicação fiscal nº 67.022.001, inscrição imobiliária nº 42.002.003.92** e fotos do imóvel e da região.

Dados do Mapa Cadastral:


CURITIBA

LocalizaçãoFiltrosAdicionaRótulosDados

Dados do Lote:

Indicação Fiscal: 67022001Inscrição Imobiliária: 4200200392

Endereço da Testada Principal:

R. CARLOS KLEMTZ, 00993

Bairro: FAZENDINHA

Regional: PORTÃO

Zoneamento:

EIXO CONECTOR OESTE 3

Area Lote: 5288,83 m²

Natureza: Predial

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Mapa Cadastral de Prefeitura Municipal de Curitiba:



Matrícula nº 87.176 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, indicação fiscal nº 67.022.002, lote com 5.288,83m² de área total



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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

- Dados da Matrícula, com as confrontações do Lote

REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO GERAL	Ficha: 1
9ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA MARECHAL DEODORO, 717 3º andar - FONE: 3224 8304 TITULAR: JORGE LUIS MORAN CPF 538.577 536-68	MATRÍCULA Nº 87.176	Rubrica
IMÓVEL: Lote urbano de indicação fiscal 67.022.001.000-6, de forma irregular, com a área de 5.288,83m², com as seguintes medidas, características e confrontações: Partindo do marco OPP com coordenadas geográficas, latitude 25°28'34.30196"S e longitude 49°19'11.27432"W, situado na confrontação com a Rua Carlos Klemtz e José Luiz Robaina Polakoski, deste lado, segue por muro em alvenaria e linha seca, confrontando com José Luiz Robaina Polakoski com azimute de 176°49'23" e a distância de 63,00m até o marco 1; deste, segue com o azimute de 85°05'11" e a distância de 17,90m até o marco 2; deste, segue por muro de alvenaria e uma rua sem denominação, confrontando com João Abrão Regier com azimute de 176°30'27" e a distância de 13,46m até o marco 3; deste segue com azimute de 194°43'49" e a distância de 16,95m até o marco 4; deste, segue com o azimute de 190°59'40" e a distância de 25,40m até o marco 5; deste, segue por linha seca e muro de alvenaria, confrontando com Leony Odette Marty Iglesias com o azimute de 192°11'22" e a distância de 11,57m até o marco 6; deste, segue por muro de alvenaria, com azimute de 190°00'32" e a distância de 20,46m até o marco 7; deste, segue confrontando com Leony Odette Marty Iglesias, atualmente Rua Aristides Borsato, com o azimute 249°26'57" e a distância de 34,12m até o marco 8; deste segue confrontando com a Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB com azimute de 299°56'58" e a distância de 9,97m até o marco 9; deste, segue com azimute de 332°34'22" e a distância de 15,48m até o marco 10; deste segue por linha seca, confrontando com João Batista Ferreira Netto com azimute de 14°08'54" e a distância de 46,53m até o marco 11; deste segue por linha seca e muro de alvenaria com azimute de 12°51'20" e a distância de 99,18m até o marco 12; deste segue pelo alinhamento predial da rua Carlos Klemtz em curva na distância de 7,30m até o marco OPP; ponto inicial da descrição deste perímetro. Observação: As partes se responsabilizam pelo suprimento das medidas, características e confrontações do imóvel objeto desta matrícula, conforme faculta o Provimento 60/05 da Corregedoria Geral da Justiça. PROPRIETÁRIOS: LEVY BORGES TEIXEIRA e sua mulher ESTANISLAVA BUCOSKI TEIXEIRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens em data de 20/07/1935, ele funcionário público estadual, portador da CI/RG nº 54.395-PR, ela do lar, portadora da CI/RG nº.96.835, inscritos no CPF/MF nº.005.181.319-04, residentes e domiciliados na Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1123, Fone: 3224 8304.		

- Averbação da aquisição do imóvel

R-8-87.176 - PROT. 439.708 de 12/06/2012 - COMPRA E VENDA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA - Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 19/04/2012 no Tabelionato de Notas do Umbará desta Capital, às folhas 041/044 do livro 487-N, ELENIR FÁTIMA GONÇALVES BUCOSKI TEIXEIRA, anteriormente identificada e qualificada, VENDEU o imóvel desta para GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CNH nº 00429834680-Detran/PR, na qual o nº da CI/RG 5.830.826-9/SSP/PR, inscrito no CPF nº 005.217.719-00, residente e domiciliado à Rua João Bettega, 1874, nesta Capital, pelo valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$50.000,00 devidamente quitados e o saldo restante, ou seja, de R\$200.000,00, serão pagos através de 04 (quatro) parcelas, representadas por igual número de notas promissórias emitidas no ato da escritura pelo comprador em, favor da outorgante, no valor de R\$50.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 19/05/2012 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes, as quais ficam vinculadas à escritura, servindo de quitação total do preço da
Continua no verso

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Vista Rua Carlos Klemtz



Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Marcação Ampla da Testada de 7,30m



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Definição da Testada de 7,35m



Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Início do Bosque (Araucária)



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Vista parte Lateral dos Fundos via Rua Alcides José Francisco (antes do Rio)



Foto tirada por câmera de celular no dia 11/07/2022 – Vista parte dos Fundos via Rua Aristides Borsato (após o Rio)



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Características do Imóvel

O imóvel é composto de um **Terreno Urbano com medidas irregulares no total de 5.288,83m²**, conforme cópia da matrícula nº 87.176 da 6ª Circunscrição de Curitiba, em anexo, cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba com **Indicação Fiscal nº 67.022.001**, partindo do **marco zeroPP** com coordenadas geográficas, latitude 25°28'34.30196"S e longitude 49°19'11.27432"W, situado na confrontação com a Rua Carlos Klemtz e José Luiz Robaina Polakoski, deste lado, segue por muro em alvenaria e linha seca, confrontando com José Luiz Robaina Polakoski com azimute de 176°49'23" e a distância de **63m até o marco 1**; deste, segue com azimute de 85°05'11" e a distância de **17,90m até o marco 2**; deste, segue por muro de alvenaria e uma rua sem denominação, confrontando com João Abrão Regier com azimute de 176°30'27" e a distância de **13,46m até o marco 3**; deste segue com o azimute 194°43'49" e a distância de **16,95m até o marco 4**; deste, segue com azimute 190°50'40" e a distância de **25,40m até o marco 5**; deste, segue por linha seca e muro de alvenaria, confrontando com Leony Odette Marty Iglesias com azimute de 192°11'32" e a distância de **11,57m até o marco 6**; deste, segue por muro de alvenaria, com azimute de 190°00'32" e a distância de **20,46m até o marco 7**; deste, segue confrontando com Leony Odette Marty Iglesias, atualmente Rua Aristides Borsato, com azimute 249°26'57" e a distância de **34,12m até o marco 8**; deste, segue confrontando com Companhia Popular de Curitiba com azimute de 299°56'58" e a distância de **9,97m até o marco 9**; deste, com azimute de 332°34'22" e a distância de **15,48m até o marco 10**; deste, segue por linha seca, confrontando com João Batista Ferreira Neto com azimute 14°08'54" e a distância de **46,53m até o marco 11**; deste segue por linha seca e muro de alvenaria com azimute 12°51'20" e a distância de **99,18m até o marco 12**; deste, segue pelo alinhamento predial da Rua Carlos Klemtz em curva na distância de **7,30 até o marco zeroPP, sendo esta medida a testada principal**.

O imóvel possui uma testada para a Rua Carlos Klemtz de apenas 7,30m, a topografia a partir desta Rua é com caimento acentuado para os fundos em mais de 20% e de acordo com o descritivo na matrícula possui formatação bastante irregular com 12 marcos de azimutes e figura final apresentada no mapa cadastral a seguir.

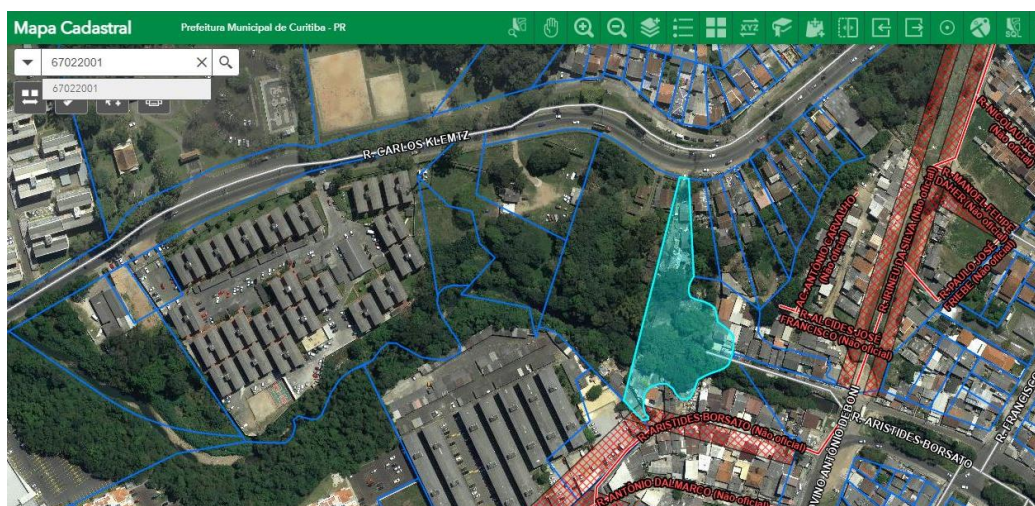
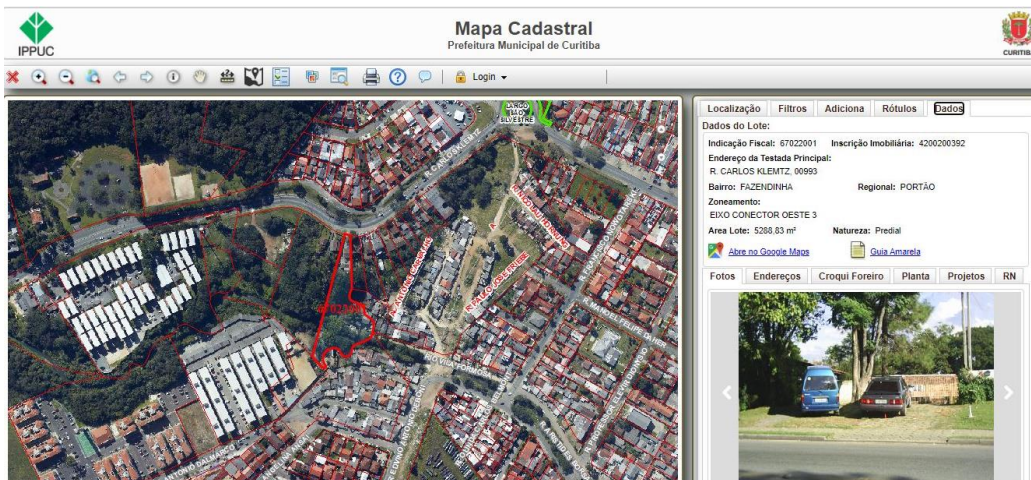
De acordo com plano Diretor, melhor detalhado a seguir, o imóvel não possui planta de confrontação aprovada nem a localização da área não edificável junto a Prefeitura, mas necessitará tramitar expediente e projeto topográfico para demonstração do atingimento de bosque nativo, de Rio e projeto de Rua no último quarto de espaço do terreno o que provavelmente coagirá na necessidade de divisão de lote.



