

Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	pag.	01
Sumário	pag.	02
1. Solicitante	pag.	03
2. Finalidade	pag.	03
3. Número deste parecer (PTAM)	pag.	03
4. Da competência	pag.	03
5. Partes da ABNT / NBR	pag.	03
6. Abreviaturas	pag.	04
7. Imóvel avaliando	pag.	04
8. Vistoria	pag.	05
9. Descrição do Imóvel	pag.	05
9.1. Sobre o Terreno (onde o Edifício está construído)	pag.	05
9.2. Sobre a Edificação (Apartamento 28, bloco B)	pag.	05
9.3. Características do Condomínio do Edifício Velazquez	pag.	06
9.4. Características da Região	pag.	06
10. Registro fotográfico do imóvel avaliando	pag.	07
11. Mapa da localização	pag.	08
12. Metodologia utilizada	pag.	08
13. Pesquisa de mercado – imóveis referenciais	pag.	08
13.1. R1 - Imóvel referencial 1	pag.	09
13.2. R2 - Imóvel referencial 2	pag.	09
13.3. R3 - Imóvel referencial 3	pag.	10
13.4. R4 - Imóvel referencial 4	pag.	10
14. Adequações e homogeneização de valores	pag.	11
14.1. Quanto aos preços dos tipos ofertas	pag.	11
14.2. Quanto a idade dos imóveis	pag.	12
15. Gráfico comparativo de valores do IA e Rs	pag.	13
15.1. Resultado auferido	pag.	14
16. Notas	pag.	14
17. Conclusão	pag.	15
18. Avaliadores de imóveis responsáveis por este parecer	pag.	16
19. ANEXOS	pag.	16
19.1. Tabela Ross-Heidecke		
19.2. Matrícula do imóvel		
19.3. DUCI – Prefeitura Municipal de Curitiba		
19.4. GUIA AMARELA – Prefeitura Municipal de Curitiba		



1. SOLICITANTE

Fagner Francisco Castilho – CPF nº 044.154.379-07

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do Lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 5, da Planta Humberto Higino Parolin, com edificações para duas residências e comércio, situado à Rua Minas Gerais, nº 1065, Guaíra, Curitiba - PR, de propriedade de: WALKYR JOÃO OGIBOWSKI e diversos outros herdeiros (SULLIVAN GEORGE SAVARIS, SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA, ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO, CAIO MURILO OGIBOWSKI, ALISSON GEORGE OGIBOWSKI, NATHIELI TALITA OGIBOWSKI, ALESSANDRO OGIBOWSKI, RODRIGO OGIBOWSKI, JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI e TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI, IVONE KLOSOVSKI OGIBOWSKI e ARIANE DE ALMEIDA SAVARIS), cada um com suas respectivas frações ideais, conforme detalhado na Matrícula nº 35.096 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Curitiba como contribuinte municipal nº 62.029.012.000-2.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - 002/2026

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS

- **A. T. T** - Área Total do Terreno
- **A. T.C** - Área Total construída
- **A.C** - Idade aparente da construção
- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **Art.** - Artigo
- **AT** - Área do terreno
- **C.M2** - Custo por metro quadrado
- **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **CRECI-PR** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Paraná
- **DTC** - Depreciação por Tempo de Construção
- **IA** - Imóvel em Avaliação
- **IPTU** - Imposto predial, territorial e urbano.
- **M2** - Metro quadrado
- **MG** - Média geral
- **NBR** - Normas Brasileiras
- **PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- **R** - Referenciais
- **R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.
- **TG** - Total Geral
- **V. G.V ou V. G.L** - Valor global da venda ou locação
- **V.L** - Valor da locação
- **V.M** - Valor médio
- **V.V** - Valor de venda
- **ZR** - Zona Residencial
- **CUB** - Custo Unitário Básico da construção civil.

7. IMÓVEL AVALIANDO

Identificação e Matrícula: Encontra-se registrado sob a Matrícula nº 35.096 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. A certidão foi emitida em 22 de janeiro de 2026, contendo averbações e registros que indicam o histórico de propriedade e ônus.

Indicação Fiscal: 62.029.012.000-2 do Cadastro Municipal.

Inscrição Imobiliária: 26.0.0091.0166.00-3 do Cadastro Municipal.

Descrição: Lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 5, da Planta Humberto Higino Parolin, nesta cidade, medindo 12,00m de frente para rua Minas Gerais, com igual metragem na linha de fundos, onde confronta com o lote fiscal nº 2.009.000, tendo da frente ao fundo em ambos os lados 28,00m, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel o lote fiscal nº 011.000, do lado direito faz esquina com a rua Sergipe. A **área total do terreno registrada na matrícula, Guia Amarela e DUCI é de 336,00 m²**. No terreno, conforme AV.2-35.096 da matrícula, foram averbados **271,17 m² em alvenaria**, destinados a duas residências e comércio, com o nº 1065 da numeração predial da Rua Minas Gerais. Para fins de cálculo de homogeneização na planilha, a área útil considerada é de 336,00m², correspondente à área do terreno.



Proprietário(s) atual(is) (conforme Matrícula 35.096): A propriedade originária do lote era de OCTAVIO GABARDO e sua mulher LAHYR GABARDO, que venderam a MARIA TEREZINHA BONARDO CHERMICOSKI. Posteriormente, MARIA TEREZINHA BONARDO CHERMICOSKI e FELIX CHERMICOSKI venderam à CLARA IRENE OGIBOWSKI (R.3-35.096). Após o falecimento de CLARA IRENE OGIBOWSKI, o imóvel foi partilhado (R.4-35.096) entre ALFREDINA ARLETE SAVARIS, CLAYTON VICTOR OGIBOWSKI, CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI, ROBERTO JOSÉ OGIBOWSKI e WALKYR JOAO OGIBOWSKI. Após o falecimento de CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI (AV.8-35.096), sua parte ideal foi novamente partilhada (R.9-35.096) entre WALKYR JOÃO OGIBOWSKI e diversos outros herdeiros (SULLIVAN GEORGE SAVARIS, SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA, ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO, CAIO MURILO OGIBOWSKI, ALISSON GEORGE OGIBOWSKI, NATHIELI TALITA OGIBOWSKI, ALESSANDRO OGIBOWSKI, RODRIGO OGIBOWSKI, JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI e TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI). Conforme AV.5-35.096, **há uma averbação de indisponibilidade sobre a parte ideal do imóvel pertencente a ALFREDINA ARLETE SAVARIS.**

