

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA/PR**



LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Autos nº: 0001936-42.2000.8.16.0001

**Ação de cobrança, tendo como requerente o EDIFÍCIO CURUPIRA e
requeridos ESPÓLIO DE RICARDO JORGE BOHLEN SELEME, JETELE DEL
BEM SELEME PIANA, LAILA DEL BEM SELEME e NAJLA DEL BEM SELEME**

Elaborado por: Engº Rafael Dorigo Loyola (CREA-PR 123.495/D)

Curitiba, data da assinatura digital



SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....3

1.1 IDENTIFICAÇÃO.....3

1.2 OBJETIVO E FINALIDADE3

2 DESENVOLVIMENTO DA DILIGÊNCIA.....4

2.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....4

2.2 DATA E LOCAL.....4

2.3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES4

2.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO5

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL5

2.6 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS6

2.7 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS8

3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO11

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO.....11

3.2 GRAU DE PRECISÃO.....12

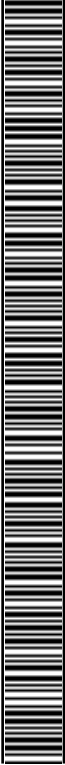
3.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO13

3.4 CONCLUSÃO.....15

4 ANEXOS DO LAUDO16

5 ENCERRAMENTO.....17

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: PJXBZ 2JR2K THNAU 5KC8A



1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 IDENTIFICAÇÃO

QUADRO 1 – IDENTIFICAÇÃO

Item	Descrição
Autos:	0001936-42.2000.8.16.0001
Requerente:	EDIFÍCIO CURUPIRA
Requeridos:	ESPÓLIO DE RICARDO JORGE BOHLEN SELEME JETELE DEL BEM SELEME PIANA LAILA DEL BEM SELEME NAJLA DEL BEM SELEME

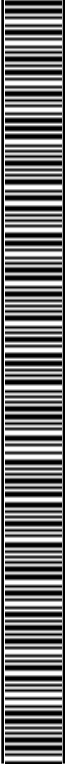
FONTE: O autor (2023).

1.2 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo instruir o processo nº 0001936-42.2000.8.16.0001, que tramita junto à 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade a realização de avaliação imobiliária do valor de mercado de venda de 1 (um) imóvel, sendo este localizado em Curitiba/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: PJBZ 2JR2K THNAU 5KC8A



2 DESENVOLVIMENTO DA DILIGÊNCIA

2.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação está situado na Rua Pasteur nº 797, apartamento 52, localizado de frente para a Rua Pasteur no 6º pavimento ou 5º andar do Edifício Curupira, CEP: 80.250-104, no bairro Água Verde, na cidade de Curitiba/PR, referente à matrícula Nº 25.353 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

2.2 DATA E LOCAL

A diligência no imóvel foi realizada em 10/07/2023, às 12:30.

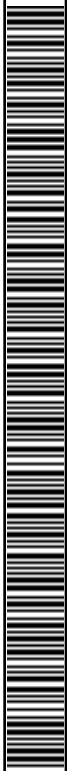
2.3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT relacionadas à Avaliação de Bens (NBR 14653), e baseia-se:

- Na documentação acostada aos autos, constituída pela cópia da matrícula de registro do imóvel objeto da avaliação;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- Na Consulta Informativa do Lote disponibilizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Na avaliação, considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel avaliado estaria livre e desembaraçado de qualquer ônus, em condições plenas de ser imediatamente comercializado.

Importante ressaltar que, conforme informações obtidas durante a *vistoria in loco*, os apartamentos nº 52 (objeto da avaliação) e nº 51 (que não é objeto da avaliação) encontram-se unificados fisicamente. Ou seja, não existe separação física



entre os dois apartamentos, em que pese existir matrículas dos imóveis separadamente. Além disso, o apartamento nº 52 (objeto da avaliação) não possui cozinha e área de serviço (lavanderia). Desta forma, a avaliação do imóvel foi realizada considerando que serão executadas obras de reforma no imóvel, para separar fisicamente os dois apartamentos, conforme consta na matrícula do registro de imóveis. O orçamento estimativo das obras de reforma é apresentado no Anexo VII.

2.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Em vistoria, constatou-se que a região na qual o imóvel avaliado está inserido possui boas condições de infraestrutura urbana, sendo que os serviços públicos e os equipamentos comunitários atendem plenamente o local; que se trata de área plenamente urbanizada do município de Curitiba/PR, ocupada por imóveis residenciais e comerciais, com topografia levemente plana, solo tipo misto, com acesso direto ao centro e região metropolitana por meio de vias coletoras e rodovias, e que conta com vários estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte no entorno. Além disso, a região conta com alto fluxo de veículos e pedestres, sendo um bairro de Curitiba/PR atendido por sistema de transporte coletivo integrado, com fácil acesso aos usuários do sistema.

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel residencial unifamiliar do tipo apartamento, localizado no 5º andar do Edifício Curupira. A construção foi concluída no ano de 1984, conforme Consulta Informativa do Lote disponibilizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo da Prefeitura Municipal de Curitiba. De acordo com a matrícula Nº 25.353 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/PR, apresentada no mov. 1.68 dos autos, o referido imóvel possui 72,54 m² de área privativa. Na data da vistoria, o mesmo se encontrava ocupado, e unificado ao apartamento nº 51.



2.6 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

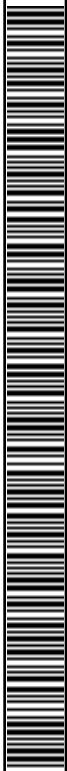
Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto no subitem 8.2.1 da norma NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens/Parte 2: Imóveis urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 26 (vinte e seis) elementos, dos quais 23 (vinte e três) foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de vendas de imóveis residenciais do tipo apartamento localizados nos bairros Água Verde e Batel na cidade de Curitiba/PR, contemplando o período Novembro de 2022 a Julho de 2023. O quadro descritivo com todos os dados amostrais pesquisados é mostrado no Anexo I.

O memorial de cálculo para determinação da equação do modelo de regressão linear é apresentado no Anexo II.

As variáveis utilizadas para determinação do modelo de regressão linear utilizado para avaliação do valor de venda dos imóveis são apresentadas no quadro a seguir.

Outras variáveis foram estudadas e avaliadas, entretanto não se mostraram estatisticamente eficazes para caracterizar o valor de mercado dos imóveis da região.