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

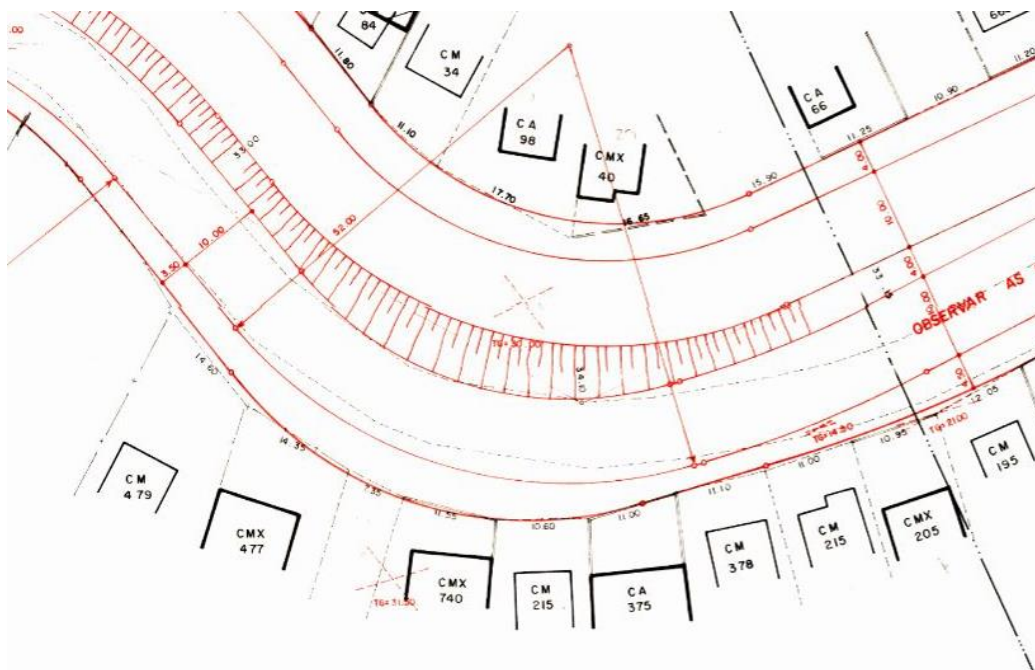
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A



Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Plano Diretor

No Plano Diretor para a região e especificamente, consultado no site da Prefeitura Municipal de Curitiba por meio da **Inscrição Imobiliária nº 42.0.0020.0392.00-6 e Indicação Fiscal nº 67.022.001**, observado na guia amarela em anexo no site da Prefeitura Municipal de Curitiba, para este imóvel constam algumas informações importantes, tendo como principal anotação o atingimento por **faixa não edificável** em função de Rio que corta perpendicularmente o terreno, projeto de Rua e área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012, espaços a serem delimitados por meio de levantamento e aprovação de projeto topográfico.

Na Guia Amarela constam também alguns parâmetros importantes para o zoneamento **ECO.3 – Eixo Conector Oeste 3** para os usos permitidos habitacionais e não habitacionais.

Informação obtida no site da Prefeitura Municipal de Curitiba por meio da Guia Amarela:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
42.0.0020.0392.00-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
67.022.001

Nº da Consulta / Ano
289496/2022

Bairro: FAZENDINHA

Rua da Cidadania: Fazendinha

Quadrícula: O-07

Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. CARLOS KLEMTZ

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: W601

Tipo: Principal

Nº Predial: 993

Testada (m): 7,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM CURVA CONCAVA

Cota Direita: +/- 0,50 m

Cota Esquerda: +/- 0,30 m

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA ***
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETO DERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ECO.3 - EIXO CONECTOR OESTE 3

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz: ECO.EIXO CONECTOR OESTE 1 1.Y

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralelos)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitación Coletiva	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitación Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitación Institucional	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitación Transitoria 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitación Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento Inclusivo de Habitación de Interesse	1,5	4		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralelos)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Acesso

O principal acesso se dá principalmente pela Rua João Bettega vindo do bairro Portão ou da Cidade Industrial, ou ainda pela Rua Gen. Potiguara vindo do Terminal do Fazendinha, acessado também por ruas que interligam os bairros de Santa Quitéria ou Campo Comprido.

Pedologia

Terreno com pedologia argilosa e sujeito a inundação na parte dos fundos onde transita Rio e corta perpendicularmente o terreno.

Infraestrutura

Na parte frontal do imóvel a região possui todas as ruas pavimentadas com asfalto, guias e sarjetas, lajotas nas calçadas externas, com luz pública e domiciliar, coleta de lixo, esgoto pluvial, telefone, água. Destaca-se pela localização próxima do Terminal Rodoviário do Fazendinha e que também localiza-se a Rua da Cidadania com o estabelecimento de diversos empreendimentos comerciais, lojas em geral, supermercados, farmácias, postos de gasolina, entre outros.

Na parte dos fundos do terreno ainda depende de regularização de área e implantação de melhorias.

Análise de Mercado

A cidade de Curitiba foi fundada em 29 de março de 1693, tem uma área de 434,892km² e, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), possui uma população estimada (2021) de 1.963.726 pessoas, consequentemente uma densidade demográfica de 4.027,04 hab/km.

Economicamente e Educacionalmente tem um dos maiores índices do País, com um PIB per capita de R\$49.706,64 e IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) de 0,823.

É considerada uma cidade urbana planejada, com 75 bairros. O bairro Fazendinha está situado na região sudoeste da cidade e faz divisão com os bairros Cidade Industrial, Campo Comprido, Santa Quitéria, Portão e Novo Mundo.

De acordo com os dados do censo 2010 disponíveis no site do IPPUC (instituto de pesquisa e planejamento urbano de Curitiba) possui 28.074 habitantes. Seu território é de 3,725 km².

Muitas residências antigas ainda são preservadas no bairro, como a da família Klemtz, responsável pelas olarias da região. No local que correspondia à família está localizado o Bosque Fazendinha que possui vasta área ecológica com muito verde.



(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Evolução dos Cálculos

Valor do Terreno

Pesquisa de Mercado

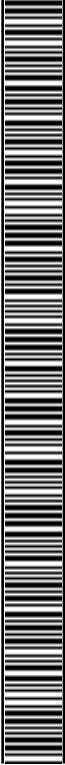
Segundo o estudo de Adam Smith, *“Um produto com grande oferta, mas com pouca procura, terá o preço reduzido, depreciado. E um produto com pouca oferta, mas muita procura, eleva o valor dos bens. É desta forma que o mercado imobiliário auto regula o preço dos imóveis tanto para aluguel como para venda.”*

Para avaliação do Imóvel, Terreno (terra nua), foram obtidas 20 (vinte) ofertas de proprietários diversos, próximos ao terreno avaliado, **distanciados entre imóvel ao lado até 2.460m**, conforme *ficha dos imóveis avaliados em anexo*, com detalhes importantes quanto as características do terreno e contato do vendedor.

Apenas relacionando as distâncias entre o imóvel avaliado e as amostras pesquisadas:

DADOS	Endereços	DISTÂNCIA AVALIADO (m)
AVALIANDO	Rua Carlos Klemtz, 993 Fazendinha Curitiba PR	
01	Rua João Bettega 2389, Fazendinha, Curitiba PR	792
02	Rua Amadeu do Amaral 1059, Portão, Curitiba PR	1280
03	Rua Veira Fazenda, 1695, Portão, Curitiba PR	950
04	Rua Amadeu do Amaral, 1288 Portão, Curitiba PR	1140
05	R. Delegado Trindade 535, Santa Quitéria, Curitiba PR	2460
06	R. Itacolomi 1719, Portão, Curitiba PR	1150
07	Avenida Alcir Martins Bastos, 1051 - Fazendinha, Curitiba -	1826
08	Rua Vieira Fazenda 1442, Portão, Curitiba PR	1130
09	Rua Curupaitis 2275, Portão, Curitiba PR	1930
10	Rua Antônio Ferreira Lemos, 136, Portão, Curitiba PR	517
11	Rua Theodoro Schneider, 948, Portão, Curitiba PR	1340
12	R. João Bettega, 1684 - Fazendinha, Curitiba - PR	1000
13	Rua Carlos Dietzsch 965, Portão, Curitiba PR	1830
14	R. Antônio Dalmarco, 440 - Fazendinha Curitiba PR	365
15	R. Rezala Simão, 1322 - Fazendinha Curitiba PR	562
16	R. Arnaldo Thá, 496 Fazendinha Curitiba PR	1140
17	Rua General Potiguara, 2150 - Fazendinha, Curitiba PR	848
18	Rua Leopoldo da Lazari, 363 - Fazendinha, Curitiba PR	1340
19	R. Icaraima, 98 - Fazendinha Curitiba PR	501
20	Rua Carlos Klemtz, 989 - Fazendinha, Curitiba - PR	ao lado

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: P.JX9K QMTN3 2C4NM D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Homogeneização

O terreno foi avaliado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653, Parte 1 – Conceitos Gerais, como sendo o Método *que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:

- À sua profundidade
- À testada
- À topografia
- À esquina
- À forma
- À localização
- À fonte
- Aos melhoramentos públicos

A elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha com auxílio de computador e programa elaborado em ambiente Microsoft Excel.