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor, Ademir Voltolini, juntamente com o avaliador Jalber Machado Valente dos Santos e o cliente Fagner, na manhã do dia 13 de janeiro de 2026. Durante a vistoria, foram analisados o estado de conservação do imóvel, as benfeitorias, a qualidade dos materiais utilizados em sua edificação e as características do condomínio.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

9.1. Sobre o Terreno

- **Descrição:** Lote de terreno nº 12, quadra nº 5 da Planta Humberto Higino Parolin.
- **Zoneamento:** ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3.
- **Área Total:** 336,00 m².
- **Testadas:** 12,00m de frente para a Rua Minas Gerais, com igual metragem na linha de fundos, e 28,00m de frente ao fundo em ambos os lados.
- **Posição do Lote:** Esquina com a Rua Sergipe.
- **Topografia:** Plano.

9.2. Sobre a Edificação

- **Localização:** Rua Minas Gerais, nº 1065.
- **Área Construída (conforme Matrícula AV.2-35.096):** 271,17 m² foram averbados na matrícula. No entanto, os registros da Prefeitura (Guia Amarela e DUCI) indicam uma **Área Total Construída de 379,71 m²**. Esta diferença de **108,54 m²** representa **construções não averbadas ou não regularizadas**.
- **Ano de Construção (conforme Matrícula AV.2-35.096):** As edificações foram averbadas em 1997. Para fins de homogeneização, a idade considerada é de 29 anos (referente a partes mais antigas ou tempo de depreciação).
- **Padrão de Construção/Acabamento:** Simples a Médio, conforme DUCI e as características gerais do imóvel e da região, e observações da vistoria.
- **Descrição Detalhada dos Cômodos:** O imóvel consiste em um prédio que abriga duas residências e pequenos comércios. As características internas não foram detalhadas pormenorizadamente devido ao estado de desorganização, acúmulo de pertences e degradação geral observada na vistoria.



9.3. Estado de conservação do imóvel

O imóvel avaliando apresenta **estado geral de conservação insatisfatório**, caracterizado pelo desgaste natural dos elementos construtivos, obsolescência das instalações e necessidade de intervenções para adequação ao padrão de uso ideal para Retrofit. A **desocupação prolongada**, constatada em vistoria, contribuiu para a perda de desempenho e valorização das benfeitorias.

Durante a vistoria técnica, verificou-se a necessidade de intervenções nos seguintes aspectos:

- **Acabamentos:** Necessidade de **pintura geral**, substituição e/ou recuperação de **pisos**, além de revisão de esquadrias e demais elementos de acabamento, em razão do desgaste e do tempo de uso.
- **Instalações:** As instalações elétricas e hidráulicas apresentam padrão antigo, demandando **revisão e adequações** para atendimento às condições mínimas de uso e compatibilidade com os imóveis comparáveis considerados na avaliação.
- **Manutenção:** A ausência de manutenção preventiva e corretiva por período prolongado resultou em deterioração generalizada dos componentes do imóvel, exigindo serviços de recuperação para restabelecimento de suas condições funcionais.
- **Segurança e Uso:** O estado atual limita a plena utilização do imóvel, sendo necessárias intervenções para restabelecer condições adequadas de ocupação.

Diante do exposto, o imóvel **requer reforma de porte relevante (RETROFIT)**, abrangendo, no mínimo, pintura geral, substituição ou recuperação de pisos, revisão das instalações elétricas e hidráulicas, adequação de esquadrias e demais serviços necessários à sua reabilitação, de modo a alcançar padrão compatível com os imóveis comparáveis adotados neste trabalho.

Para fins de homogeneização, o estado de conservação do imóvel enquadra-se na categoria **“D – Entre regular e reparos simples”**, conforme a Tabela de Ross-Heidecke, refletindo a depreciação significativa decorrente do desgaste e da necessidade de investimentos para sua recuperação.

9.4. Características da Região

- **Características Gerais do Bairro (Guaíra, Curitiba/PR):** O bairro Guaíra é uma área consolidada de Curitiba, predominantemente residencial, mas com uma forte presença de comércio e serviços locais, especialmente ao longo de suas vias principais. É caracterizado pela mescla de casas e pequenos edifícios, possuindo boa infraestrutura.
- **Infraestrutura Urbana:** Completa, incluindo ruas pavimentadas, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, e ampla cobertura de telefonia e internet.
- **Acessibilidade:** Boa, com proximidade a vias importantes de Curitiba e linhas de transporte público conectando a diversos pontos da cidade.
- **Serviços e Comércio Próximos:** Variedade de serviços essenciais como supermercados, farmácias, padarias, escolas, bancos e opções de alimentação.
- **Elementos Valorizantes:** Boa infraestrutura urbana, rede de serviços e comércio estabelecida, acessibilidade, ambiente misto consolidado (residencial e comercial).
- **Elementos Desvalorizantes:** A existência de uma averbação de indisponibilidade na matrícula sobre uma parte ideal do imóvel (AV.5-35.096) é um fator desvalorizante significativo, impactando diretamente a liquidez e a viabilidade de comercialização plena. Adicionalmente, conforme a **Guia Amarela**, há a anotação de **"Obras Irregulares (OBRA COM APROX.104M², EM ALVENARIA, COM 2 PAV., EM FASE DE REBOCO)"**, o que corrobora a



discrepância de área construída entre a matrícula (271,17 m²) e os cadastros municipais (379,71 m²), indicando que uma parcela significativa da edificação não está regularizada. A própria Guia Amarela também aponta que o **"Lote ocupa área divergindo da situação cadastral."**, o que pode indicar problemas de divisa ou ocupação irregular do terreno. Estas irregularidades, juntamente com os custos de regularização, riscos burocráticos e o ônus da indisponibilidade, representam fatores de depreciação para o valor de mercado.