QUADRO 2 – VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

Nome	Tipo	Crescimento	Descrição
Padrão de acabamento	Qualitativa	Positivo	Caracteriza o padrão construtivo do imóvel, convencionando-se: 0: padrão baixo ou imóvel sem acabamento 1: padrão normal 2: padrão alto
Estado de conservação	Qualitativa	Positivo	Caracteriza o estado de conservação do imóvel, convencionando-se: 0: imóvel em estado ruim ou precário 1: imóvel em bom estado 2: imóvel em ótimo estado, muito bem conservado
Idade do imóvel	Quantitativa	Negativo	Expressa a idade do imóvel avaliado, em anos
Área privativa	Quantitativa	Negativo	Expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados (m²)
Valor unitário	Dependente	-	Representa o valor unitário de venda de cada imóvel em R\$/m², ou seja, a relação entre o valor de venda de mercado total e sua respectiva área privativa

FONTE: O autor (2023).

2.7 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

O tratamento estatístico foi realizado por meio do *software* de avaliação imobiliária TS-Sisreg®, desenvolvido pela Tecsys Engenharia, para todos os modelos estabelecidos.

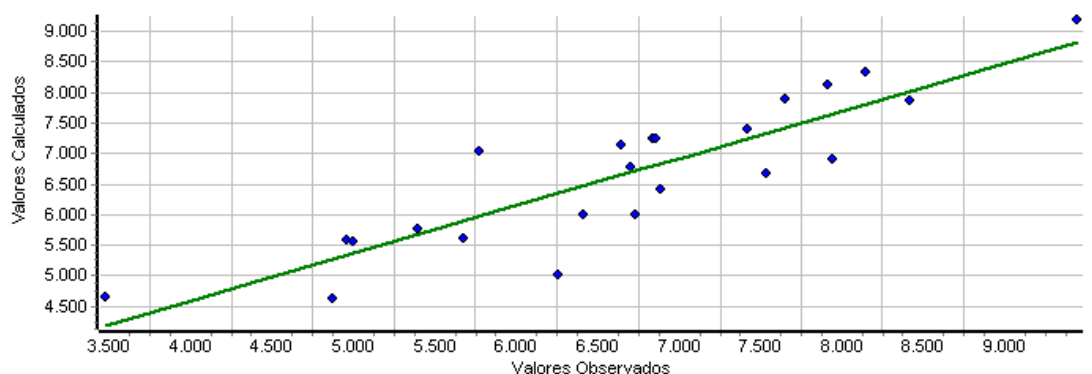
Para definição do modelo, foram levantadas informações de 26 (vinte e seis) imóveis residenciais do tipo sobrado nos bairros Água Verde e Batel de Curitiba/PR, sendo que, destes, 3 (três) foram desconsiderados pois, durante a modelagem, mostraram-se inconsistentes com os demais elementos pesquisados. A identificação detalhada de todos os elementos consta do Anexo I.

O modelo obtido apresentou os seguintes resultados:

Coeficiente de correlação (r): igual a 0,88 ou 88%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário (variável dependente).

Coeficiente de determinação (r^2): igual a 0,78, indicando que 78% da formação dos preços de mercado foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo.

Confiança do modelo: o valor F (Fisher-Snedecor) calculado, igual a 15,83, confirma a hipótese de existência de regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade de que a equação matemática determinada seja interpretativa do fenômeno investigado é de 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico a seguir.



Significância: o nível de significância de cada uma das variáveis utilizadas no modelo, é mostrado a seguir, o que reforça a representatividade das variáveis utilizadas no modelo.

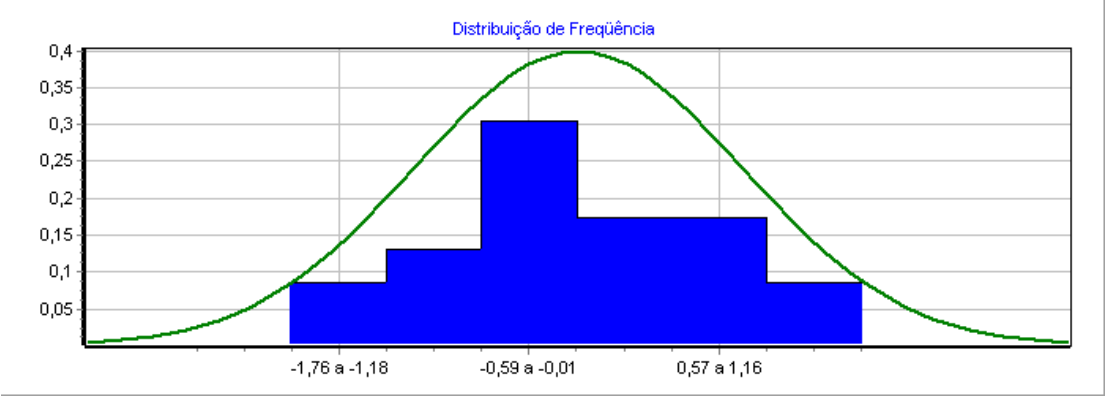
QUADRO 3 – NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS DO MODELO I

Variável	Significância
Padrão de acabamento	1,32%
Estado de conservação	5,90%
Idade do imóvel	0,67%
Área privativa	0,68%

FONTE: O autor (2023).

Tipo de crescimento: o crescimento esperado de cada variável independente foi verificado no modelo calculado.

Normalidade de resíduos: a normalidade dos resíduos do modelo apresentado foi de {73%; 91%; 100%}, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida padrão {68%; 90%; 95%}, conforme gráfico mostrado a seguir.