Primeiramente todos os imóveis foram avaliados, seguindo as orientações da norma NBR 14.653 quanto aos aspectos valorizantes e desvalorizantes em relação ao imóvel avaliando conforme *ficha de avaliação completa no anexo.*

As informações a seguir são **Resumo da Ficha de Avaliação**:

DADOS	VALOR DO TERRENO	ÁREA	TESTADA m	PROFUNDIDADE m	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	FONTE
			real 7,30m							
AVALIANDO		5.288,83	12,00	99,18	100,00	Parte	Caído p/ os fundos mais de 20%	Não	Bastante Irregular	x
01	17.000.000,00	14.033,00	100,00	140,33	100,00	Seco	Plano	Não	Pouquíssimo irregular	Oferta
02	8.640.000,00	7.200,00	70,00	102,86	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Irregular	Oferta
03	1.700.000,00	1.080,00	24,00	45,00	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Regular	Oferta
04	2.968.000,00	3.545,00	41,50	85,42	100,00	Seco	Plano	Não	Irregular	Oferta
05	1.990.000,00	1.055,00	14,00	75,36	100,00	Seco	Plano	Sim	Pouquíssimo Irregular 2 Esquina	Oferta
06	1.990.000,00	1.120,00	20,00	56,00	100,00	Seco	Plano	Sim	Regular 2 Esquinas	Oferta
07	590.000,00	360,00	12,00	30,00	95,00	Seco	Plano	Sim	Regular	Oferta
08	1.151.000,00	1.287,00	24,00	53,63	95,00	Seco	Plano	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
09	1.500.000,00	1.022,00	24,00	42,58	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
10	1.280.000,00	1.608,00	33,00	48,73	93,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
11	1.200.000,00	1.120,00	24,00	46,67	95,00	Seco	Em aclave até 10%	Sim	Pouquíssimo Irregular Esquina	Oferta
12	9.000.000,00	4.400,00	71,00	61,97	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Sim	Irregular	Oferta
13	2.000.000,00	1.227,00	36,00	34,08	100,00	Seco	Plano	Não	Bastante Irregular	Oferta
14	2.000.000,00	1.800,00	30,00	60,00	100,00	Seco	Plano	Não	Regular	Oferta
15	2.000.000,00	2.759,00	18,00	153,28	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Pouco Irregular	Oferta
16	1.500.000,00	877,00	33,30	26,34	100,00	Seco	Plano	Sim	Pouquíssimo Irregular Esquina	Oferta
17	730.000,00	516,00	16,22	31,81	100,00	Seco	Plano	Não	Regular Esquina	Oferta
18	590.000,00	468,00	24,00	19,50	93,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Regular	Oferta
19	389.000,00	320,00	10,65	30,00	100,00	Seco	Plano	Não	Regular	Oferta
20	510.000,00	753,00	11,55	65,19	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Bastante Irregular	Oferta

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

O Fator de cada item avaliado relativo a sua característica foi obtido dividindo-se o índice do imóvel avaliado pelo índice do imóvel pesquisado, através da Fórmula:

$$f = \frac{f \text{ do imóvel avaliado}}{f \text{ do dado amostral}}$$

Resultando nos seguintes fatores:

Resumo dos Fatores Avaliados – Imóveis Pesquisados em relação ao Imóvel Avaliado

DADOS	VALOR DO M² DO TERRENO	TESTADA	PROFUNDIDADE	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	ATUALIZAÇÃO	FONTE
AVALIANDO	X	12,00	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90
01	1.211,43	100,00	0,70	100,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90
02	1.200,00	70,00	0,70	100,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
03	1.574,07	24,00	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90
04	837,24	41,50	0,70	100,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90
05	1.886,26	14,00	0,80	100,00	1,00	1,00	1,01	0,95	1,00	0,90
06	1.776,79	20,00	0,85	100,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,90
07	1.638,89	12,00	0,95	95,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90
08	894,33	24,00	0,80	95,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
09	1.467,71	24,00	0,95	100,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
10	796,02	33,00	0,85	93,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90
11	1.071,43	24,00	0,90	95,00	1,00	0,95	1,01	0,95	1,00	0,90
12	2.045,45	71,00	0,75	100,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
13	1.629,99	36,00	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90
14	1.111,11	30,00	0,80	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
15	724,90	18,00	0,70	100,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
16	1.710,38	33,30	0,90	100,00	1,00	0,90	1,01	0,95	1,00	0,90
17	1.414,73	16,22	1,00	100,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90
18	1.260,68	24,00	0,85	93,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90
19	1.215,63	10,65	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
20	677,29	11,55	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90

Valor do m² na Região

Para a obtenção do valor do metro quadrado da região, **após a homogeneização**, foi realizada a média aritmética simples do valor unitário. A média foi obtida dividindo-se a soma das observações pelo número delas determinada pela expressão:

$$x = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n}$$
$$\sum \frac{1}{n}$$

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, obtivemos os seguintes valores relacionados a **valor médio do m² e desvio padrão geral**:

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Homogeneização dos dados e Cálculo do Valor Médio do Metro Quadrado e Desvio Padrão

DADOS	Valor M² do Terreno	TESTADA	PROFUNDIDADE	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	ATUALIZAÇÃO	FONTE	Valor Corrigido	(Xi -)²
AVALIANDO					Σ de Fatores - Numero de Fatores + a Unidade							
01	1.211,43				0,62					0,90	672,04	31.892,67
02	1.200,00				0,72					0,90	776,14	5.547,87
03	1.574,07				0,68					0,90	967,59	13.680,36
04	837,24				0,86					0,90	648,17	40.988,66
05	1.886,26				0,82					0,90	1.391,04	292.048,57
06	1.776,79				0,63					0,90	1.005,89	24.108,94
07	1.638,89				0,84					0,90	1.242,11	153.258,63
08	894,33				0,81					0,90	650,36	40.106,49
09	1.467,71				0,58					0,90	763,16	7.650,15
10	796,02				0,91					0,90	652,40	39.293,35
11	1.071,43				0,67					0,90	649,06	40.626,95
12	2.045,45				0,73					0,90	1.343,99	243.413,82
13	1.629,99				0,56					0,90	821,27	861,29
14	1.111,11				0,62					0,90	620,27	53.062,01
15	724,90				1,08					0,90	703,43	21.665,04
16	1.710,38				0,61					0,90	934,37	7.013,69
17	1.414,73				0,66					0,90	845,05	31,08
18	1.260,68				0,90					0,90	1.021,14	29.076,54
19	1.215,63				0,63					0,90	689,57	25.937,13
20	677,29				1,01					0,90	615,41	55.323,01
MÉDIA											850,62	1.125.586,25
DESVIO PADRÃO GERAL											243,40	

Critério de Chauvenet: considerado processo mais formal para realização do saneamento da média com a eliminação dos valores duvidosos. Conforme cálculo do desvio padrão dos limites inferior e superior da amostra, todas estão dentro do esperado, isto é, para 20 amostras o limite máximo considerado pertinente é um resultado máximo no cálculo do Desvio Padrão igual a 2,24.

X20(menor	615,41	0,97 < 2,24	PERTINENTE	Média - Limite Inferior / DP
X5(maior)=	1.391,04	2,22 < 2,24	PERTINENTE	Limite Superior - Média / DP
Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão				

Dos valores acima, encontramos a média aritmética, de R\$ 850,62 (oitocentos e cinquenta reais e sessenta e dois centavos). A menor média foi de R\$615,41 e a maior média foi de R\$1.391,04, com Desvio Padrão Geral de 243,40.

Foi realizado o saneamento da média pelo critério de **CHAUVENET** e verificada a inexistência de valores discrepantes da média encontrada.

Portanto, **utilizaremos como valor final do metro quadrado do terreno, na região ora avaliado, em de R\$ 850,62 (oitocentos e cinquenta reais e sessenta e dois centavos)**, já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo Avaliador.

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: P.JX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Calculando o Valor do Terreno

Com os dados coletados na demonstração anterior poderemos estabelecer o valor do Terreno, pela seguinte fórmula:

$V_{\text{TERRENO}} = VM^2 \times \text{ÁREA}$

Onde: V_{TERRENO} = Valor de Terreno
 ÁREA = Área do Terreno em M^2
 VM^2 = Valor do metro quadrado homogeneizado

Assim teremos: $V_{\text{TERRENO}} = VM^2 \times \text{ÁREA}$
 $V_{\text{TERRENO}} = R\$850,62 / m^2 \times 5.288,83 m^2 = R\$4.498.798,61$

Em ordem de grandeza do valor, arredondamos o valor total para R\$4.510.000,00

Conforme objetivo deste Parecer, a avaliação corresponde a área total, de $5.288,83m^2$, avaliação retirando $1.977,28m^2$ (37%) requerida no mov. 258.2 como embargante Sr. Adilson Bento Ferreira e avaliação retirando $241,19m^2$ requerida no mov. 36.2.