- **Nível de Desenvolvimento Regional:** Bairro consolidado e estável, com desenvolvimento urbano estabelecido e potencial de valorização gradual devido à localização estratégica e infraestrutura existente.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



OBSERVAÇÃO SOBRE O REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNO

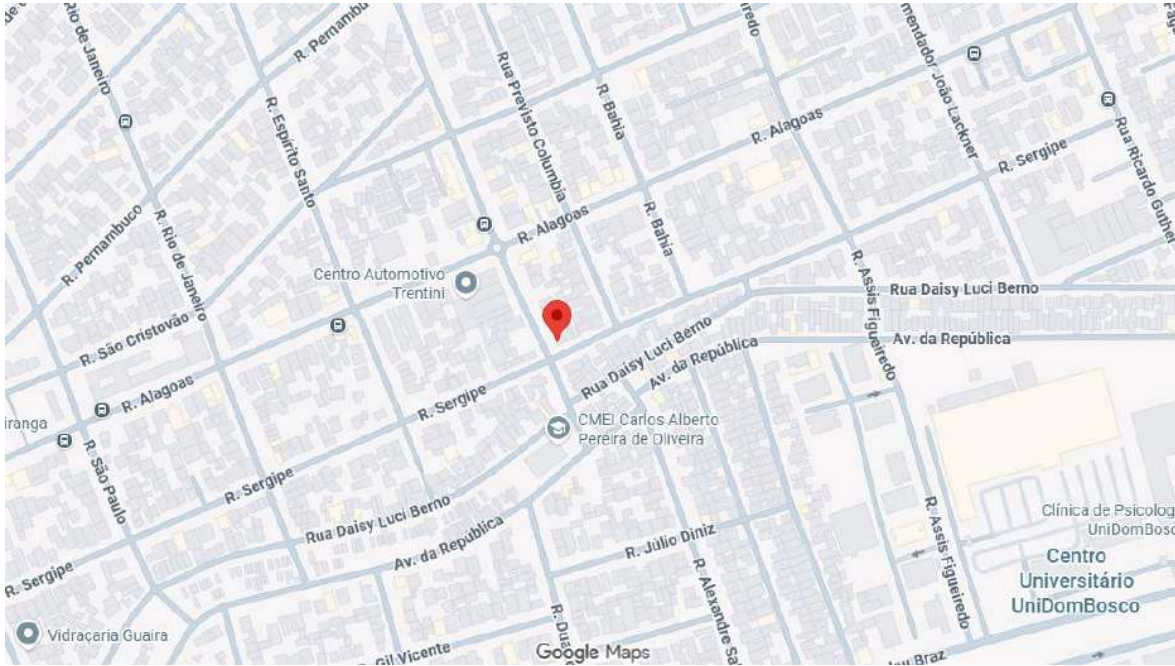
Durante a vistoria técnica constatou-se que o imóvel se encontrava em **estado de desocupação prolongada**, apresentando **ambientes internos com acúmulo pontual de pertences, inadequado para uso imediato e condição geral de falta de manutenção**, decorrentes da ausência de uso contínuo.

Em razão dessas condições, que **comprometem a adequada leitura visual dos ambientes internos**, optou-se por priorizar o registro fotográfico das **fachadas, volumetria, características externas, estrutura aparente e aspectos relevantes do entorno urbano**, os quais são suficientes para a identificação do padrão construtivo, inserção urbana e contexto do imóvel.

Ressalta-se que o **estado interno do imóvel está devidamente caracterizado e considerado no presente parecer**, sendo a necessidade de **reforma e intervenções corretivas e estéticas** amplamente descrita e tecnicamente fundamentada, não havendo prejuízo à conclusão do valor adotado.

A ausência de imagens internas detalhadas, portanto, **não compromete a avaliação**, uma vez que o critério de ajuste aplicado já reflete de forma adequada a condição atual do bem.





13.1. (R1 – Imóvel Referencial 1)



Rua João Bonat, 1294 | Novo Mundo | 300m² | 24 anos | R\$ 3.958,33 m²

13.2. (R2 – Imóvel Referencial 2)



Rua Professora Ana de Oliveira Viana, 301 | Fanny | 298m² | 23 anos | R\$ 4.080,54 m²



13.3. (R3 – Imóvel Referencial 3)



Rua Professor João Soares Barcelos, 652 | Hauer | 292m² | 33 anos | R\$ 4.164,38 m²

13.4. (R4 – Imóvel Referencial 4)



Rua Alagoas, 1657 | Guaíra | 297m² | 5 anos | R\$ 3.166,67 m²





14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. A homogeneização foi realizada considerando diversos fatores, incluindo idade, estado de conservação e um fator redutor de oferta, conforme detalhado na planilha anexa.

14.1. Quanto aos preços dos tipos ofertas

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%		
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor	Valor de mercado do m²
R1	Rua João Bonat 1294, Novo Mundo	300	Anúncio	R\$ 1.250.000,00	24	R\$ (62.500,00)	R\$ 3.958,33
R2	Rua Professora Ana de Oliveira Viana, 301 - Fanny	298	Anúncio	R\$ 1.280.000,00	23	R\$ (64.000,00)	R\$ 4.080,54
R3	Rua Professor João Soares Barcelos, 652, Hauer	292	Anúncio	R\$ 1.280.000,00	33	R\$ (64.000,00)	R\$ 4.164,38
R4	Rua Alagoas, 1657, Guaíba	297	Anúncio	R\$ 990.000,00	5	R\$ (49.500,00)	R\$ 3.166,67

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: PJDQ5 BB6H3 CMUXK 83CRK

14.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$
$$\text{Valor Valorizado} = \left(\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator RossHeideck}} \right)$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel} \times 100}{\text{Vida útil}}$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.





DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)				
Endereço do IA:	Rua Minas Gerais, 1065, Guaíra (ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3)			
Area Total (m²):	360	Terreno		
Area útil (m²):	380	Construída	Data da Avaliação	23/01/2026
Idade do Imóvel	29			

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)	
5	70	8	Entre reparos simples e importantes	F	7	36,1000	R\$ 2.529,38
6	70	10	Entre reparos simples e importantes	F	7	36,9000	R\$ 2.574,82
-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	D	5	11,0000	R\$ 4.679,08
24	70	36	Entre novo e regular	B	3	24,5000	R\$ 2.390,83