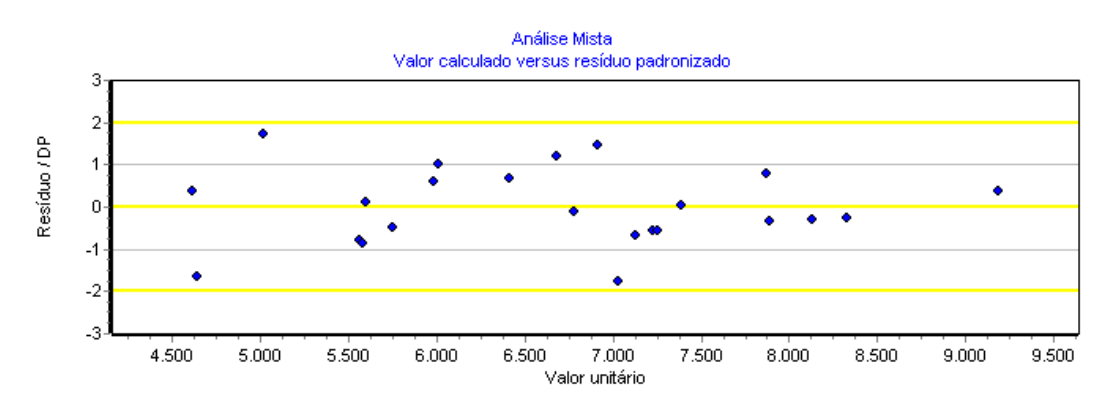
Não Auto-Regressão: a hipótese de ocorrência de auto-regressão foi negada, pela estatística de Durbin-Watson, com índice de confiabilidade mínima de 98%.

Multicolinearidade: não se verificaram correlações entre as 4 (quatro) variáveis independentes que não fossem esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo, ou ainda que fugissem às características dos imóveis avaliados.

Como exemplos de correlações fortes, mas que são esperadas no mercado, têm-se a correlação de 58% verificada entre a variável “Área Privativa” e o “Valor Unitário”. Além disso, tem-se a correlação de 59% entre a variável “Idade do imóvel” e o “Valor Unitário”. A explicação destas correlações é que, conforme já esperado, quanto maior a área privativa de um imóvel, menor o valor unitário do mesmo, pois

estas são variáveis inversamente proporcionais. Com relação à idade do imóvel, quanto mais antigo o imóvel, menor o valor unitário do mesmo.

Homocedasticidade: os resíduos apresentaram um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, o modelo apresenta um comportamento homocedástico, conforme mostrado no gráfico a seguir.



Outliers: não houve a presença de *outliers* no modelo apresentado.

Intervalo de confiança: a amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à estimativa de tendência central $\pm 6,15\%$; com amplitude total de $12,29\%$, mostrou-se aceitável, permitindo enquadrar o nível de precisão do trabalho no grau III, segundo a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011.

Equação matemática do modelo: procedidas às análises, o modelo proposto foi considerado satisfatório, apresentando a seguinte equação:

$$\text{Valor unitário} = 7263,476839 + 796,768569 * (\text{Padrão de acabamento}) + 634,644983 * (\text{Estado de conservação}) - 40,891465 * (\text{Idade do imóvel}) - 8,186852 * (\text{Área privativa})$$

3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Na sequência, será demonstrado o enquadramento do modelo apresentado quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a tabela 1 do subitem 9.2.1 da NBR 14653-2:2011. A figura a seguir destaca o enquadramento do modelo utilizado para cada um dos itens avaliados.

QUADRO 4 – TABELA 1, SUBITEM 9.2.1. DA NBR 14653-2, ADAPTADA

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor	10%	20%	30%

	das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

FONTE: O autor (2023).

De acordo com os critérios preconizados no subitem 9.2.1.6 da NBR 14653-2:2011, tem-se:

- Na tabela, identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2 da NBR 14653-2:2011, conforme a seguir.

QUADRO 5 – TABELA 2, SUBITEM 9.2.1.6.1 DA NBR 14653-2, ADAPTADA

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais, no mínimo, no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I

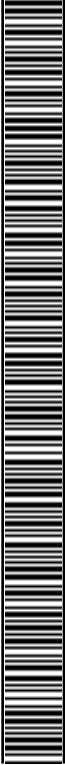
FONTE: O autor (2023).

Sendo assim, o total de pontos obtidos para o modelo apresentado é igual a 16 (dezesseis), sendo que o presente trabalho pode ser classificado como **Grau de Fundamentação II**.

3.2 GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011.

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: PJXBZ 2JR2K THNAU 5KC8A



QUADRO 6 – TABELA 5, SUBITEM 9.2.3 DA NBR 14653-2, ADAPTADA

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

FONTE: O autor (2023).

O presente trabalho pode ser classificado como **Grau de Precisão III**, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor de venda dos imóveis foi de 12,29%, ou seja, inferior a 30%.

3.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

No quadro a seguir, são mostrados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção do valor de mercado para o imóvel avaliado.

QUADRO 7 – ATRIBUTOS DE ENTRADA

Variável		Imóvel A
X ₁	Padrão de acabamento	1
X ₂	Estado de conservação	1
X ₃	Idade do imóvel	39
X ₄	Área privativa	72,54 m ²

FONTE: O autor (2023).

Aplicando-se a equação determinada no modelo de regressão linear mostrado anteriormente, são obtidos os resultados para a estimativa de tendência central (moda), com intervalo de confiança ao nível de 80%, para o imóvel avaliado.



QUADRO 8 – ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (MODA)

Valor unitário (R\$)	Imóvel A
Mínimo	6.106,41
Médio (moda)	6.506,25
Máximo	6.906,09
Amplitude	12,29%

FONTE: O autor (2023).

De posse do valor unitário médio calculado para o imóvel avaliado, é possível calcular o valor total de venda de mercado deste imóvel, a partir de sua área privativa, conforme exposto no quadro a seguir.

QUADRO 9 – VALOR DE MERCADO

	Imóvel A
Valor unitário (R\$)	6.506,25
Área privativa (m²)	72,54
Valor total (R\$)	471.963,38
Intervalo de valores admissíveis	442.958,98 a 500.967,77

FONTE: O autor (2023).



3.4 CONCLUSÃO

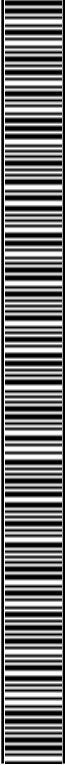
Sendo assim, conclui-se que, com base nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor de venda de mercado:

QUADRO 10 – VALOR DE VENDA DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Ref.	Localização	Valor de venda de mercado
A	Rua Pasteur, 797 - Água Verde - Curitiba-PR - Apto 52 do Edifício Curupira	R\$ 471.963,38 (quatrocentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos)
Observação: conforme exposto no item 2.3 deste Laudo, o valor de venda de mercado foi calculado considerando que, previamente à venda do imóvel, serão realizadas as obras de reforma no imóvel para separação física entre os apartamentos do 5º andar (apartamentos 51 e 52 que hoje estão unificados) e implantação de cozinha e área de serviço onde hoje existe um dormitório.		