Avaliação da área total de $5.288,83m^2$ (100%), apresentada na avaliação em 03/08/2022:

Valor Total do Terreno pelo Valor de Mercado = R\$4.510.000,00

R\$852,74 o valor do metro quadrado

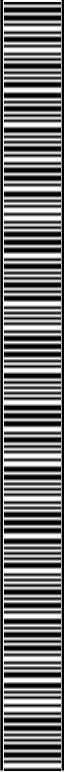
Avaliação excluindo a área de $1.977,28m^2$ declarado embargado conforme mov. 258.2, restando avaliação de $3.311,55m^2$, apresentada na avaliação em 03/08/2022:

Valor retirando parte embargada de $1.977,28m^2$ = R\$2.823.893,09

Avaliação excluindo a área de $241,19m^2$ declarado embargado conforme mov. 356.2, restando avaliação de $3.070,36m^2$, apresentada em 12/04/2024, na revisão requerida no mov. 384.1:

Valor retirando parte embargada de $241,19m^2$ = R\$2.618.218,78

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: PJJ9K QMTN3 2C4NM D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



Rua Carlos Klemtz nº 993 no bairro Fazendinha em Curitiba PR

03/08/2022 - Abel Batista Júnior Avaliador de Imóveis - CNAI 33.279 / CRECI PR 36.175
Avaliação registrada no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis conforme
QR Code em anexo.

Justificativa da Metodologia

O imóvel possui uma testada para a Rua Carlos Klemtz de apenas 7,30m, a topografia a partir desta Rua é com caimento acentuado para os fundos em mais de 20% e de acordo com o descritivo na matrícula possui formatação bastante irregular com 12 marcos de azimutes e figura final apresentada no mapa cadastral.

De acordo com plano Diretor, o imóvel não possui planta de confrontação aprovada nem a localização da área não edificável junto a Prefeitura, mas necessitará tramitar expediente e projeto topográfico para demonstração do atingimento de bosque nativo, de Rio e projeto de Rua no último quarto de espaço do terreno o que provavelmente coagirá na necessidade de divisão de lote.

Informações do Plano Diretor:

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente	
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**	
Faixa de Preservação Permanente	
Situação	Faixa 30,00 m
Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Area de Preservação Permanente	
Observações:	
** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.	

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
N.00000-			
Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA			
Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada			
** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.			
** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).			
** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).			

Sem a devida oficialização da planta de loteamento e localização, com delimitação da área do imóvel afetada pela faixa não edificável, este Perito entende não ser possível elaborar uma avaliação adequada utilizando o método involutivo, que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mas sendo possível e, portanto, **avaliado, utilizando a metodologia de valor de mercado**.

Conclusão

A presente avaliação é composta de 49 (quarenta e nove) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo, bem como seus anexos.

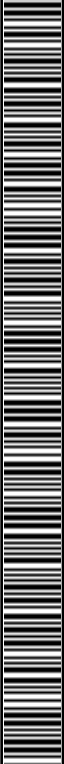
Revisão requerida no nov. 384.1.

Curitiba PR, 12 de abril de 2024.

Abel Batista Júnior

Corretor de Imóveis CRECI PR 36.175
Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

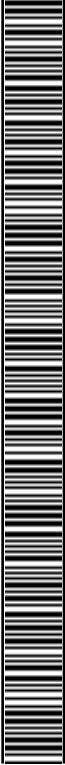
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JX9K-QMTN3-2C4NM-D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Anexos

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A



(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Guia Amarela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 42.0.0020.0392.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 67.022.001	Nº da Consulta / Ano 259496/2022			
USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério da CML	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralela)	PORTE BÁSICO MD	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Cultura Religiosa	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Esporte	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais	
LOTE PADRÃO (MM²)	15.00 X 450.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO. ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção
Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.
O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².
Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.
Para indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².
Observar o contido na Lei 15.881/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.
Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.
Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.
Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.
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.
Nos trechos lineares a ZR-4 a altura básica será de 6 pavimentos, exceto para Habitação unifamiliar, Habitação unifamiliar em série, posto de abastecimento.

** 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.

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Guia Amarela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
42.0.0020.0392.00-6	-	67.022.001	259496/2022

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	25237/95 PROV CMU -31/12/96 RAMO MARCENARIA E FABRICA- CAO DE MOVEIS OUVIR A SMMA PIRENOV REGULARIZ A EDIF

FISCALIZAÇÃO

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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
37	LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 42.0-14-02
69	ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA
345	Alerta inserido em raz/Eo da aus?ncia de informa?ões relacionadas ?s instala?ões hidrossanit rias do imóvel. Para regulariza?AeO procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?AeO dos efluentes gerados na edifica?AeO. Para maiores informa?ões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e árqAeos - Meio Ambiente - conteEdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

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

Bloqueios

XXXX

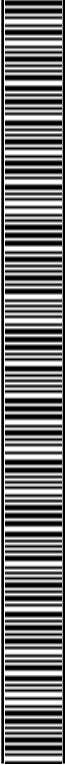
Alvarás de Construção

XXXX

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003		

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Guia Amarela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária

Sublote

Indicação Fiscal

Nº da Consulta / Ano

42.0.0020.0392.00-6

-

67.022.001

259496/2022

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui

Nº Quadra

Nº Lote

Protocolo

N.00000-

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croqui aprovada

** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

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 atingido nos Fundos

SIM

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 40,00 m sendo que 20,00 m para cada lado do eixo.

Área sujeita a inundação, consultar SABHI

** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação

Faixa

30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 5.288,83 m²

Área Total Construída: 348,00 m²

Qtde. de Sublotes: 4

Dados dos Sublotes

Sublote

Utilização

Ano Construção

Área Construída

0000

Residencial

1983

77,60 m²

0001

Residencial

1983

39,00 m²

0002

Residencial

1983

38,50 m²

0003

Comercial

1994

192,90 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro

Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública

Coleta de Lixo

W601

A ASFALTO

NAO EXISTE

Sim

Sim

Versão: P.3.1.0.9

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

048219-7

3708912-9





Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Guia Amarela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 42.0.0020.0392.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 67.022.001	Nº da Consulta / Ano 259496/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUIPrincipal

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 1.086/2006

2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano de zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canal 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 fossos, 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 25/06/2022
--	--------------------

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.

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARCHEL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3234 8304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF: 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 87.176

Rubrica

IMÓVEL: Lote urbano de indicação fiscal 67.022.001.000-6, de forma irregular, com a área de 5.288,83m², com as seguintes medidas, características e confrontações: Partindo do marco OPP com coordenadas geográficas, latitude 25°28'34.30196"S e longitude 49°19'11.27432"W, situado na confrontação com a Rua Carlos Klementz e José Luiz Robaina Polakoski, deste lado, segue por muro em alvenaria e linha seca, confrontando com José Luiz Robaina Polakoski com azimute de 176°49'23" e a distância de 63,00m até o marco 1; deste, segue com o azimute de 85°05'11" e a distância de 17,90m até o marco 2; deste, segue por muro de alvenaria e uma rua sem denominação, confrontando com João Abrão Regier com azimute de 176°30'27" e a distância de 13,46m até o marco 3; deste segue com azimute de 194°43'49" e a distância de 16,95m até o marco 4; deste, segue com o azimute de 190°59'40" e a distância de 25,40m até o marco 5; deste, segue por linha seca e muro de alvenaria, confrontando com Leony Odette Marty Iglesias com o azimute de 192°11'22" e a distância de 11,57m até o marco 6; deste, segue por muro de alvenaria, com azimute de 190°00'32" e a distância de 20,46m até o marco 7; deste, segue confrontando com Leony Odette Marty Iglesias, atualmente Rua Aristides Borsato, com o azimute 249°26'57" e a distância de 34,12m até o marco 8; deste segue confrontando com a Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB com azimute de 299°56'58" e a distância de 9,97m até o marco 9; deste, segue com azimute de 332°34'22" e a distância de 15,48m até o marco 10; deste segue por linha seca, confrontando com João Batista Ferreira Netto com azimute de 14°08'54" e a distância de 46,53m até o marco 11; deste segue por linha seca e muro de alvenaria com azimute de 12°51'20" e a distância de 99,18m até o marco 12; deste segue pelo alinhamento predial da rua Carlos Klementz em curva na distância de 7,30m até o marco OPP; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Observação:** As partes se responsabilizam pelo suprimento das medidas, características e confrontações do imóvel objeto desta matrícula, conforme faculta o Provimento 60/05 da Corregedoria Geral da Justiça.

PROPRIETÁRIOS: LEVY BORGES TEIXEIRA e sua mulher ESTANISLAU BUCOSKI TEIXEIRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens em data de 20/07/1935, ele funcionário público estadual, portador da CI/RG nº 54.395-PR, ela do lar, portadora da CI/RG nº.96.835, inscritos no CPF/MF nº.005.181.319-04, residentes e domiciliados na Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1127, Água Verde, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº68.795 do livro 3-BM Serventia Registral, datada de 26 de setembro de 1973.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2009.

JLM Titular.

AV-1-87.176 - PROT. 406.827 de 10/09/2009 - Conforme certidão de óbito, expedida em 27/03/1978, pelo 1º Ofício de Registro Civil desta Cidade, registrada no livro 237, às fls.235, termo 862, mencionada nos autos 15520/1978 da 5ª Vara Cível desta Cidade, averba-se o Óbito de Levy Borges Teixeira, em data de 24/03/1978. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2009.

Titular. Custas: R\$ 6,30 = 60 VRC (10).