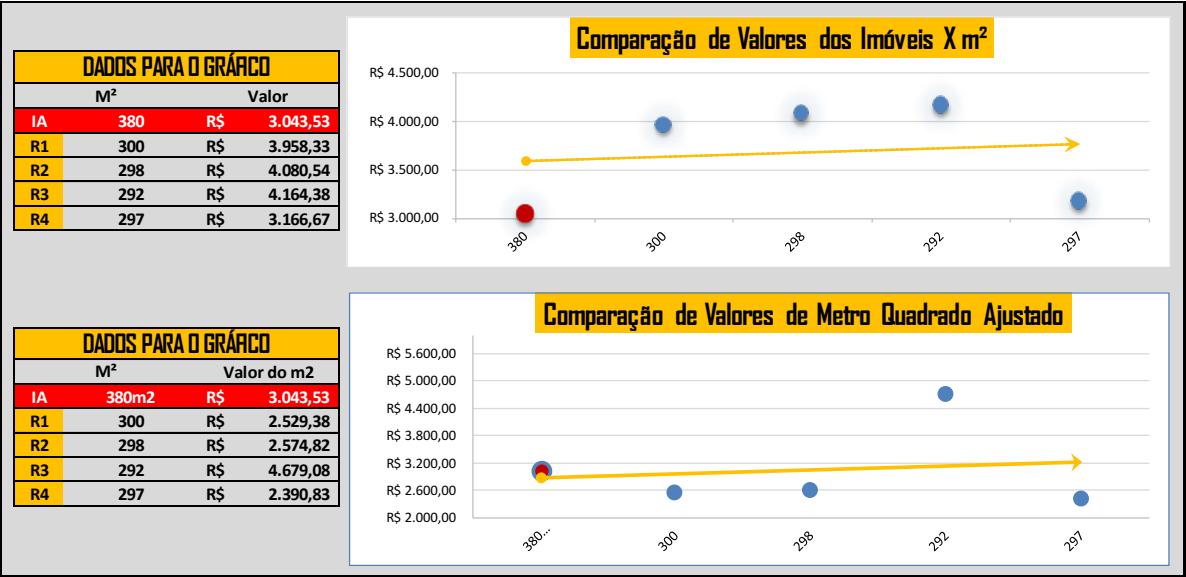
15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores ajustados do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



15.1. Resultado auferido

Valor Homogeneizado do Imóvel (considerando idade e estado de conservação em condição regular): R\$ 1.156.540,43

O valor acima representa o resultado da homogeneização dos dados de mercado, considerando que o imóvel estivesse em **condição regular de uso**, compatível com os referenciais analisados, sem considerar as deficiências físicas atualmente observadas.

Contudo, conforme constatado em vistoria técnica, o imóvel **não se encontra em padrão equivalente**, demandando intervenções para recuperação funcional e estética. Assim, procede-se ao ajuste técnico com base no **Custo Unitário Básico (CUB)**, de forma a refletir o estado atual do bem.

Ajuste por custo estimado de reforma (base CUB)

- Tipologia adotada: **CSL-8 – Padrão Normal** (uso misto: residencial/comercial);
- **CUB/m²** de referência: **R\$ 2.513,07**;
- Percentual aplicado para reforma básica: **20%**;

Cálculo do custo de reforma por metro quadrado:

$$R\$ 2.513,07 \times 30\% = \mathbf{R\$ 502,61/m^2}$$

Área construída considerada: **380,00 m²**

Custo total estimado de reforma:

$$380,00 \text{ m}^2 \times R\$ 502,61/m^2 = \mathbf{R\$ 190.993,32}$$

Valor do imóvel no estado em que se encontra:

$$R\$ 1.156.540,43 - R\$ 190.993,32 = \mathbf{R\$ 965.547,11}$$

16. NOTAS

Diversos fatores podem influenciar a determinação do valor de mercado de um imóvel. Na avaliação do bem objeto deste parecer, foram considerados tanto os **fatores intrínsecos**, relacionados às características físicas e documentais do imóvel, quanto os **fatores extrínsecos**, associados às condições de mercado e aos aspectos jurídicos incidentes.

Foram levados em conta, de forma equilibrada e técnica, os ônus existentes, as eventuais irregularidades construtivas e cadastrais, bem como a **necessidade de intervenções de caráter predominantemente funcional e estético**, compatíveis com o padrão construtivo e com a realidade observada em vistoria.

Os imóveis comparáveis apresentados foram devidamente tratados e ajustados conforme a metodologia adotada, respeitando suas particularidades individuais e as especificidades do imóvel avaliando, de modo a assegurar a **representatividade, coerência e confiabilidade** do resultado final apurado.



17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de mercado envolvendo imóveis com características, tipologia e localização semelhantes, utilizando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, aliado às técnicas de homogeneização previstas nas normas aplicáveis, foi possível determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

O tratamento técnico considerou as tendências do mercado imobiliário local, bem como as particularidades do imóvel avaliando, notadamente sua idade, padrão construtivo, estado de conservação atual, existência de ônus que afetam sua liquidez e divergências cadastrais identificadas entre a matrícula e os registros municipais.

O valor homogeneizado obtido, correspondente a um cenário hipotético em que o imóvel estivesse em **condição regular de uso**, foi de **R\$ 1.156.540,43**. A partir desse montante, procedeu-se ao ajuste técnico referente ao **custo estimado de intervenções necessárias para adequação funcional e estética do imóvel**, calculado com base no **CUB** e compatível com uma reforma básica, sem alterações estruturais relevantes, resultando no valor de **R\$ 190.993,32**.

Dessa forma, considerando o estado atual do imóvel, os ajustes técnicos aplicados e os fatores jurídicos e mercadológicos incidentes, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel**, na data-base desta avaliação, é de:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO (NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA): R\$ 965.547,11 (Novecentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete reais e onze centavos.)

Este valor reflete de maneira equilibrada a realidade do bem, sua condição atual e o comportamento do mercado imobiliário, estando sujeito a uma variação estimada de até **±5%**, em função de negociações, condições específicas de comercialização e dinâmicas próprias do mercado.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Curitiba, 28 de janeiro de 2026

Atenciosamente

Jalber Machado Valente Machado
CRECI 6252-F /PR – CNAI 3202
CPF/ME nº 357.093.169-20

Ademir Voltolini
CRECI 42.024/PR – CNAI 43.419
CPF/ME nº 583.042.589-00





18. Avaliadores de imóveis responsáveis por este parecer

- Nome: **ADEMIR VOLTOLINI**
- Corretor e Avaliador de Imóveis | Tecnólogo em Negócios Imobiliários – UFPR | Avaliador Imobiliário
- CRECI: 42.024-F - 6ª Região (Paraná)
- CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários): 43.419
- Endereço: Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495, Ahú, Curitiba/PR.
- Telefone: (41) 99781-2914
- E-mail: ademir.voltolini@creci.org.br

- Nome: **JALBER MACHADO VALENTE DOS SANTOS**
- Corretor e Avaliador de Imóveis | Economista – FAE | Avaliador Imobiliário
- CRECI: 6252-F - 6ª Região (Paraná)
- CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imobiliários): : 3202
- Endereço: Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495, Centro Cívico, Curitiba/PR.
- Telefone: (41) 99972-1992
- E-mail: jalber@bellatorre.com.br



BELLATORRE IMÓVEIS LTDA.