FONTE: O autor (2023).

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: PJBZ 2JR2K THNAU 5KC8A



4 ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Relatório de memória de cálculo do *software* de avaliação imobiliária TS-Sisreg®;
- Anexo III: Documentação fotográfica;
- Anexo IV: Croqui de localização do imóvel;
- Anexo V: Matrícula do imóvel;
- Anexo VI: Consulta Informativa do Lote
- Anexo VII: Orçamento estimativo das obras de reforma.



5 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho, que é composto de 17 (dezesete) folhas digitadas e impressas somente no anverso, além dos anexos I a VI.

Curitiba, data da assinatura digital.



RAFAEL DORIGO LOYOLA
PERITO JUDICIAL
CREA 123.495/D-PR



ANEXO I

DADO	ENDERECO	ÁREA PRIVATIVA (m²) (construída)	PADRÃO DE ACABAM.		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		REFORMADO OU NOVO		CHUPRASQUEIRA A CARVÃO		SACADA		IDADE DO IMÓVEL (anos)	Nº DE SUITES	VAGA DE GARAGEM	VALOR TOTAL VENDA R\$)	VALOR UNITARIO VENDA
			Códigos alocados		Códigos alocados		Dicotômica isolada		Dicotômica isolada		Dicotômica isolada						
			0=baixo 1=normal 2=alto		0=ruim 1=bom 2=ótimo		0=não 1=sim		0=não 1=sim		0=não 1=sim						
		Quantitativa					0=não(antigo) 1=sim					Quantitativa	Quantitativa				Dependente
1	Av Visconde de Guarapuava, 4350 - Batel - Curitiba-PR	101,42	1		1		0		0		0		46	0	1	650.000,00	6.408,99
2	Av Silva Jardim, 2345 - Água Verde - Curitiba-PR	106,40	1		1		1		1		1		14	1	2	730.000,00	6.860,90
3	Av Iguaçu, 2206 - Água Verde - Curitiba-PR	75,39	0		1		0		1		1		9	1	1	599.000,00	7.945,35
4	Av Presidente Getúlio Vargas, 2600 - Água Verde - Curitiba-PR	100,61	0		0		0		0		0		44	1	1	350.000,00	3.478,78
5	Av Iguaçu, 2666 - Água Verde - Curitiba-PR	106,75	1		2		1		1		1		30	1	1	730.000,00	6.838,41
6	Av República Argentina, 151 - Água Verde - Curitiba-PR	168,32	1		1		0		1		1		22	1	3	1.160.000,00	6.891,63
7	Rua Castro Alves, 565 - Batel - Curitiba-PR	72,25	0		1		0		0		0		38	0	1	390.000,00	5.397,92
8	Av Visconde de Guarapuava, 4415 - Batel - Curitiba-PR	201,15	0		1		0		0		0		40	1	1	980.000,00	4.871,99
9	Av Visconde de Guarapuava, 4338 - Batel - Curitiba-PR	163,88	0		0		0		0		0		45	1	1	890.000,00	5.430,80
10	Rua Pasteur, 567 - Água Verde - Curitiba-PR	178,32	1		1		0		0		0		30	1	1	1.200.000,00	6.729,48
11	Av República Argentina, 760 - Água Verde - Curitiba-PR	176,05	1		0		0		0		1		25	3	2	1.000.000,00	5.680,20
12	Av Silva Jardim, 2014 - Água Verde - Curitiba-PR	103,94	1		1		0		1		1		20	1	1	600.000,00	5.772,56
13	Tv Rafael Francisco Greca, 173 - Água Verde - Curitiba-PR	73,17	1		1		0		1		1		5	1	1	560.000,00	7.653,41
14	Av Água Verde, 1475 - Água Verde - Curitiba-PR	144,00	2		2		0		1		1		20	1	2	1.140.000,00	7.916,67
15	Av Iguaçu, 2206 - Água Verde - Curitiba-PR	97,00	2		1		1		1		0		9	1	2	790.000,00	8.144,33
16	Av Visconde de Guarapuava, 4338 - Batel - Curitiba-PR	101,00	2		2		1		1		0		35	1	1	850.000,00	8.415,84
17	Rua Desembargador Motta, 2012 - Água Verde - Curitiba-PR	90,00	2		2		1		1		1		5	1	1	850.000,00	9.444,44
18	Rua Gonçalves Dias, 395 - Batel - Curitiba-PR	146,00	1		1		1		1		1		20	1	2	1.100.000,00	7.534,25
19	Rua Pasteur, 486 - Batel - Curitiba-PR	280,00	1		1		0		1		1		20	2	3	1.390.000,00	4.964,29
20	Rua Pasteur, 55 - Batel - Curitiba-PR	261,00	1		2		1		1		1		10	4	3	1.750.000,00	6.704,98
21	Rua Carneiro Lobo, 536 - Batel - Curitiba-PR	91,77	1		1		1		1		1		20	1	1	610.000,00	6.647,05
22	Rua Carneiro Lobo, 45 - Batel - Curitiba-PR	241,00	2		2		1		1		1		6	4	3	3.100.000,00	12.863,07
23	Rua Carneiro Lobo, 444 - Batel - Curitiba-PR	99,00	0		0		0		0		1		35	1	1	620.000,00	6.262,63
24	Rua Carneiro Lobo, 243 - Batel - Curitiba-PR	175,00	2		2		1		1		0		32	2	3	1.299.000,00	7.422,86
25	Rua Carneiro Lobo, 614 - Batel - Curitiba-PR	150,00	1		1		0		1		0		14	1	2	1.249.000,00	8.326,67
26	Rua Carneiro Lobo, 153 - Batel - Curitiba-PR	120,00	0		1		0		0		0		33	1	1	600.000,00	5.000,00

ANEXO II

Relatório Completo



MODELO: Valor de venda de imóvel residencial do tipo
apartamento no bairro Água Verde / Batel em
Curitiba-PR_Área privativa

Data: 13/07/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 26	Total : 10
Utilizados : 23	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,88242	Total : 41244518,83449
Determinação : 0,77866	Residual : 9129031,21673
Ajustado : 0,72947	Desvio Padrão : 712,15757