Continua no verso



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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

continuação

R-2-87.176 - PROT. 406.827 de 10/09/2009 - **PARTILHA** - Conforme formal de partilha extraído dos autos de inventário rito de arrolamento sob nº 15.528/1978, cuja sentença foi homologada em 29/01/1981, pelo Dr. Oldory Campos Barbosa, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Cidade, o qual transitou em julgado em 22/05/1984, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade do espólio de **LEVY BORGES TEIXEIRA**, foi **PARTILHADO** à viúva meeira **ESTANISLAVA BUCOSKI TEIXEIRA**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 96.835, inscrita no CPF/MF sob nº 005.181.319-04, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Manoel Vicente nº 1127, bairro Água Verde, nesta Cidade; e, **SERGIO BUCOSKI TEIXEIRA**, brasileiro, professor, portador da CI/RG nº 234-509-PR, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em data de 09/04/1976 com **ELENIR FÁTIMA GONÇALVES BUCOSKI TEIXEIRA**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 1.449.381-PR, inscritos no CPF/MF nº 002.416.799-15, residentes e domiciliados na Rua Monsenhor Manoel Vicente nº 1127, bairro Água Verde, nesta Cidade, pela importância de **R\$540.000,00**, (aval/venal ano 2009 R\$212.000,00), sem condições, na proporção de 50% para cada um. ITCMD (causa mortis) nos autos. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2009. Titular. Custas: R\$452,76 = 4312 VRC - (10)

AV-3-87.176 - PROT. 423.652 de 09/02/2011 - Conforme consta na escritura pública lavrada às fls. 171/173 do livro 195-N em 29/10/2010, nas notas do Tabelionato de Mandirituba, Foro Regional de Fazenda Rio Grande, deste Estado, averba-se que **Elenir Fátima Gonçalves Bucoski Teixeira**, é inscrita no CPF/MF sob nº 536.378.109-30. Funrejus isento (Decreto Judiciário nº 153/99, art. 32, IX). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de fevereiro de 2011. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$9,18 = 60 VRC - (10)

AV-4-87.176 - PROT. 423.652 de 09/02/2011 - **ÓBITO** - Conforme consta na fotocópia autenticada da certidão de óbito termo nº 027101 lavrada às fls.238, do livro C-136 pelo 2º Ofício de Registro Civil desta Cidade, arquivada sob nº 423.652, averba-se o **Óbito** de **Sérgio Bucoski Teixeira**, ocorrido em 22/03/2003. Funrejus isento conforme art. 32, inciso IX do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de fevereiro de 2011. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$9,18 = 60 VRC - (10)

R-5-87.176 - PROT. 423.652 de 09/02/2011 - **PARTILHA** - Conforme escritura pública de inventário e partilha lavrada às fls. 171/173 do livro 195-N em data de 29/10/2010 pelo Tabelionato de Mandirituba, Foro Regional de Fazenda Rio Grande, deste Estado, a parte ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do espólio de **SERGIO BUCOSKI TEIXEIRA** (CPF nº 002.416.799-15), foi **PARTILHADA** em favor da viúva meeira **ELENIR FÁTIMA GONÇALVES BUCOSKI TEIXEIRA**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 1.449.381-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 536.378.109-30, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Manoel Vicente nº 1127, nesta Cidade, pelo valor de R\$110.150,00, sem condições. Valor atribuído a parte ideal do imóvel pela Procuradoria Geral do Estado em R\$110.150,00. ITCMD causa mortis com meação, homologada em 27/08/2010, pago sobre a avaliação de Continua fls. n.º 2

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARCHEL DEODORO, 717
1º andar - FONE: 3224 8364
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-08

REGISTRO GERAL

Ficha: 2

MATRÍCULA Nº 87.176

Rubrica

134.466,92 em 01/09/2010 e FUNREJUS nº 10067003000085172, recolhido em 13/12/2010 no valor de R\$537,87 (arquivados sob nº 423.652). **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de fevereiro de 2011. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$659,74 = 4312 VRC - (kb).

AV-6-87.176 - PROT. 431.871 de 20/10/2011 - **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DA CI/RG** - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 076 do livro 199-N, aos 16 de junho de 2011, pelo Cartório de Mandirituba - Paraná, averba-se que Estanislava Bucoski Teixeira, mencionada no R-2, é portadora da CI/RG nº 96.853-6-SSP/PR. Funrejus isento (Decreto Judiciário nº 153/99, art. 32, IX). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01 de novembro de 2011. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$8,46 = 60 VRC - (kb).

R-7-87.176 - PROT:431.871 de 20/10/2011 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 076 do livro 199-N, aos 16 de junho de 2011, pelo Cartório de Mandirituba - Paraná, **ESTANISLAVA BUCOSKI TEIXEIRA**, anteriormente qualificada e representada por Sergio Bucoski Teixeira (CPF/M,F sob nº 022.885.139-42), **VENDU A PARTE IDEAL DE 50% do imóvel** desta para **ELENIR FATIMA GONÇALVES BUCOSKI TEIXEIRA**, brasileiro, viúva, do lar, portadora da CI/RG nº 1.449.381-SSP/PR, e inscrita no CPF/MF sob nº 536.378.109-30, residente e domiciliada na rua Monsenhor Manoel Vicente, nº.1127, Água Verde, nesta Capital, pela importância de **R\$110.000,00** (cento e dez mil reais), **sem condições.** ITBI protocolo nº 27871/2011, pago sobre avaliação de R\$354.100,00, em 29/09/2011 e FUNREJUS nº 11006001900085171, recolhido no valor de R\$220,00, em 27/06/2011, (arquivados sob nº 431.871). **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01 de novembro de 2011. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$607,99 = 4312 VRC - (kb).

R-8-87.176 - PROT. 439.708 de 12/06/2012 - **COMPRA E VENDA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA** - Conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 19/04/2012 no Tabelionato de Notas do Umbará desta Capital, às folhas 041/044 do livro 487-N, **ELENIR FATIMA GONÇALVES BUCOSKI TEIXEIRA**, anteriormente identificada e qualificada, **VENDU** o imóvel desta para **GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CNH nº 00429834680-Detran/PR, na qual o nº da CI/RG 5.030.826-9/SSP/PR, inscrito no CPF nº 005.217.719-00, residente e domiciliado à Rua João Settega, 1674, nesta Capital, pelo valor de **R\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$50.000,00 devidamente quitados e o saldo restante, ou seja, de R\$200.000,00, serão pagos através de 04 (quatro) parcelas, representadas por igual número de notas promissórias emitidas no ato da escritura pelo comprador em, favor da outorgante, no valor de R\$50.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 19/05/2012 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes, as quais ficam vinculadas à escritura, servindo de quitação total do preço da

Continua no verso

6ª SERVENTIA REGISTROS

JORGE MORAN

Titular

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

continuação

venda o recibo passado no verso da última nota promissória, a qual com firma reconhecida por verdadeiro, será documento hábil para averbação no serviço registral imobiliário, a requerimento da parte interessada, da quitação da dívida e do cancelamento da condição resolutiva. **Condições:** Na escritura está inserida a **condição resolutiva**. Comparecem como concordantes: Claudinei Duarte, CPF/MF.nº 700.764.729-49 e Adilson Bento Ferreira, CPF/MF.nº 465.278.189-04. Declaração de quitação do ITBI Protocolo/Ano nº 17308/2012, pago sobre a avaliação de R\$808.100,00 em 30/05/2012 e FUNREJUS nº 10121010900074371, recolhido no valor de R\$500,00 em 27/03/2012, arquivados sob nº 439.700. **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 22 de junho de 2012. **Jorge Luis Moran** - Titular. Custas: R\$ 607,99 - 4312 VRC. (1f)

AV-9-87.176 - Prot. 439.707 de 12/06/2012 - **CANCELAMENTO DE CONDIÇÃO RESOLUTIVA** - Conforme requerimento datado de 12 de junho de 2012 e nota promissória nº 004, devidamente quitada, arquivados sob nº 439.707, fica **CANCELADA A CONDIÇÃO RESOLUTIVA** mencionada no R-8 desta matrícula. Isento do FUNREJUS conforme art. 32, inciso IV do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de junho de 2012. **Jorge Luis Moran** - Titular. Custas: R\$ 88,83 - 630 VRC. (1f)

R-10-87.176 - PROT. 440.997 de 12/07/2012 - **HIPOTECA** - Conforme Escritura Pública de Constituição de Hipoteca lavrada às folhas 038/044 do livro 0092-N, aos 12 de julho de 2012, pelo Tabelionato Distrital de São Marcos, da Comarca de São José dos Pinhais-PR, tendo como **credor BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14171, Torre A, 18º andar, Vila Gertudres, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 59.588.111/0001-03, representado por Cristiane Aparecida Scherdiem, inscrita no CPF/MF nº 564.922.351-34; como **devedora ORIGENS COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua João Bettega, 1874, sala C, Portão, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 76.990.977/0001-65, representada por Gustavo Schier Rosalinski, inscrito no CPF/MF nº 005.217.719-00; e como **interviente garantidor: GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI**, anteriormente identificado e qualificado; os quais **GRAVAM** o imóvel objeto da presente matrícula, em **HIPOTECA DE PRIMEIRO ÚNICO E ESPECIAL GRAU**, sem concorrência de terceiros, em favor do credor acima mencionado, para garantir o valor de **R\$1.663.000,00** (um milhão, seiscentos e sessenta e três mil reais), com o prazo de **24 meses**, sendo o valor da avaliação de R\$1.663.000,00, com as demais cláusulas e condições na referida escritura. Consta na referida escritura declaração do interveniente garantidor de que não se acha vinculado a nenhuma Instituição de Previdência Social, visto não ser empregador e nem agro-produtor rural e portanto não incurso nas leis e obrigações que regulam a matéria. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União código de controle de certidão: 8ASB.55E9.53D8.5F23 emitida às 09:21:24 do dia 02/05/2012, válida até 29/10/2012 e FUNREJUS nº 10099019400214072 recolhido em 12/07/2012 no valor de R\$817,80, arquivados sob nº 440.997. O referido é verdade e dou fé. Continua fls. n.º 3

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 3

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARCHELLO DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3324 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF: 838.577 538-68