Desde 1988 – 37 anos

•Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495 | Centro Cívico | Curitiba | Paraná.

•CNPJ/ME nº 81.068.660/0001-06

• CRECI/PR 2133J

•EMPRESA ASSOCIADA À CVI – CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ

19. ANEXOS

19.1. Tabela Ross-Heidecke

19.2. Matrícula do Imóvel

19.3. DUCI – Prefeitura Municipal de Curitiba

19.4. GUIA AMARELA – Prefeitura Municipal de Curitiba

19.5. Tabela do CUB/m² da Sinduscon





Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	D
Entre regular e reparos simples	
Idade aparente do imóvel:	29
Tipo do imóvel:	70
COMERCIAL - LOJA	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	35,5%

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
COMERCIAL - LOJA	70
INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
INDUSTRIAL - FÁBRICA	50
RURAL - SILO	75
RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO	70
HOTEL	50
TEATRO	50

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00

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: PJDQ5 BB6H3 CMUXK 83CRK



32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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: PJDQ5 BB6H3 CMUXK 83CRK

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F., 344612139-00

Of. Maior: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA
- 01 -

MATRÍCULA N.º 35.096

RUBRICA

Imóvel:- Lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 5, da Planta Humberto - Higino Parolin, nesta cidade, medindo 12,00m. de frente para a rua Minas Gerais, com igual metragem na linha de fundos, onde confronta com o lote fiscal nº 009.000, tendo da frente ao fundo em ambos os lados 28,00m., confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com o lote fiscal nº 011.000, do lado direito faz esquina com a rua Sergipe, sem benfeitorias, com a área de 336,00m². Indicação Fiscal nº 62.029.012.000-2 do Cadastro Municipal.- Obs:- As omissões contidas no reg.anterior, foram supridas no tfileo apresentado por declaração e responsabilidade das partes. Prov.356/84.-

Proprietários:- OCTAVIO GABARDO e sua mulher LAHYR GABARDO, brasileiros, ela aposentado, ela do lar, CI nºs. 1.119.562-Pr e 1.111.277-Pr, CPF nº. 111.608.889-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Francisco Negrão, 826.-

Reg.anterior:- 39.224 do Le 3-AL do 6º Ofício. Dou fé. Em 21 de janeiro de 1.993.-

R.1-35.096, em 21 de janeiro de 1.993.-

Por escritura de compra e venda, lavrada nas notas do 3º Tab.d/Cap., em 07 de dezembro de 1.992, às fls. 017, do Lº 561; Octavio Gabardo e sua mulher Lahyr Gabardo, já qualificados; venderam o imóvel desta matrícula a MARIA TEREZINHA BONARDO CHERMICOSKI, brasileira, professora, casada com Felix Chermicoski, pelo regime de comunhão universal de bens, CI nº 1.076.644-3-Pr, CPF nº 064.498.329-91, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Minas Gerais 1.049; pelo valor de Cr\$ 50.000.000,00 pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 130.606-pg em 21.12.92 sobre Cr\$ 65.520.387,45 C/ 2520 VRC Cr\$ 945.000,00. Distr.nº 540-92.- gs Dou fé.

AV.2-35.096, em 06 de agosto de 1.997.- Prenot.170.777 em 06/08/97.-

No terreno desta matrícula, foram construídos 271,17m² em alvenaria, destinados a duas residências e comércio, com o nº 1065 da numeração predial da rua Minas Gerais, conforme documentação arquivada neste Cartório sob nº- 170.778, onde está apenso o original da CND nº- 094919 série H, fornecida pelo INSS em 18/07/97. C/ 60 VRC=R\$3,42 (reduzido). Dou fé.-

v1

R.3-35.096, em 1º de Abril de 2.003.- Prenot.240.251 de 24.03.2003.-

Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo 8º Tabelionato desta Capital aos 24 de Janeiro de 2.003, à fls.182 livro 500-N, Felix Chermicoski, C.I.- nº 583.027-PR e CPF nº 064.615.229-72 e sua esposa Maria Terezinha Bonardo Chermicoski, casados pelo regime de comunhão universal de bens, conforme escritura pública de Pacto Antenupcial lavrada nas Notas do 8º Tabelionato desta Capital, em data de 13.12.1982, registrada neste Ofício sob nº 3.116 livro 03 Auxiliar, já identificados, venderam o imóvel a CLARA IRENE OGIBOWSKI, brasileira, viúva, do lar, C.I.nº 1.910.556-PR e CPF nº 535.780.409-59, residente e domiciliada nesta Capital à rua Alagoas nº 1.805 apto 28, pelo preço de R\$70.000,00 pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 543.809 pago em 18.03.2003 sobre R\$99.800,00.- Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$... R\$140,00. C/4312VRC=R\$452,76. Dou fé.-

