

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negrão

TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 181.25

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 19ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº **46242-08/2014.8.16.0001** em que é requerente ADEMIR ALVIN PEREIRA E OUTRO e requerido ALAOR ALVIN PEREIRA E OUTROS.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

Lote de terreno da planta Vila Morguenau, situado no Cristo Rei, nesta Capital, medindo 20,00 m. de frente para a rua do Herval nº 488, por 48,00 m. de frente para a Rua Zeila Moura dos Santos, com quem faz esquina, de forma regular, com área total de 960,00 m²; contendo uma residência, em bom estado de conservação; Matrícula nº 49.614 da 3ª Circunscrição Imobiliária; IF 14.090.004; zoneamento: ZR4;

Descrição da edificação: casa em alvenaria com dois pavimentos, com 241,40 m², contendo no pavimento térreo sala para dois ambientes, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, lavanderia, garagem para dois veículos e um paiol; no piso superior, dois quartos (uma suite) e uma suite máster; bom padrão construtivo e em bom estado;

Que se avalia o IMÓVEL em:

a.- Terra nua: 960,00 m² x R\$ 2.222,25 R\$ 2.133.361,47

b.- Benfeitorias: 241,40 m² x R\$ 3.026,25/m² x (1-0,2981) .. R\$ 512.763,75

T O T A L **R\$ 2.646.125,22**

(DOIS MILHOES SEISCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL CENTO E VINTE E CINCO REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS)

Curitiba, 10 de Junho de 2025.

FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -



METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas;
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	1.900.000,00	784	2.423,47
2	1.300.000,00	551	2.359,35
3	2.625.000,00	1142	2.298,60
4	12.374.000,00	5380	2.300,00
5	750.000,00	253	2.964,43
	Soma		12.345,84
	Unitário	Pu (R\$/m²)	2.469,17
	Fator de Oferta	0,9	2.222,25
	Imóvel	m²	960,00
	valor do terreno	R\$	2.133.361,47

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cristo-rei-bairros-curitiba-784m2-venda-RS1900000-id-2776742361/?source=ranking%2Crp
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cristo-rei-bairros-curitiba-551m2-venda-RS1300000-id-2789185126/?source=ranking%2Crp
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cristo-rei-bairros-curitiba-1142m2-venda-RS2625000-id-2712778693/?source=ranking%2Crp
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cristo-rei-bairros-curitiba-5380m2-venda-RS12374000-id-2770335766/?source=ranking%2Crp
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cristo-rei-bairros-curitiba-253m2-venda-RS750000-id-2743393811/?source=ranking%2Crp

Lote/Terreno à Venda, 784 m² por R\$ 1.900.000

Rua do Herval, 604 - Cristo Rei, Curitiba - PR

Excelente Terreno à venda no Cristo Rei ATENÇÃO INVESTIDORES!

Lote plano em meio de quadra, topografia plana, excelente testada com 16m, localizado na rua do Herval, região com alta demanda para uso comercial com potencial de construção para até 6 pavimentos.