MATRÍCULA Nº 87.176

Rubrica

Jorge Luis Moran - Titular. Curitiba, 27 de julho de 2012. Custas: R\$304,00 = 2156 VRC. (rel)

R-11-87.176 - Prot. 466.249 de 06/05/2014 - **PENHORA** - Conforme certidão, datada de 16 de abril de 2014, e termo de penhora, datado de 04 de abril de 2014, referentes aos autos de ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 0011743-32.2013.8.16.0001 da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que Banco Santander (Brasil) S.A. move em face de **Origens Distribuidora e Comércio de Prod. Ltda.** e outros, arquivado sob nº 466.249, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 03/2013: **R\$268.159,54** (duzentos e sessenta e oito mil cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos). Depositários: os executados. Guia de recolhimento do FUNREJUS nº 24000000000083407-0, recolhido em 06/05/2014, no valor de R\$536,32, arquivado sob nº 466.249. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de junho de 2014.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$203,10 = 1.293,60 VRC. (ks/rz)

AV-12-87.176 - Prot. 467.166 de 27/05/2014 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme requerimento datado de 10 de junho de 2014, acompanhado da certidão de 2º Ofício Distribuidor do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Estado do Paraná (especifica para averbação de que trata o art. 615-A do C.P.C), referente aos autos de ação de execução de título extrajudicial nº 00378294020138160001, arquivados sob nº 467.166, averba-se para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** em que é exequente: Banco Safra S/A. e executados: Gustavo Schier Rosalinski (CPF. 005.217.719-00); Origens Comércio de Alimentos Ltda (CNPJ nº 76.990.977/0001-65) e Marilda Schier Rosalinski (CPF. 025.146.079-73), valor da causa R\$ 464.720,70 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, setecentos e vinte reais e setenta centavos). FUNREJUS nº 240000000000075622-2, recolhido no valor de R\$ 961,61 em 19/05/2014, arquivado sob nº 467.166. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de junho de 2014.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$ 203,09 = 1.293 VRC. (ks/b)

R-13-87.176 - PROT. 473.453 de 12/11/2014 - **PENHORA** - Conforme certidão datada de 23/04/2014 expedida pela 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraída do processo: 0029264-87.2013.8.16.0001, em que é autor Banco do Brasil S.A. e réus Origens Comércio de Alimentos Ltda, Marilda Schier Rosalinski e Gustavo Schier Rosalinski, arquivado sob nº 473.453, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 06/2013: **R\$1.357.381,56** (Um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 24000000000088220-1 recolhido em 20/05/2014 no valor de R\$1.821,20, arquivado sob nº 473.453. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de novembro de 2014.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$203,10 = 1.293,60 VRC. (fj/ao)

RESERVA DE JUDICIAL

JORGE MORAN

Titular

CURITIBA

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: PJX9K QMTN3 2C4NM D826A

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

continuação

R-14-87.176 - PROT. 477.915 de 12/03/2015 - **PENHORA** - Conforme requerimento, ofício n° 07/2015-L e termo de penhora, expedido pelo Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraído dos autos n° 0002639-16.2013.8.16.0001, em que é autor **BANCO VOTORANTIM S/A** e réu **GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI e ORIGENS COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA**, arquivado sob n° 477.915, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução: **R\$1.760.498,35** (um milhão, setecentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e cinco centavos). Depositário: Não informado. Funrejus n° 2400000000363283-4 recolhido em 06/02/2015 no valor de R\$1.937,20, arquivado sob n° 477.915. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de março de 2015. *[Assinatura]* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$216,03 = 1.293,60 VRC. (ka)

R-15-87.176 - PROT. 480.597 de 20/05/2015 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida em 10/04/2015 pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial n° 0016849-72.2013.8.16.0001, em que é exequente **Banco Votorantim S.A.** (CPF/MF n° 59.588.111/0001-03) e executados **Gustavo Schier Rosalinski** (CPF/MF n° 005.217.719-00) e **Origens Comércio de Alimentos Ltda** (CNPJ/MF n° 76.990.977/0001-65), arquivado sob n° 480.597, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 11/2013: **R\$ 38.947,53**. Funrejus n° 24000000000514060-2 recolhido em 29/04/2015 no valor de R\$125,81, arquivado sob n° 480.597. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de maio de 2015. *[Assinatura]* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$203,10 = 1.293,60 VRC. (ja/ms)

AV-16-87.176 - PROT. 495.674 de 29/07/2016 - **AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** - Conforme requerimento datado de 28/07/2016, e certidão emitida em 11/07/2016 pelo Cartório da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivados sob n° 495.674, averba-se, nos termos do art. 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar que foi admitida pelo juiz a **AÇÃO DE EXECUÇÃO** autuada sob n° 0045882-10.2013.8.16.0001, em que é exequente **Banco Bradesco S.A.** (CNPJ 60.746.948/0001-12) e executado **Gustavo Schier Rosalinski** (CPF 005.217.719-00). Valor atribuído à causa: **R\$87.375,12** (oitenta e sete mil e trezentos e setenta e cinco reais e doze centavos). Funrejus n° 24000000001760109-0 recolhido em 01/08/2016 no valor de R\$219,99, arquivado sob n° 495.674. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de agosto de 2016. *[Assinatura]* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$235,43 = 1.293,60 VRC. (ka/sh)

R-17-87.176 - Prot. 503.872 de 14/03/2017 - **PENHORA** - Conforme requerimento, datado de 07 de janeiro de 2017, firmado por Alexandre Nelson Ferraz, inscrito na OAB/PR sob n° 30.890 e CAB/SC n° 36.530, representante do Banco Safra S/A, o termo de penhora, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Paulo B. Tourinho, extraído dos autos de execução de título extrajudicial n° 0037829-40.2013.8.16.0001, em que é exequente **BANCO SAFRA S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 58.160.789/0001-28, e Continua fls. n.º 4

Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279

Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR

(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Registro de Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL Ficha: 4

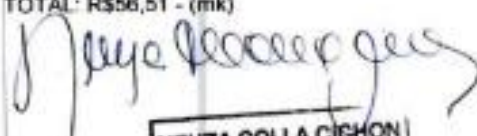
RORCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANA
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE 3224 6334
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 808.577.536-68

MATRÍCULA Nº 87.176 Rubrica 

figuram como executados: **MARILDA SCHIER ROSALINSKI**, inscrita no CPF/MF sob nº 025.146.079-73, **ORIGENS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.990.977/0001-65 e **GUSTAVO SCHIER ROSALINSKI**, inscrito no CPF/MF sob nº 005.217.719-00, arquivados sob nº 503.072, efetua-se a **penhora** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em fevereiro de 2017: **R\$615.380,93** (seiscentos e quinze mil, trezentos e oitenta reais e noventa e três centavos). Depositário: não informado. FUNREJUS nº 14000000002336418-7, recolhido em 23 de fevereiro de 2017 no valor de R\$1.230,76, arquivado sob nº 503.072. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de março de 2017. **Jorge Luis Moran** - Titular. Custas: R\$235,43 = 1.293,60 VRC. (ka/lo)

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 87.176 e que, a não ser a Hipoteca registrada no R-10, as Penhoras registradas nos R-11/R-13/R-14/R-15 e R-17, a Existência de Ação averbada no AV-12 e o Ajuizamento de Execução averbada no AV-16 sobre o imóvel objeto desta matrícula, não constam registradas e/ou averbadas de quaisquer outros ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Curitiba - PR, 23 de junho de 2017.

CUSTAS (buscas e certidão): R\$ 40,40
VRC: 222 - ISS: R\$1,61
FUNREJUS: R\$10,10
SELO: R\$ 4,40
TOTAL: R\$56,51 - (mk)



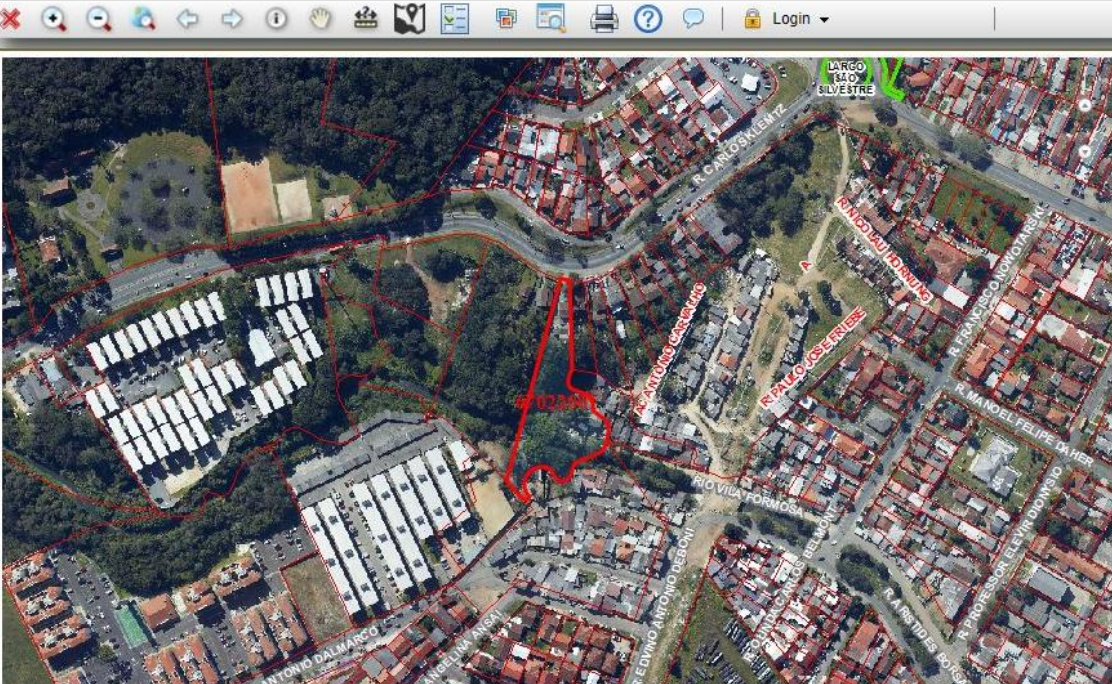
NEUZA COLLA CICHON
6ª SERVENTIA REGISTRAL
Escrivente - P. 078/2010