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,83078	D-Calculado : 2,39197
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE
Intervalo Classe % Padrão % Modelo
-1 a 1 68 73
-1,64 a +1,64 90 91
-1,96 a +1,96 95 100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 7263,476839 + 796,768569 * X_1 + 634,644983 * X_2 + -40,891465 * X_3 + -8,186852 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

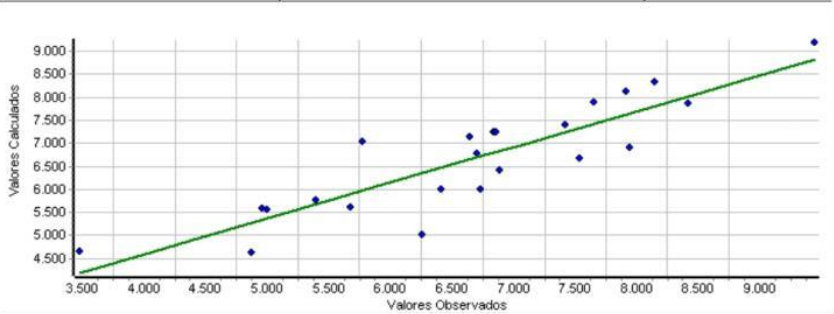
AMOSTRA	MODELO
Média : 6651,61	Coeffic. Aderência : 0,77866
Varição Total : 41244518,83	Varição Residual : 9129031,22
Variância : 1793239,95	Variância : 507168,40
Desvio Padrão : 1339,12	Desvio Padrão : 712,16



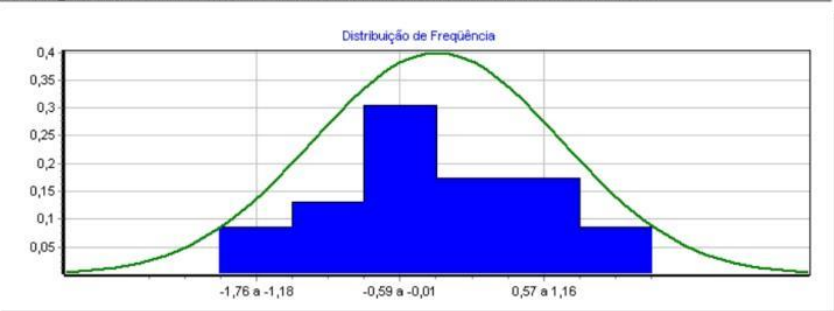
Relatório Completo



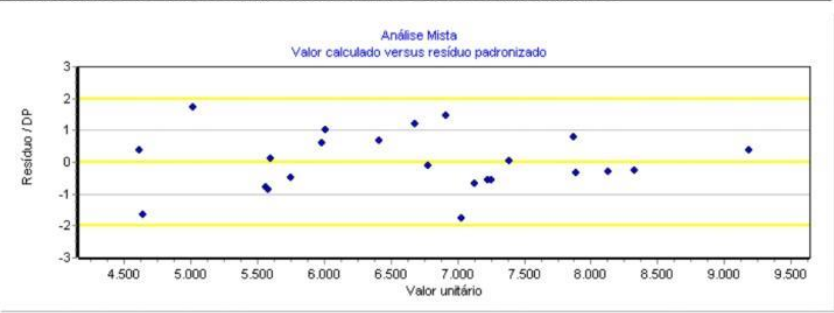
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



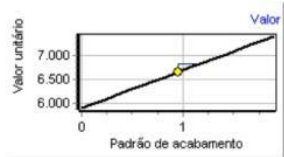
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

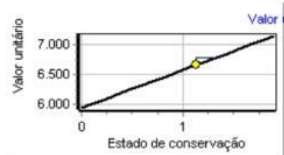
X₁ Padrão de acabamento

Padrão de acabamento do imóvel avaliado: 0=padrão baixo ou imóvel sem acabamento; 1=padrão normal; 2=padrão alto.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₂ Estado de conservação

Estado de conservação do imóvel avaliado: 0=estado ruim ou precário; 1=estado bom; 2=estado ótimo, muito bem conservado.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,91 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* Condição atual

Condução atual do imóvel avaliado, se encontra-se reformado ou em estado de novo: 0=não (imóvel com aparência antiga); 1=sim (imóvel reformado).
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Churrasqueira

Presença de churrasqueira a carvão no imóvel avaliado: 0=sem churrasqueira; 1=com churrasqueira.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Sacada

Presença de sacada no imóvel avaliado: 0=sem churrasqueira; 1=com churrasqueira.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

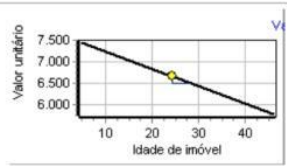


Relatório Completo



X₃ Idade de imóvel

Idade do imóvel avaliado, em anos.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 5,00 a 46,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,52 % na estimativa



* Suíte

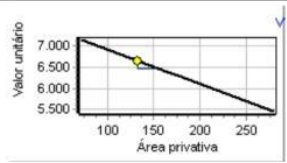
Número de suítes no imóvel avaliado.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* Vaga de garagem

Número de vagas de garagem no imóvel avaliado.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Área privativa

Área privativa do imóvel, em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 72,25 a 280,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,56 % na estimativa



Y Valor unitário

Valor unitário de venda por metro quadrado do imóvel avaliado, em R\$/m², considerando a relação entre o valor total de venda e a área total.
Tipo: Dependente
Amplitude: 3478,78 a 9444,44

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

Relatório Completo



VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72947)
X ₁ Padrão de acabamento	x	2,75	1,32	0,63604
X ₂ Estado de conservação	x	2,02	5,90	0,68584
X ₃ Idade de imóvel	x	-3,06	0,67	0,61022
X ₄ Área privativa	x	-3,06	0,68	0,61079

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Idade de imóvel	Área privativa	Valor unitário
X ₁	x		21	12	32	54
X ₂	x	63		22	33	43
X ₃	x	-38	-27		32	59
X ₄	x	8	13	-1		58
Y	y	71	60	-60	-27	

ANEXO III

FIGURA 1 – Vista frontal do Edifício Curupira



FONTE: O autor (2023).

FIGURA 2 – Vista do elevador e hall de acesso ao apartamento 52, com necessidade de obras de reforma para separação física do apartamento 51



FONTE: O autor (2023).