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

pr

SEGUIE NO VERSO

Oficial

MATRÍCULA N.º
35.096

CONTINUAÇÃO

R.4-35.096, em 27 de Maio de 2.021.- Prenot. 434.901 de 27.04.2021.-

No inventário dos bens deixados por Clara Irene Ogibowski, falecida aos 19 de Novembro de 2.018, o imóvel da presente matrícula, estimado em R\$500.000,00 e avaliado pelo fisco estadual em R\$610.120,00, foi partilhado em partes iguais aos herdeiros **ALFREDINA ARLETE SAVARIS**, brasileira, aposentada, C.I.nº 1.384.556-5-PR e CPF nº 313.186.819-87, casada pelo regime de comunhão universal de bens com Wagner José Savaris, brasileiro, médico, C.I.nº 875.010-PR e CPF nº 054.657.289-81, residentes e domiciliados em Barra Velha-SC, na Avenida Itajuba nº 855, apartamento 3 bloco I; **CLAYTON VICTOR OGIOWSKI**, brasileiro, cirurgião dentista, C.I.nº 1.552.561-PR e CPF nº 322.489.119-04, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Lindadir do Rocio Hcymowski Ogibowski, brasileira, professora, C.I.nº 22061984-PR e CPF nº 358.508.929-15, residentes e domiciliados em Guaraniáçu-PR, na Rua José Humberto Fernandes nº 304; **CARLOS ANTONIO OGIOWSKI**, brasileiro, solteiro, incapaz, C.I.nº 4.483.956-3-PR e CPF nº 877.210.409-06, residente e domiciliado nesta Comarca de Curitiba-PR, na Rua Alagoas nº 1805, apartamento 28; **ROBERTO JOSÉ OGIOWSKI**, brasileiro, divorciado, empresário, C.I.nº 1.847.721-PR e CPF nº 402.486.669-91, residente e domiciliado nesta Comarca de Curitiba-PR, na Avenida Santa Bernadette nº 101, único 52 e **WALKYR JOAO OGIOWSKI**, brasileiro, comerciante, C.I.nº 3.820.825-0-PR e CPF nº 511.023.159-15, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Ivone Klosowski Ogibowski, brasileira, comerciante, C.I.nº 4379699-2-PR e CPF nº 568.938.689-87, residentes e domiciliados em Mallet-PR, na Rua Expedito Basilio Hretiuk nº 131, conforme formal de partilha extraído dos autos de Inventário nº 0003857-00.2019.8.16.0188, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Sucessões desta Comarca de Curitiba-PR - Projudi, aos 31 de Agosto de 2.020, assinado pela MM. Juíza Thaisw Ribeiro Franco Endo. Sentença proferida em 05 de Julho de 2.020 pela MM. Juíza Joslaine Gurmini Nogueira, transitado em julgado em 27.07.2020. Sem condições. ITCMD - Declaração nº 202000013509-2 pago sobre R\$610.120,00. Funrejus não incidente conforme artº 3º, inciso VII, letra b, item 08 da Lei 12216/98. Obs. Emitida e será enviada a DOI. Consulta de indisponibilidade **negativa** no sistema CNIB: Clara Irene Ogibowski: f703.7598.083f.15d2.80aa.360b.f459.4f48.ef9d.8b81. Alfredina Arlete Savaris: 29bd.ad2e.7f3f.18d1.324a.8d35.9f49.7599.1516.483e. Wagner José Savaris: fc32.1a25.bf74.5800.646a.a544.262f.54c9. b80f.b4cc. Clayton Victor Ogibowski: 4468.f238.caac.3b55.0d74.18a3.c3c4.6821.3c2f.50d7. Carlos Antonio Ogibowski: 3824.7b8b.0774.0310.31d0.da86.d13e.874f.383b.76be. Roberto José Ogibowski: 746d.fb05.b9f0.96e1.9ccb.438b.5920.3c60.00c8.d48d. Walkyr Joao Ogibowski: e3f7. b5dd.49a3.22a3.7471.744a.2309.c7a6.42b6.3471. Ivone Klosowski Ogibowski: f195.d9fe.6adc. b156.7101. ad38.9095.d96a.b3d2.6b71. Custas: 4312 VRCext = R\$935,70 + FUNDEP 5% R\$46,78 + ISS 4% R\$37,42 = subtotal R\$1.019,90 + Custas de Prenotação = 10 VRCext = R\$2,17 + FUNDEP 5% R\$0,10 + ISS 4% R\$0,08 + FUNREJUS 25% = R\$0,54 + SELO R\$5,25 = subtotal R\$8,14. Total Geral = R\$1.028,04. Selo FUNARPEN: 0183925CVAA0000000418621V Dou fé.

pr

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

AV 5-35.096, em 12 de janeiro de 2.023. Prenot. nº 459.650 de 12/01/2023.

Conforme Protocolo nº 202301.1109.02507994-IA-109, autos sob nº 00112501020048160021, em trâmite na 02ª Vara Cível de Cascavel - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 59fd.dacf.d5e7.c843.85d0.ef08.bbb3.6930.8775.1370, em nome Alfredina Arlete Savaris, já identificada, cuja ordem fica arquivada digitalmente nesta Serventia sob nº 459.650, averba-se a **indisponibilidade da parte ideal** do imóvel desta matrícula, pertencente a executada Alfredina Arlete Savaris. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen F392n.xvqLj.fKHUF-dx4Wd.ej5yr. Dou fé.

AA

Gisele Suzana Bozza
Escrivente - Portaria 64/96

SEGUIE

RUBRICA



CNM 080572.2.0035096-53

FICHA

- 02 -

CONTINUAÇÃO

AV.6-35.096. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. QUALIFICAÇÃO OBJETIVA - Conforme documentação comprobatória que fica digitalizada, averba-se que o imóvel desta matrícula esta localizado na **Rua Minas Gerais, nº 1065, Guaíra, Curitiba/PR, CEP: 80630-220**, cadastrado com a Indicação Fiscal **62.029.012.000-2**. Custas: 315,00 VRCext = R\$87,25 + FUNDEP 5% R\$4,36 + ISS 4% R\$3,49 + FUNREJUS 25% R\$ 21,81 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$124,91. Selo Funarpen: SFRI2.z5JDv.RmUuX-wnELe.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrivente Substituto
Portaria Nº 840/2023

AV.7-35.096. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA - Conforme documentação comprobatória que fica digitalizada, averba-se que CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI é aposentado, portador da CI/RG nº 4.483.956-3 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Alagoas, nº 1805, apartamento 28, Guaíra, Curitiba/PR. Custas: 315,00 VRCext = R\$87,25 + FUNDEP 5% R\$4,36 + ISS 4% R\$3,49 + FUNREJUS 25% R\$ 21,81 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$124,91. Selo Funarpen: SFRI2.z5JDv.RmUuX-9nNLe.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrivente Substituto
Portaria Nº 840/2023

AV.8-35.096. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. ÓBITO - Conforme certidão de óbito de 18/07/2025, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mallet/PR, matrícula 163212 01 55 2025 4 00012 124 0005600 51, em data de **23/06/2025** ocorreu o falecimento de **CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI**. Custas: 60,00 VRCext = R\$16,62 + FUNDEP 5% R\$0,83 + ISS 4% R\$0,66 + FUNREJUS 25% R\$ 4,16 + Selo R\$ 1,00 = Total R\$23,27. Selo Funarpen: SFRI1.eEnd7.mDrGj-czWOv.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrivente Substituto
Portaria Nº 840/2023

