

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: 35502-88.2014...0001

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Aos dezessete dias do mês de Janeiro de 2026, às 17h:10, direcionei-me à rua Afonso Fruet, 104, Fazendinha, onde fiz a verificação “ da atual condição” do imóvel em questão, assim como tirei as fotos, para então realizar a comparação com outros da mesma região, e no mesmo perfil, e proceder à avaliação. Vale frisar que realizei a avaliação utilizando um aplicativo chamado EEMÓVEL, que meu marido (por ser corretor de imóveis e avaliador) tem acesso.

Ele faz a análise baseando-se no valor do metro quadrado e na amostragem de outros imóveis de características semelhantes e em regiões próximas.

Por fim avalio o presente bem em Hum milhão duzentos e cinquenta mil reais.

R\$ 1.250.000,00

Francieli Goulart Leite.

Oficial de Justiça



Relatório de avaliação de imóvel

29 de Janeiro de 2026



Rodrigo Backes

☎ (41) 99287-4718

✉ krfimoveis@yahoo.com

CRECI: 06293 - PJ

KRF IMÓVEIS ☎ (41) 99990-3731

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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





Finalidade

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de compra e venda, auxiliando as partes envolvidas na negociação a estabelecer um preço justo e condizente com as condições do mercado imobiliário local.

A avaliação segue os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, bem como as diretrizes do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo a utilização de metodologia adequada e imparcial.

Características do imóvel

Endereço	Rua Afonso Fruet, - Curitiba - Paraná - casa
Tipo de imóvel	Terreno Padrão
Área	700m ²
Quartos	4
Suítes	1
Banheiros	3
Garagens	0

Fachada



Precificação final

R\$ 1.250.000,00

Valor do m² R\$ 1.785,71

↑ **Maior liquidez**

Valor mínimo
R\$ 1.169.966,91

↓ **Menor liquidez**

Valor máximo
R\$ 1.429.959,56

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: PJ845 447HG W5Y9N FLFJU





Descrição do imóvel

terreno em declive cuja o potencial construtivo permite 4 andares, zoneamento ECO 3. possui 14 metros de testada por 50 metros de comprimento, totalizando 700m2 de area privativa; no terreno possui uma casa mista de 275 m2, porão em alvenaria e andar superior em madeira; O imóvel conta com 2 salas, 1 suite e mais 3 quartos no andar superior. no andar de baixo possui um deposito, 1 quarto e 1 banheiro. garagem pra 1 carro coberto e mais vagas descobertas conforme fotos em anexo

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: PJ845 447HG W5YNN FLFJU





Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Os elementos amostrais possuem seu valor de anúncio depreciado devido às margens de negociação e transação existentes no mercado.

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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU



Amostragem (20)

 A avaliação foi realizada com uma amostra de 30 anúncios imobiliários, abaixo foi listada parte da amostragem para conferência.

Endereço	Valor (R\$)	Valor/m² (R\$)	Área (m²)	Quartos	Garagem	Data do anuncio	
Rua Alberto Rutz, 482	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.904,76	840m²	-	-	06/01/2026	Link
Rua Rezala Simao, 1305	R\$ 1.020.000,00	R\$ 1.647,82	619m²	-	-	07/01/2026	Link
Rua Carlos Klemtz, 679	R\$ 900.000,00	R\$ 1.757,81	512m²	1	4	17/01/2026	Link
Rua Dr Manoel Francisco Ferreira Correia, 794	R\$ 660.000,00	R\$ 1.215,47	543m²	-	-	14/01/2026	Link
Rua Desembargador Lauro Sodré Lopes, 7	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.205,88	544m²	-	-	02/08/2025	Link
Rua Alberto Rutz, 482	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.904,76	840m²	-	-	12/07/2025	Link
Rua Francisco Moro, 459	R\$ 1.150.000,00	R\$ 1.369,05	840m²	-	-	10/05/2025	Link
Rua Doutor Manoel Francisco Ferreira Correia, 794	R\$ 660.000,00	R\$ 1.215,47	543m²	-	-	10/01/2026	Link
Rua Alberto Rutz, 482	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.904,76	840m²	-	-	15/07/2025	Link
Rua Carlos Klemtz, 679	R\$ 900.000,00	R\$ 1.757,81	512m²	1	4	28/01/2026	Link
Rua Doutor Manoel Francisco Ferreira Correia, 794	R\$ 660.000,00	R\$ 1.215,47	543m²	-	-	11/01/2026	Link
Rua Desembargador Lauro Sodré Lopes, 7	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.205,88	544m²	-	-	25/08/2025	Link
Rua Lavrador Joao Silva Ortiz, 25	R\$ 499.000,00	R\$ 1.014,23	492m²	-	-	18/09/2025	Link
Rua Alberto Rutz, 482	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.904,76	840m²	-	-	18/08/2025	Link
Rua Ulisses Kendrick De Moraes, 261	R\$ 500.000,00	R\$ 982,32	509m²	-	-	11/01/2026	Link
Rua Manoel Gustavo Schier, 1725	R\$ 675.000,00	R\$ 1.205,36	560m²	-	-	16/01/2026	Link
Rua Lavrador João Silva Ortiz, 25	R\$ 499.000,00	R\$ 1.014,23	492m²	-	-	16/01/2026	Link
Rua Carlos Klemtz, 679	R\$ 900.000,00	R\$ 1.757,81	512m²	1	4	16/01/2026	Link
Rua Rezala Simao, 1305	R\$ 1.020.000,00	R\$ 1.647,82	619m²	-	-	16/01/2026	Link
Rua Francisco Moro, 459	R\$ 1.150.000,00	R\$ 1.369,05	840m²	-	-	11/09/2025	Link