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
ELX38.8mm0.06LSP
Contrate
CHYHO.7e6fA
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

6ª SERVENTIA REGISTRAL
JORGE MORAN
Titular
CURITIBA



Mapa Cadastral da Prefeitura Municipal de Curitiba



Mapa Cadastral

Prefeitura Municipal de Curitiba

Localização Filtros Adiciona Rótulos **Dados**

Dados do Lote:

Indicação Fiscal: 67022001 Inscrição Imobiliária: 4200200392

Endereço da Testada Principal:
R. CARLOS KLEMTZ, 00993

Bairro: FAZENDINHA Regional: PORTÃO

Zoneamento:
EIXO CONECTOR OESTE 3

Área Lote: 5288,83 m² Natureza: Predial

[Abre no Google Maps](#) [Guia Amarela](#)

Fotos Endereços Croqui Foreiro Planta Projetos RN





Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Resumo da Ficha de Avaliação dos Imóveis

DADOS	Endereços	DISTÂNCIA AVALIANDO (m)	VALOR DO TERRENO	ÁREA	TESTADA m	PROFUNDIDADE m	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	FONTE
					real 7,30m							
AVALIANDO	Rua Carlos Klemtz, 993 Fazendinha Curitiba PR			5.288,83	12,00	99,18	100,00	Parte	Caído p/ os fundos mais de 20%	Não	Bastante Irregular	x
01	Rua João Bettega 2389, Fazendinha, Curitiba PR	792	17.000.000,00	14.033,00	100,00	140,33	100,00	Seco	Plano	Não	Pouquíssimo irregular	Oferta
02	Rua Amadeu do Amaral 1059, Portão, Curitiba PR	1280	8.640.000,00	7.200,00	70,00	102,86	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Irregular	Oferta
03	Rua Veira Fazenda, 1695, Portão, Curitiba PR	950	1.700.000,00	1.080,00	24,00	45,00	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Regular	Oferta
04	Rua Amadeu do Amaral, 1288 Portão, Curitiba PR	1140	2.968.000,00	3.545,00	41,50	85,42	100,00	Seco	Plano	Não	Irregular	Oferta
05	R. Delegado Trindade 535, Santa Quitéria, Curitiba PR	2460	1.990.000,00	1.055,00	14,00	75,36	100,00	Seco	Plano	Sim	Pouquíssimo Irregular 2 Esquinas	Oferta
06	R. Itacolomi 1719, Portão, Curitiba PR	1150	1.990.000,00	1.120,00	20,00	56,00	100,00	Seco	Plano	Sim	Regular 2 Esquinas	Oferta
07	Avenida Alcir Martins Bastos, 1051 - Fazendinha, Curitiba -	1826	590.000,00	360,00	12,00	30,00	95,00	Seco	Plano	Sim	Regular	Oferta
08	Rua Vieira Fazenda 1442, Portão, Curitiba PR	1130	1.151.000,00	1.287,00	24,00	53,63	95,00	Seco	Plano	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
09	Rua Curupaitis 2275, Portão, Curitiba PR	1930	1.500.000,00	1.022,00	24,00	42,58	100,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
10	Rua Antônio Ferreira Lemos, 136, Portão, Curitiba PR	517	1.280.000,00	1.608,00	33,00	48,73	93,00	Seco	Em aclave até 10%	Não	Pouquíssimo Irregular	Oferta
11	Rua Theodoro Schneider, 948, Portão, Curitiba PR	1340	1.200.000,00	1.120,00	24,00	46,67	95,00	Seco	Em aclave até 10%	Sim	Pouquíssimo Irregular Esquina	Oferta
12	R. João Bettega, 1684 - Fazendinha, Curitiba - PR	1000	9.000.000,00	4.400,00	71,00	61,97	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Sim	Irregular	Oferta
13	Rua Carlos Dietzsch 965, Portão, Curitiba PR	1830	2.000.000,00	1.227,00	36,00	34,08	100,00	Seco	Plano	Não	Bastante Irregular	Oferta
14	R. Antônio Dalmarco, 440 - Fazendinha Curitiba PR	365	2.000.000,00	1.800,00	30,00	60,00	100,00	Seco	Plano	Não	Regular	Oferta
15	R. Rezala Simão, 1322 - Fazendinha Curitiba PR	562	2.000.000,00	2.759,00	18,00	153,28	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Pouco Irregular	Oferta
16	R. Arnaldo Thá, 496 Fazendinha Curitiba PR	1140	1.500.000,00	877,00	33,30	26,34	100,00	Seco	Plano	Sim	Pouquíssimo Irregular Esquina	Oferta
17	Rua General Potiguara, 2150 - Fazendinha, Curitiba PR	848	730.000,00	516,00	16,22	31,81	100,00	Seco	Plano	Não	Regular Esquina	Oferta
18	Rua Leopoldo da Lazari, 363 - Fazendinha, Curitiba PR	1340	590.000,00	468,00	24,00	19,50	93,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Regular	Oferta
19	R. Icaraima, 98 - Fazendinha Curitiba PR	501	389.000,00	320,00	10,65	30,00	100,00	Seco	Plano	Não	Regular	Oferta
20	Rua Carlos Klemtz, 989 - Fazendinha, Curitiba - PR	ao lado	510.000,00	753,00	11,55	65,19	100,00	Seco	Caído p/ os fundos de 5 a 10%	Não	Bastante Irregular	Oferta



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Resumo dos Fatores Avaliados – Imóveis Pesquisados em relação ao Imóvel Avaliado

DADOS	VALOR DO M² DO TERRENO	TESTADA	PROFUNDIDADE	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	ATUALIZAÇÃO	FONTE
AVALIANDO	X	12,00	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90
01	1.211,43	100,00	0,70	100,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90
02	1.200,00	70,00	0,70	100,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
03	1.574,07	24,00	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90
04	837,24	41,50	0,70	100,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90
05	1.886,26	14,00	0,80	100,00	1,00	1,00	1,01	0,95	1,00	0,90
06	1.776,79	20,00	0,85	100,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,90
07	1.638,89	12,00	0,95	95,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90
08	894,33	24,00	0,80	95,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
09	1.467,71	24,00	0,95	100,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90
10	796,02	33,00	0,85	93,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90
11	1.071,43	24,00	0,90	95,00	1,00	0,95	1,01	0,95	1,00	0,90
12	2.045,45	71,00	0,75	100,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
13	1.629,99	36,00	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90
14	1.111,11	30,00	0,80	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
15	724,90	18,00	0,70	100,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
16	1.710,38	33,30	0,90	100,00	1,00	0,90	1,01	0,95	1,00	0,90
17	1.414,73	16,22	1,00	100,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90
18	1.260,68	24,00	0,85	93,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90
19	1.215,63	10,65	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
20	677,29	11,55	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Homogeneização dos dados e Cálculo do Valor Médio do Metro Quadrado e Desvio Padrão

DADOS	Valor M² do Terreno	TESTADA	PROFUNDIDADE	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SALUBRIDADE	TOPOGRAFIA	ESQUINA	FORMATO	ATUALIZAÇÃO	FONTE	Valor Corrigido	(Xi -)²
AVALIANDO		Σ de Fatores - Numero de Fatores + a Unidade										
01	1.211,43				0,62					0,90	672,04	31.892,67
02	1.200,00				0,72					0,90	776,14	5.547,87
03	1.574,07				0,68					0,90	967,59	13.680,36
04	837,24				0,86					0,90	648,17	40.988,66
05	1.886,26				0,82					0,90	1.391,04	292.048,57
06	1.776,79				0,63					0,90	1.005,89	24.108,94
07	1.638,89				0,84					0,90	1.242,11	153.258,63
08	894,33				0,81					0,90	650,36	40.106,49
09	1.467,71				0,58					0,90	763,16	7.650,15
10	796,02				0,91					0,90	652,40	39.293,35
11	1.071,43				0,67					0,90	649,06	40.626,95
12	2.045,45				0,73					0,90	1.343,99	243.413,82
13	1.629,99				0,56					0,90	821,27	861,29
14	1.111,11				0,62					0,90	620,27	53.062,01
15	724,90				1,08					0,90	703,43	21.665,04
16	1.710,38				0,61					0,90	934,37	7.013,69
17	1.414,73				0,66					0,90	845,05	31,08
18	1.260,68				0,90					0,90	1.021,14	29.076,54
19	1.215,63				0,63					0,90	689,57	25.937,13
20	677,29				1,01					0,90	615,41	55.323,01
MEDIA											850,62	1.125.586,25
DESVIO PADRÃO GERAL											243,40	



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

SANEAMENTO DOS VALORES MÉDIOS, UTILIZANDO MÉTODO E MODELO CHAUVENET

SANEAMENTO DA MÉDIA UTILIZANDO MODELO CHAUVENET				
CALCULO DO DESVIO PADRAO DOS LIMITES INFERIOR (MENOR VALOR) E SUPERIOR (MAIOR VALOR)				
X20(menor	615,41	0,97 < 2,24	PERTINENTE	Média - Limite Inferior / DP
X5(maior)=	1.391,04	2,22 < 2,24	PERTINENTE	Limite Superior - Média / DP
Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão				
Valor do Terreno =	5.288,83	850,62	4.498.798,61	
	área m²	R\$ / m²	Valor do Terreno	
Critério de Chauvenet: considerado processo mais formal para realização do saneamento da média com a eliminação dos valores duvidosos. Conforme cálculo do desvio padrão dos limites inferior e superior da amostra, todas estão dentro do esperado, isto é, para 20 amostras o limite máximo considerado pertinente é um resultado máximo no cálculo do Desvio Padrão igual a 2,24.				