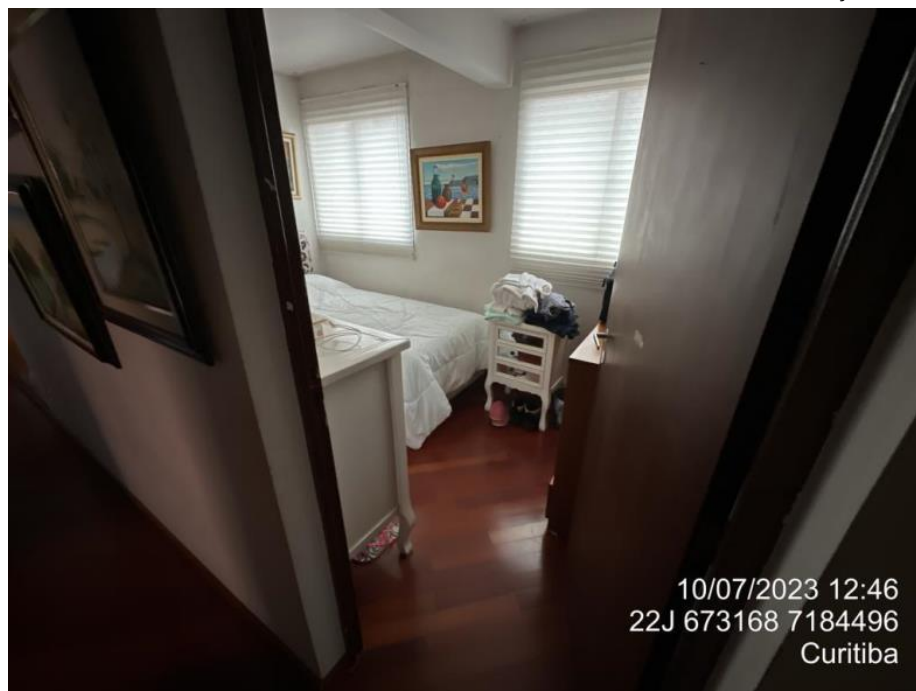


FIGURA 3 – Vista do elevador e hall de acesso ao apartamento 52, com necessidade de obras de reforma para separação física do apartamento 51



FONTE: O autor (2023).

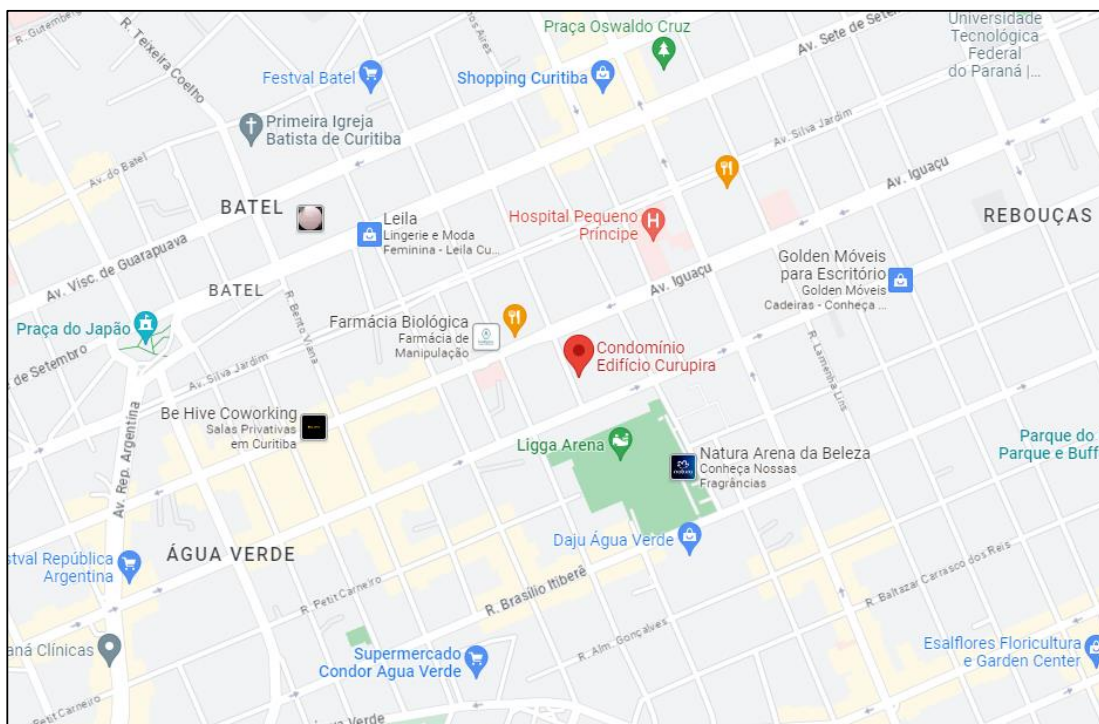
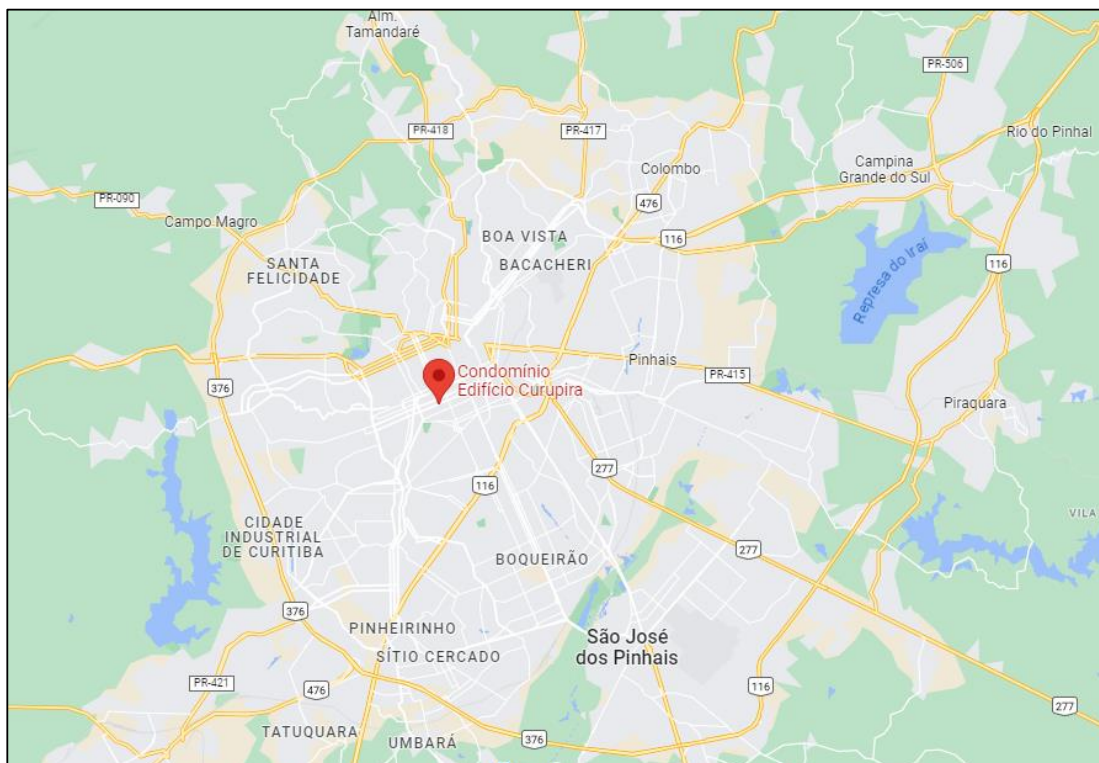
FIGURA 4 – Dormitório a ser transformado em cozinha e área de serviço