R.9-35.096. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. PARTILHA - Por Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no 16º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, aos 19/08/2025, às fls. 185/201, do Lº 439-N, dos bens deixados por CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI (CPF/MF nº 877.210.409-06), a **parte ideal de 20% do imóvel objeto desta matrícula**, com avaliação proporcional de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), foi PARTILHADA nas seguintes proporções: **5% do imóvel em favor WALKYR JOÃO OGIBOWSKI**, brasileiro, maior e capaz, comerciante, portador da CI/RG nº 3.820.825-0 SSP/PR e CPF/MF 511.023.159-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em data de 02/02/1985, com **IVONE KLOSOVSKI OGIBOWSKI**, brasileira, maior e capaz, do lar, portadora da CI/RG nº 4.379.699-2 SSP/PR e CPF/MF 568.938.689-87, residente e domiciliado na Rua Espedicionário Basílio Hretiuk, nº 131, Centro, Mallet/PR; **1,66% do imóvel em favor de SULLIVAN GEORGE SAVARIS**, brasileiro, maior e capaz, médico, portador da CI/RG nº 6.799.938-0 SSP/PR e CPF/MF 031.110.699-40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 12/11/2011, com **ARIANE DE ALMEIDA SAVARIS**, brasileira, maior e capaz, médica, portadora da CI/RG nº 6.959.905 SSP/SC e CPF/MF 323.116.038-33, residente e domiciliado na Avenida Itajuba, nº 855, Apt. 4, Bloco N, Itajuba, Barra Velha/SC; **1,66% do imóvel em favor de SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA**, brasileira, maior e capaz, cirurgiã dentista, portadora da CI/RG nº 6.799.930-4 SSP/PR e CPF/MF 009.515.619-44, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 08/10/2009, com **EVERTON MOTA PEREIRA SAVARIS**, brasileiro, maior e capaz, economista, portador da CI/RG nº 8.929.394-4 SSP/PR e CPF/MF 048.960.399-80, residente e domiciliada na Av. Itajuba, 855, Apt. 3 Bloco I, Bairro Itajuba, Barra Velha/SC; **1,66% do imóvel em favor de ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO**, brasileira, maior e capaz, arquiteta, portadora da CI/RG nº 6.799.934-7 SSP/PR e CPF/MF 046.591.679-17,

SEGUE



CONTINUAÇÃO

casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 16/10/2008, com FAGNER FRANCISCO CASTILHO, brasileiro, maior e capaz, advogado, portador da CI/RG nº 7.813.574-3 SSP/PR, CI Profissional nº 43.493/OAB/PR e CPF/MF 044.154.379-07, residente e domiciliada na Rua Comendador Araújo, nº 143, conjunto 73, Centro, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de CAIO MURILO OGIBOWSKI, brasileiro, advogado, solteiro, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.807.733-4 SSP/PR, CI Profissional nº 75440/OAB/PR e CPF/MF 048.500.349-00, residente e domiciliado na Rua Mário Gomes César, nº 724, Pinheirinho, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de ALISSON GEORGE OGIBOWSKI, brasileiro, mecânico, solteiro, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.807.737-7 SESP/PR e CPF/MF 065.533.669-93, residente e domiciliado na Rua David Tows, nº 3830, apartamento 22, bloco C, Sítio Cercado, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de NATHIELI TALITA OGIBOWSKI, brasileira, analista logística, solteira, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portadora CI/RG nº 12.924.312-0 SESP/PR e CPF/MF 069.443.729-83, residente e domiciliada na Rua Goiás, nº 830, apartamento 23, bloco C, Iguacu, Araucária/PR; 1,25% do imóvel em favor de ALESSANDRO OGIBOWSKI, brasileiro, maior e capaz, empresário, portador da CI/RG nº 7.144.611-8 SSP/PR e o CPF/MF 037.783.119-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 22/10/2010, com FRANCIELE REGINA DE SOUZA OGIBOWSKI, brasileira, maior e capaz, empresária, portadora da CI/RG nº 8.360.412-3/SSP/PR e CPF/MF 041.170.389-74, residente e domiciliado na Rua Nicanor dos Santos Silva, nº 3478, Porto Figueira, Alto Paraíso/PR; 1,25% do imóvel em favor de RODRIGO OGIBOWSKI, brasileiro, dentista, divorciado, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.700.841-0 SSP/PR e CPF/MF 062.320.689-71, residente e domiciliado na Rua Benedicta de Toledo Mulato, nº 3722, Parque Residencial Interlagos, Umuarama/PR; 1,25% do imóvel em favor de JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI, brasileira, estudante, solteira, maior e capaz, portadora CI/RG nº 13.974.455-1 SSP/PR e CPF/MF 104.790.299-03, residente e domiciliada na Rua Erminda Pires Bastos, nº 222, Santa Felicidade, Cascavel/PR; e 1,25% do imóvel em favor de TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI, brasileira, estudante, solteira, maior e capaz, portadora CI/RG nº 13.974.484-5 SSP/PR e CPF/MF 104.870.069-09, residente e domiciliada na Rua Erminda Pires Bastos, nº 222, Santa Felicidade, Cascavel/PR. Sem condições. Foi dispensada a apresentação da Certidão de Débito de Tributos Federais e Dívida Ativa da União. Emitida a DOI. Declaração ITCMD Sistema WEB-PR sob nº 202500029477-9, devidamente confirmado o pagamento, base de cálculo: R\$2.256.569,49, valor total pago R\$90.262,78 (incluindo outros bens). FUNREJUS: Guia nº 1400000011968348-8 paga no valor de R\$4.513,14, em 14/08/2025, base de cálculo: R\$2.256.569,49 (incluindo outros bens). Custas 4.312,00 VRCext = R\$1.194,42 + FUNDEP 5% R\$59,72 + ISS 4% R\$47,77 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$1.309,91. Selo Funarpen: SFRI2.z5rDv.RmUuX-6nHLe.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto
Portaria Nº 840/2023