Ficha de Avaliação dos Imóveis Pesquisados (20 Amostras)

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-fazendinha-2951925415.html			Distância	792	m	
	Rua João Bettega 2389, Fazendinha, Curitiba PR						
	Área Terreno	14.033	m²				
	Testada	100,00	m				
	Fundos	140,33	m	Formato	Poquíssimo irregular		
	Valor	17.000.000,00					
	R\$ / m²	1.211,43		Contato:	Razão Imobiliária (41) 99922-9994 / (41) 3028-2000		
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-portao-curitiba-2964982475.html			Distância	1280	m	
	Rua Amadeu do Amaral 1059, Portão, Curitiba PR						
	Área Terreno	7.200	m²	ZR3			
	Testada	70,00	m				
	Fundos	102,86	m	Formato	Irregular		
	Valor	8.640.000,00					
	R\$ / m²	1.200,00		Contato:	Gouveis Imóveis (41) 99758-0284		
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-1.080-m-sup2--406-m-sup2--de-area-total-2954558329.html			Distância	950	m	
	Rua Veira Fazenda, 1695, Portão, Curitiba PR						
	Área Terreno	1.080	m²	ZR3			
	Testada	24,0	m				
	Fundos	45,0	m	Formato	Regular		
	Valor	1.700.000,00					
	R\$ / m²	1.574,07		Contato:	Schneider Imóveis (41) 3322-7975		
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bairro-portao-3.545-74-m-sup2--zr3-2962035143.html			Distância	1140	m	
	Rua Amadeu do Amaral, 1288 Portão, Curitiba PR						
	Área Terreno	3.545	m²	ZR3			
	Testada	41,5	m	De Esquina, com duas testadas 41,5m e 30m			
	Fundos	85,42	m	Formato	Irregular		
	Valor	2.968.000,00					
	R\$ / m²	837,24		Contato:	Anita Imóveis (41) 99940006		



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Ficha de Avaliação dos Imóveis Pesquisados (20 Amostras)

5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-1000-m-sup2--no-santa-quiteria-com-testada-2966929288.html		R. Delegado Trindade 535, Santa Quitéria, Curitiba PR		Distância	2460	m		
	Área Terreno	1.055	m²		ZR1				
	Testada	14,00	m		Testada 3 Ruas				
	Fundos	75,36	m		Formato	Pouquíssimo Irregular 2 Esquina			
	Valor	1.990.000,00							
6	R\$/ m²	1.886,26			Contato:	J8 Imóveis (41)30220808			
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-com-potencial-comercial-tambem-2950076626.html		R. Itacolomi 1719, Portão, Curitiba PR		Distância	1150	m		
	Área Terreno	1.120	m²		ZR3				
	Testada	20,00	m		Formato	Regular 2 Esquinas			
	Fundos	56,00	m						
7	Valor	1.990.000,00							
	R\$/ m²	1.776,79			Contato:	J8 Imóveis (41)30220808			
	Lote/Terreno na Avenida Alcir Martins Bastos, 1051, Fazendinha em Curitiba, por R\$ 590.000 - Viva Real		Avenida Alcir Martins Bastos, 1051 - Fazendinha, Curitiba - PR		Distância	1826	m		
	Área Terreno	360	m²						
	Testada	12	m		Formato	Regular			
8	Fundos	30,0	m						
	Valor	590.000,00							
	R\$/ m²	1.638,89			Contato:	Resende Imóveis (41) 3018-9091(41) 99232-8318			
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1286-m-sup2--por-r\$1.151.000-portao-2950590658.html		Rua Vieira Fazenda 1442, Portão, Curitiba PR		Distância	1130	m		
	Área Terreno	1.287	m²		ZR3				
	Testada	24,00	m		2 Terrenos				
	Fundos	53,63	m		Formato	Pouquíssimo Irregular			
	Valor	1.151.000,00							
	R\$/ m²	894,33			Contato:	Casa Grande Imóveis (41) 3023-9252 / (41) 9 9919-9313			



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Ficha de Avaliação dos Imóveis Pesquisados (20 Amostras)

9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1022-m-sup2--por-r\$1.500.000-portao-2961460328.html			Distância	1930	m	
	Rua Curupaitis 2275, Portão, Curitiba PR						
	Área Terreno	1.022	m²				
	Testada	24,0	m				
	Fundos	42,6	m	Formato	Pouquíssimo Irregular		
	Valor	1.500.000,00					
10	R\$ / m²	1.467,71		Contato:	Imobiliária Paraíso 41 32336025 / 4		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-portao-2960079825.html			Distância	517	m	
	Rua Antônio Ferreira Lemos, 136, Portão, Curitiba PR			ZR3			
	Área Terreno	1.608	m²				
	Testada	33,0	m				
	Fundos	48,7	m	Formato	Pouquíssimo Irregular		
11	Valor	1.280.000,00					
	R\$ / m²	796,02		Contato:	BAZZA Imóveis (41) 3026-7466		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-portao-2942204008.html			Distância	1340	m	
	Rua Theodoro Schneider, 948, Portão, Curitiba PR						
	Área Terreno	1.120	m²				
	Testada	24,0	m				
12	Fundos	46,7	m	Formato	Pouquíssimo Irregular Esquina		
	Valor	1.200.000,00					
	R\$ / m²	1.071,43		Contato:	Bom Casa Imóveis (41) 3524-1360		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-71-m-de-testada-portao-zr-4-em-plena-joao-2949096942.html			Distância	1000	m	
	R. João Bettega, 1684 - Fazendinha, Curitiba - PR						
	Área Terreno	4.400	m²				
	Testada	71,0	m				
	Fundos	62,0	m	Formato	Irregular		
	Valor	9.000.000,00					
	R\$ / m²	2.045,45		Contato:	Bom Fim Imóveis 33290090 / (41) 30000000		



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Ficha de Avaliação dos Imóveis Pesquisados (20 Amostras)

13	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-comercial-a-venda-1227-m-sup2--por-2963312781.html					
	Rua Carlos Dietzsch 965, Portão, Curitiba PR			Distância	1830	m
	Área Terreno	1.227	m²			
	Testada	36,0	m	3 Terrenos		
	Fundos	34,1	m	Formato	Bastante Irregular	
	Valor	2.000.000,00				
	R\$ / m²	1.629,99		Contato:	Remax (41) 3095-6003	
14	Lote/Terreno na Rua Antônio Dalmarco, Fazendinha em Curitiba, por R\$ 2.000.000 - Viva Real					
	R. Antônio Dalmarco, 440 - Fazendinha Curitiba PR			Distância	365	m
	Área Terreno	1.800	m²			
	Testada	30,0	m			
	Fundos	60,0	m	Formato	Regular	
	Valor	2.000.000,00				
	R\$ / m²	1.111,11		Contato:	JM Corretor (41) 99621-1053	
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-2759m2-venda-RS2000000-id-2547422934/					
	R. Rezala Simão, 1322 - Fazendinha Curitiba PR			Distância	562	m
	Área Terreno	2.759	m²	ZR3		
	Testada	18	m			
	Fundos	153	m	Formato	Pouco Irregular	
	Valor	2.000.000,00				
	R\$ / m²	724,90		Contato:	MAP Imóveis (41) 3336-0050	
16	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-877m2-venda-RS1500000-id-2537405754/					
	R. Arnaldo Thá, 496 Fazendinha Curitiba PR			Distância	1140	m
	Área Terreno	877	m²	ZR3		
	Testada	33,3	m			
	Fundos	26,3	m	Formato	Pouquíssimo Irregular Esquina	
	Valor	1.500.000,00				
	R\$ / m²	1.710,38		Contato:	Sobiach Imóveis (41) 3279-1096	



Abel Batista Júnior - Corretor de Imóveis CRECI 36.175- Avaliador de Imóveis CNAI 33.279
Tecnólogo da Construção Civil CREA 23.655 D PR
(41) 9 9919-9313 E-mail: abelbatistajunior@gmail.com

Ficha de Avaliação dos Imóveis Pesquisados (20 Amostras)

17	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-516m2-venda-RS730000-id-2571450096/					
	Rua General Potiguara, 2150 - Fazendinha, Curitiba PR					
	Área Terreno	516	m²	Distância	848	m
	Testada	16,22	m			
	Fundos	32	m	Formato	Regular Esquina	
	Valor	730.000,00				
R\$ / m²	1.414,73		Contato: H4 Imóveis (41) 3527-0261			
18	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-468m2-venda-RS590000-id-2569757839/					
	Rua Leopoldo da Lazari, 363 - Fazendinha, Curitiba PR					
	Área Terreno	468	m²	Distância	1340	m
	Testada	24	m			
	Fundos	20	m	Formato	Regular	
	Valor	590.000,00				
R\$ / m²	1.260,68		Contato: Rezende Imóveis (41) 3018-9091, (41) 3018-9092			
19	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-320m2-venda-RS389000-id-2567553394/					
	R. Icaraima, 98 - Fazendinha Curitiba PR					
	Área Terreno	320	m²	Distância	501	m
	Testada	10,65	m			
	Fundos	30	m	Formato	Regular	
	Valor	389.000,00				
R\$ / m²	1.215,63		Contato: Corretor: (41) 3018-9091(41) 99232-8516			
20	Imóvel na Rua Carlos Klemtz, 989, Fazendinha em Curitiba, por R\$ 510.000 - Viva Real					
	Rua Carlos Klemtz, 989 - Fazendinha, Curitiba - PR					
	Área Terreno	753	m²	Distância	ao lado	m
	Testada	11,55	m	ECO		
	Fundos	65	m	Formato	Bastante Irregular	
	Valor	510.000,00				
R\$ / m²	677,29		Contato: Particular (41) 99958-6321			