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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





Conclusão

Avaliação feita baseada nas fotos e visita no imóvel, com o auxílio da guia Amarela do mesmo encontrada pelo endereço no site <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/> (mapa cadastral de 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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





Fotos



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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





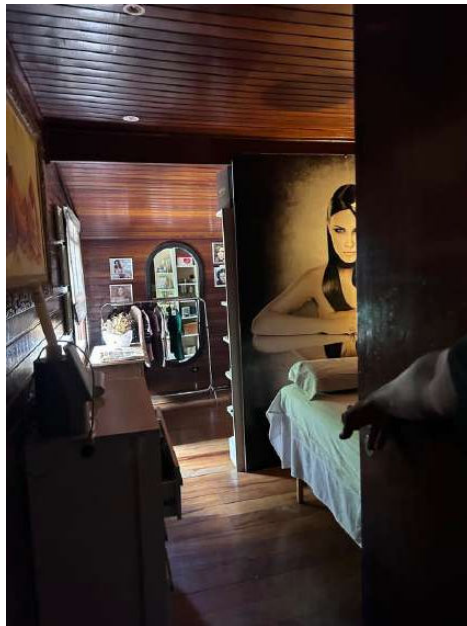
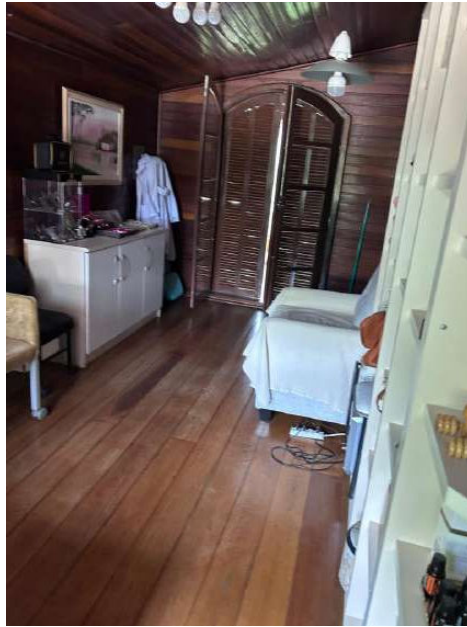
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





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.J845 447HG W5YYN FLFJU





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: PJ845 447HG W5YYN FLFJU





Anexos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**
Secretaria Municipal do Urbanismo**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 42.0.0025.0334.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 85.164.006	Nº da Consulta / Ano 30454/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Bairro: FAZENDINHA Quadrícula: O-08 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**Testadas do Lote**Posição do Lote: **Meio de quadra**1- Denominação: **R. AFONSO FRUET**Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W606

Tipo: Principal

Nº Predial: 104

Testada (m): 14,00

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

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

Parâmetros da Lei de ZoneamentoZoneamento: **ECO.3 - EIXO CONECTOR OESTE 3**Sistema Viário: **NORMAL**Classificação dos Usos para a Matriz : **ECO.3.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1,5	4		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 42.0.0025.0334.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 85.164.006	Nº da Consulta / Ano 30454/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS <small>A critério do CMU</small>	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	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 (M/M ²)	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 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender 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 lindeiros 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**
Secretaria Municipal do Urbanismo**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 42.0.0025.0334.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 85.164.006	Nº da Consulta / Ano 30454/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

8	13827/93UFI NOTIF 30251 DE 01-02-93 APRESENTAR ALVA- RA DE REFORMA EM 06-10-1998	AMPLIACAO UFI
---	--	---------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
 Número Antigo: 115628A Número Novo: 151353 Finalidade: CONSTRUÇÃO
 Situação: Obra em Andamento
 Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 358,98 Área Total (m²): 358,98

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
S.00420-PRJ016			01-002500/2008
Nome da Planta: PROJETO 016 DA PLANILHA 42.0			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**
Secretaria Municipal do Urbanismo**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 42.0.0025.0334.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 85.164.006	Nº da Consulta / Ano 30454/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**Faixa não Edificável de Drenagem**

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 700,00 m² Área Total Construída: 275,00 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Residencial	Área Construída 275,00 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 BARIGUI Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 29/01/2026
---	---------------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 42.0.0025.0334.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 85.164.006	Nº da Consulta / Ano 30454/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

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.



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: PJ845 447HG W5YFN FLFJU