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 3
11367/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 26.0.0091.0166.00-3	Indicacao Fiscal 62.029.012.000-2	Sublote 0000
Planta de Loteamento HERMENEGILDO BONAT	Lote na Planta 12	Quadra na Planta 05
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 035096 REG: 004 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 336,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro S.260.M R. MINAS GERAIS	Número 1065	Lado Ímpar	Testada 12,00
Histórico de Denominação RUA 29 - PLANTA VILA GUAIRA.			
Logradouro S.223. R. SERGIPE	Número 572	Lado Par	Testada 28,00
Histórico de Denominação RUA 54 - PLANTAS VILA GUAYRA.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.260.M R. MINAS GERAIS	Número 001065	Complemento
Bairro GUAÍRA	CEP 80630220	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	79,50	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1996	2002	2003	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	79,50	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1996	2002	2003	19/01/2002	
0001	Unid. Acompanhamento	14,80	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1996		1997	19/01/2002	05/12/2002
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	27,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1996	2002	2003	19/01/2002	
0002	Unid. Acompanhamento	14,80	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1996		1997	19/01/2002	05/12/2002
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	27,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	05/12/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	27,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	05/12/2002	

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
2338.56A9.97F3.4A6C-9 80B9.C6C9.9B99.D487-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de janeiro de 2026 - 21:31:56

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 3
11367/2026

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	Principal	27,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	2002		2003	05/12/2002	

Total de Sublotes: 0006

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0006	Principal	111,51	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	2	2011		2012	29/06/2011	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	79,50	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1996	2002	2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	79,50	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1996	2002	2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1996	2002	2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002		2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002		2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002		2003	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0006	Principal	111,51	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2011		2012	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0007

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	79,50	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1996	2003	2002

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	79,50	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1996	2003	2002

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1996	2003	2002

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
2338.56A9.97F3.4A6C-9 80B9.C6C9.9B99.D487-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de janeiro de 2026 - 21:31:56

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 3 de 3
11367/2026

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0003	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002	2003	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0004	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002	2003	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0005	Principal	27,30	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	2002	2003	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0006	Principal	111,51	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2011	2012	

Total de Sublotes: 0007

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

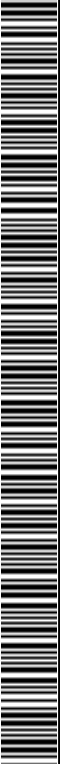
ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
2338.56A9.97F3.4A6C-9 80B9.C6C9.9B99.D487-9
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de janeiro de 2026 - 21:31:56



VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532

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: PJDQ5 BB6H3 CMUXK 83CRK





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
26.0.0091.0166.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
62.029.012

Nº da Consulta / Ano
21843/2026

Bairro: GUAÍRA
Quadricula: N-13
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. MINAS GERAIS**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: S260M

Tipo: Principal

Nº Predial: 1065

Testada (m): 12,00

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

2- Denominação: **R. SERGIPE**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S223

Tipo: Secundária

Nº Predial: 572

Testada (m): 28,00

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

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **COLETORA 1/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.BY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	5000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 26.0.0091.0166.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 62.029.012	Nº da Consulta / Ano 21843/2026
--	--------------	--------------------------------	------------------------------------

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	12.00 X 360.00 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	PARA USOS HABITACIONAIS: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 atendido ao coeficiente 1,00.

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

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 26.0.0091.0166.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 62.029.012	Nº da Consulta / Ano 21843/2026
---	---------------------	---------------------------------------	---

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

**** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.**

Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

- 9 91978/94 PROV CTZ LIBERACAO P/CONSTR DE COM E SERV VICI NAL NO TERREO E DUAS MORADI AS NO PAVIMENTO SUPERIOR C/ RECUO PARA UMA DAS VIAS DE 4 00 M ATENDER PARAMETROS DA CONSULTA AMARELA 50347/97 PROV CMU TIT PREC R ESCRITORIO DE CONTATO E ESCRITORIO DE SERV DE MONTA GENS 47812/98 NEG CMU RAM 029071 055088 061062 Processo 01-044235/2008 liberação de taxa de ocupação, decisão Negado Processo 01-065886/2008 ., decisão Negado Processo 01-021510/2010 reconsideração de processo, decisão Negado Processo 01-163294/2010 reforma e ampliação, parametros construtivos, decisão Provido com Condições

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

- 216 PROC.1478/08 NRUFZ NOT.48163(03/01/08)
Obras Irregulares
(OBRA COM APROX.104M², EM ALVENARIA, COM 2 PAV., EM FASE DE REBOCO)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
26.0.0091.0166.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
62.029.012

Nº da Consulta / Ano
21843/2026

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
503 Lote ocupa área divergindo da situação cadastral. Consultar Geocuritiba e/ou plantas, projetos e croquis aprovados no local.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 105746A Número Novo: 141496 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 271,17 Área Liberada (m²): 271,17 Área Total (m²): 271,17
Número Antigo: Número Novo: 301403 Finalidade: REFORMA E AMPLIAÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 111,51 Área Total (m²): 382,68

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		
0002		
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00440-	05	12	01-018100/2013

Nome da Planta: HERMENEGILDO BONAT
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
26.0.0091.0166.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
62.029.012

Nº da Consulta / Ano
21843/2026

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação
Lote não Atingido
Faixa Sujeito à Inundação
NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 336,00 m²

Área Total Construída: 379,71 m²

Qtde. de Sublotes: 7

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	79,50 m ²
0001	Comercial	79,50 m ²
0002	Comercial	27,30 m ²
0003	Comercial	27,30 m ²
0004	Comercial	27,30 m ²
0005	Comercial	27,30 m ²
0006	Residencial	111,51 m ²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação Esgoto Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 26.0.0091.0166.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 62.029.012	Nº da Consulta / Ano 21843/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 22/01/2026
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.527,46	0,20%
PP-4	2.308,83	0,26%
R-8	2.189,56	0,23%
PIS	1.742,62	0,37%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.157,82	0,19%
PP-4	2.955,33	0,20%
R-8	2.569,33	0,18%
R-16	2.492,29	0,18%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.852,65	0,18%
R-8	3.119,67	0,25%
R-16	3.172,78	0,23%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.902,75	0,14%
CSL-8	2.513,07	0,17%
CSL-16	3.355,87	0,20%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.115,73	0,14%
CSL-8	2.792,51	0,19%
CSL-16	3.726,15	0,22%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.712,64	0,22%
GI	1.387,04	0,12%