Zoneamento: ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4

Sistema Viário: NORMAL

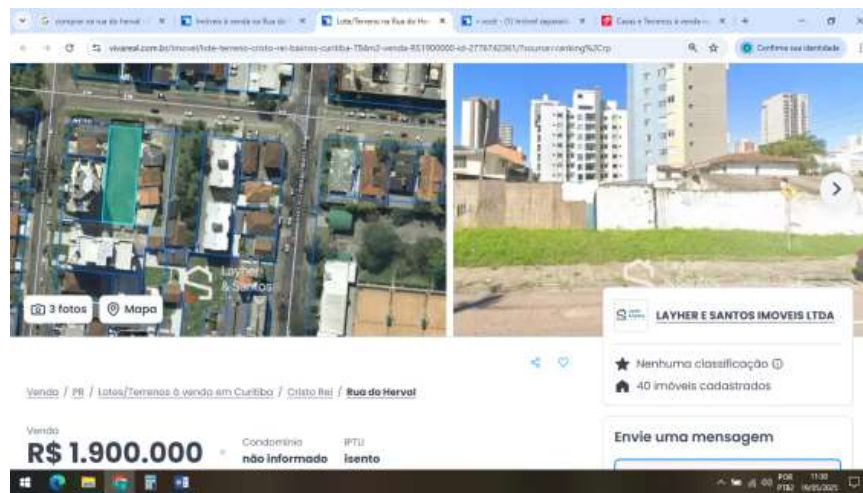
-Testada de 16,00m

-Área total 784m

-Coeficiente de aproveitamento: 2

-Taxa de ocupação: 50%

LAYHER E SANTOS IMOVEIS LTDA (41) 99643-7549

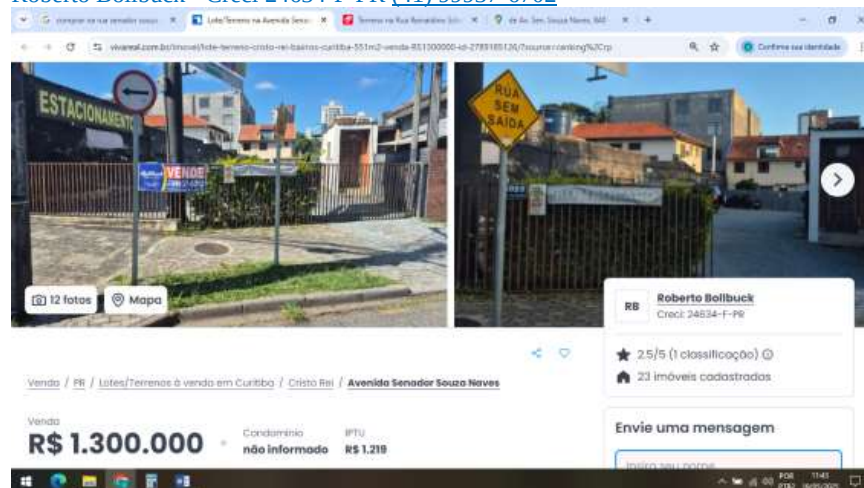


Lote/Terreno à Venda, 551 m² por R\$ 1.300.000

Avenida Senador Souza Naves, 840 - Cristo Rei, Curitiba – PR

- * Excelente oportunidade terreno residencial e Comercial
- * Zoneamento ZR 4
- * Indicação Fiscal: 14.086.039.000 - 1
- * Taxa de Ocupação : 50 %
- * Coeficiente de aproveitamento 02
- Ótima localização no bairro Cristo Rei.
- * Sobrado aos fundos com 120 m² de área construída.
- * Dimensões: 12 m frente/11 m fundos/ 51,95 m e 48,60 m comprimento.

[Roberto Bollbuck - Creci 24634-F-PR \(41\) 99937-6702](#)





Venda

R\$ 2.625.000

Condomínio **isento** IPTU **não informado**

 1142 m²

Endereço
Rua Sanito Rocha - Cristo Rei, Curitiba - PR

Lote/Terreno à Venda, 1142 m² por R\$ 2.625.000

(Código do anunciante: TE0540 | Código no Viva Real: 2712778693)

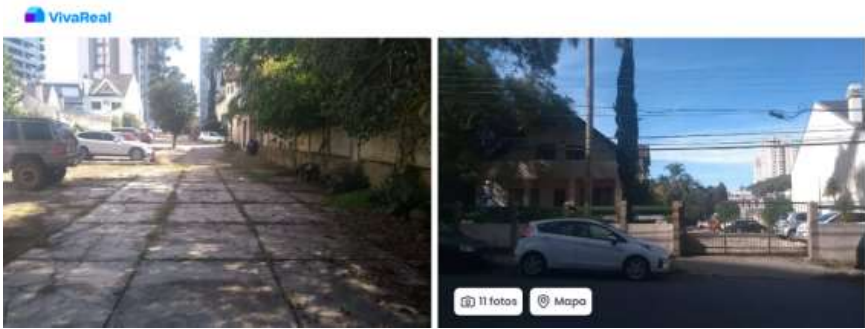
Terreno à venda, 1141 m² por R\$ 2.625.000 - Cristo Rei - Curitiba/PR

Excelente Terreno ZR4 Oportunidade Única!

Dimensões e Potencial:
15m de testada x 80m de profundidade, ideal para diversos tipos de projetos.
Localizado na rua mais procurada da região, com alta valorização e fluxo estratégico.
Possibilidade de ampliação:
União com o terreno vizinho, alcançando 45m de testada.
Opção de unificar com mais dois terrenos, totalizando 45.000 m²!



Cabral Imóveis
Creci 6920-J-PR



Venda

R\$ 12.374.000

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 6.000

5380 m²

Endereço

Rua Sanito Rocha - Cristo Rei, Curitiba - PR

Lote/Terreno à Venda, 5380 m² por R\$ 12.374.000

(Código do anunciante: TE0169_GREEN | Código no Viva Real: 2770335766)

Terreno ZR4, composto de dois lotes, totalizando 5.380m², Sendo 45m de testada, localizado no coração do Cristo Rei. Rua Sanito Rocha. Valores e disponibilidade sujeitos a alterações sem prévio aviso.

Imobiliária Greenville
Creci: 03435-J-PR





Venda

R\$ 750.000

Condomínio isento IPTU R\$ 1.070

253 m²

Endereço

Rua Oyapock, 487 – Cristo Rei, Curitiba – PR

Lote/Terreno à Venda, 253 m² por R\$ 750.000

(Código do anunciante: TE7000R | Código no Viva Real: 2743393811)

Localizado na rua Oyapock com a rua Humberto Morona, no bairro Cristo Rei, encontra-se o terreno com classificação ZR4 e com uma área total de 257,60 m2, esse terreno possui uma configuração de esquina, com medidas de 18,40 metros para rua Oyapock por 14 metros para rua Humberto Morona .

**Mettro Imóveis - Ltda**

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/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 **Maio/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	2.428,36	0,41%
PP-4	2.232,24	0,56%
R-8	2.118,42	0,54%
PIS	1.678,61	0,47%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.026,25	0,27%
PP-4	2.832,61	0,28%
R-8	2.469,68	0,31%
R-16	2.393,91	0,30%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.706,73	0,30%
R-8	3.007,73	0,28%
R-16	3.047,50	0,29%

Tabela Ross-Heidecke

38	El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K									
39										
40	%	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
41										
120	39	27,105	27,128	28,94	33	40,3	51,3	65,45	81,92	100
121										
122	40	28	28,023	29,81	33,82	41,03	51,9	65,87	82,14	100
123										
124	41	28,905	28,928	30,7	34,66	41,77	52,51	66,3	82,37	100
125										