FONTE: O autor (2023).



Rua Pasteur, 797 - Água Verde - Curitiba-PR - Apto 52 – Edifício Curupira



ANEXO V

PROJUDI - Processo: 0001936-42.2000.8.16.0001 - Ref. mov. 1.68 - Assinado digitalmente por Adam Felipe Terra da Silva
07/07/2015: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO. Arq: Matrícula do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA XV DE NOVEMBRO, 362 - 1º ANDAR CONJUNTO 704 - FONE: 222-0047 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESCR. JURAM.: ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 25.353	FICHA: 1/25.353 RUBRICA: 03
---	--	--------------------------------------

IMÓVEL: - Apartamento nº. 52, localizado de frente para a rua Pasteur no 68. pavimento ou 5º andar, do "EDIFÍCIO CURUPIRÁ" situa do nesta Capital, na Rua Pasteur nº. 797, com a área exclusiva de 72,54m², área comum de 16,837m², áreas essas que juntamente com a área de 16.798, que correspondente a CAGA nº. 10 para estacionamento de um automóvel de passeio, porte médio, no andar térreo, perfaz a área correspondente ou global de 106,175m², correspondente a fração ideal do solo de 0,100100; edifício esse construído no lote nº. 26.000 da quadra 68, setor 21 do Cadastro Municipal, de frente para a rua Pasteur, nesta cidade, resultante da sub-divisão do lote nº. 21 da Planta João Alves dos Santos, foreiro, medindo 11,00m de frente para a rua Pasteur, acima citada, por 45,00m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel nº. 25, pelo lado esquerdo com o lote nº. 27, tendo de largura na linha de fundos 11,00m onde confronta com o lote nº. 21-remanescente, de forma retangular, com a área total de 495,00m².-

PROPRIETÁRIA: - SANTA CRUZ CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA., com sede nesta Capital; na rua 24 de Maio nº. 1285, inscrita no CGC sob nº. 75.595140/0001-59.-

REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº. 19.050 Reg. Geral deste Ofício.
Pren. nº. 43.766.
Prot. nº. 119.517.
Curitiba, 11 de dezembro de 1984. *Beatriz Maciel Dely*
Titular.

R-1-25.353.-TÍTULO: Compra e venda. DATA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo 3º Tab. desta cidade, em data de 29 de outubro de 1.984, às fls. 45/46-Livro 491. ADQUIRENTE:- TAQUEO SUGISAWA, brasileiro, médico, casado com Yumiko Suzuki Sugisawa sob o regime da comunhão universal de bens, portador da CI.730.400-Pr. e CPF.200.961519-00, residente nesta cidade, na Rua Pasteur nº. 797.- TRANSMITENTE:- SANTA CRUZ CONSTRUTORA DE OBRAS LTA., acima qualificada, neste ato representada por seus procuradores Marcos Antonio Darin e Marcio Albino Darin. VALOR:R\$. 5.000.000. CONDIÇÕES: Não tem. CND do IAPAS - nº.002.797. Sisa nº. 016436 paga sobre R\$. 25.920.000.- O referido é verdade e deu fé. Curitiba, 11 de dezembro de 1.984.(a). *Beatriz Maciel Dely*. Titular. Custas R\$. 47.777. VRC=1.7.-

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: PJL GX V544J CSVAR 3K8GR

25.353
MATRÍCULA Nº

PROJUDI - Processo: 0001936-42.2000.8.16.0001 - Ref. mov. 1.68 - Assinado digitalmente por Adam Felipe Terra da Silva
07/07/2015: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO. Arq: Matricula do Imóvel

CONTINUAÇÃO

R-2-25.353 - TITULO: Compra e Venda. DATA DO TITULO: Escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Notas, desta Capital, às fls. 161, do Livro 561-na, datada de 08 de março de 1.990. ADQUIRENTE: WANZELER DOS SANTOS RODRIGUES, brasileiro, casado com NELCI CLEMENTINA FURTADO RODRIGUES, pelo regime da comunhão universal de bens, comerciante, CIRC nº 622.524-PR, e com CPF/MF nº 002.202.139-68, residente e domicilia do, à Av. Cel. José Lobo, 130-Paranaguá-PR. TRANSMITENTES: TAQUEO SUGISAWA, e sua esposa YUMIKO SUZUKI SUGISAWA, ambos já qualificados. VALOR: NCz\$ 600.000,00. CONDIÇÕES: Não tem. Não se acham vinculados ao IAPAS. SISA: Nº 41.065, paga sobre a avaliação de NCz\$ 1.590.237,31. Emitida e será enviada à S.R.F. a ficha DOI. Prot.-176.127.-Pren.-79.944.-Fc.-34.237. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de abril de 1.990. (a). *Bea Sany Marief* Titular. Custas Cr\$ 8.700,00/300/vrc.ms.mc.-

R-3-25.353.-PROT.367.271 de 01/11/2005.- PENHORA: Conforme Termo de Penhora, datado de 12/05/2003, expedido pela 19ª Vara / Cível desta Capital, extraído dos autos sob nº.324/2000, (arquivado nesta Serventia), tendo como exequente: Edifício Curupira, e como / executados: Ricardo Jorge Bohlen Seleme e sua mulher Tarcila Seleme efetua-se a PENHORA sobre o imóvel da presente, para garantia da dívida da referida ação, pelo valor de R\$.11.988,13. FURNEJUS recolhi do no valor de R\$.23,97, arquivado sob nº.367.271. Curitiba, 04 de novembro de 2005.- Custas: R\$.82,21 = 783 VRC/mc/mm. Dou fé.-

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CURITIBA - PR
MARCELO A. DELY
TITULAR DESIGNADO

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª Serventia Registral - Curitiba
CERTIFICO que a presente fotocópia é
fidelidade ao Fiel da matrícula nº 25.353
de 04 de Novembro de 2005
Rafael Dorigo Loyola
Titular/Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA COMENDADOR ARAUJO, 324 - 7º ANDAR
CURITIBA - PARANÁ - 81648391

☐ MARCELO A. DELY
TITULAR DESIGNADO
☐ MARLI S. ALVES - ESCRIVENTE
☒ RÁTIA C. CORDEIRO - ESCRIVENTE

Documentos assinados 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: PULGX V544J CSVAR 3KBGR

Documentos assinados 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: P.JXBZ 2JR2K THNAU 5KC8A

ANEXO VI



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.0.0058.0504.01-8

Sublote
-

Indicação Fiscal
21.068.032

Nº da Consulta / Ano
275206/2023

Bairro: ÁGUA VERDE
Quadrícula: L-12
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. PASTEUR
Cód. do Logradouro: S012
Tipo: Principal
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Sistema Viário: NORMAL
Nº Predial: 803
Testada (m): 11,00

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4
Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4 1.Y

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15,00 X 450,00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

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.

Versão: P.3.1.0.10

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

010273-2

093946-0



Página 1 de 5

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: PJXBZ 2JR2K THNAU 5KC8A



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
09.0.0058.0504.01-8	-	21.068.032	275206/2023

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 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 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.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

** 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	Processo 01-039627/2011 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-039623/2011 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-039623/2011 interlocutório, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-039627/2011 interlocutório, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido

FISCALIZAÇÃO

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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar?Ao procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes

Versão: P.3.1.0.10

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

020273-2 093946-9





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
09.0.0058.0504.01-8	-	21.068.032	275206/2023

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
gerados na edifica?/Eo.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso r pido: Secretaria e àrg/Eos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 075710A Número Novo:111498 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 1.060,55 Área Liberada (m²): 1.060,55 Área Total (m²): 1.060,55

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0001	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0002	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0003	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0004	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0005	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0006	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0007	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0008	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série
0009	Domínio Pleno	Livro F-2276 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00109-		21-B	01-011956/2015
Nome da Planta: NESTOR GENEROSO E JOÃO ALVES DOS SANTOS			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.08573-		21-B	01-001000/2009
Nome da Planta: CROQUI 08573			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

Versão: P.3.1.0.10

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

030273-2

093946-8





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0058.0504.01-8	Sublote -	Indicação Fiscal 21.068.032	Nº da Consulta / Ano 275206/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 495,00 m²

Área Total Construída: 1.059,00 m²

Qtde. de Sublotes: 10

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1984	105,80 m²
0001	Residencial	1984	106,00 m²
0002	Residencial	1984	105,80 m²
0003	Residencial	1984	106,00 m²
0004	Residencial	1984	105,80 m²
0005	Residencial	1984	106,00 m²
0006	Residencial	1984	105,80 m²
0007	Residencial	1984	106,00 m²
0008	Residencial	1984	105,80 m²
0009	Residencial	1984	106,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro S012	Planta Pavimentação D PARALELEPIPEDO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	---	------------------	---------------------------	-----------------------

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.

Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

Versão: P.3.1.0.10

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

040273-2

093946-7



 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 09.0.0058.0504.01-8	Sublote -	Indicação Fiscal 21.068.032	Nº da Consulta / Ano 275206/2023
6 -			
*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***			
Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			Data 12/07/2023
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.			
			
Versão: P.3.1.0.10		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		050273-2	093946-6
			
Página 5 de 5			



ANEXO VII

Orçamento estimativo para reforma do imóvel

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1	ESTUDOS E PROJETOS				R\$ 7.500,00
1.1	Projetos (arquitetônico, estrutural, complementares)	ud	1,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
1.2	Regularização na prefeitura	ud	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
2	SERVIÇOS PRELIMINARES				R\$ 3.400,00
2.1	Isolamento e tapumes	vb	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
2.2	Engenheiro civil (acompanhamento da obra)	h	16,00	R\$ 150,00	R\$ 2.400,00
3	DEMOLIÇÃO				R\$ 3.500,00
3.1	Demolição de revestimento de piso	vb	1,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00
3.2	Demolição de reboco	vb	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
3.3	Demolição de alvenaria	vb	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
3.4	Locação de caçamba	ud	1,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00
4	ESTRUTURA				R\$ 1.500,00
4.1	Fechamento de aberturas para infraestrutura hidráulica/elétrica/gás	vb	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
5	INFRAESTRUTURA HIDRÁULICA/ELÉTRICA/GÁS				R\$ 13.500,00
5.1	Água fria	vb	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
5.2	Esgoto	vb	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
5.3	Energia elétrica	vb	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
5.4	Gás	vb	1,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
6	REVESTIMENTOS				R\$ 9.224,48
6.1	Chapisco	m2	10,00	R\$ 8,29	R\$ 82,90
6.2	Emboço	m2	10,00	R\$ 72,59	R\$ 725,90
6.3	Aplicação de massa acrílica	m2	50,00	R\$ 45,26	R\$ 2.263,00
6.4	Pintura	m2	50,00	R\$ 22,84	R\$ 1.142,00
6.5	Revestimento cerâmico de piso	m2	10,00	R\$ 123,71	R\$ 1.237,10
6.6	Revestimento cerâmico de paredes	m2	32,50	R\$ 116,11	R\$ 3.773,58
7	ESQUADRIAS				R\$ 1.500,00
7.1	Porta de acesso ao imóvel	ud	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
Valor total					R\$ 40.124,48
Valor total com BDI (25%)					R\$ 50.155,59