



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006753-91.2014.8.16.0185

TERRENO E BENFEITORIAS - LOTE 29B

Rua Marcelo José Iohn, 37, Cidade Industrial, Curitiba/PR
Lote 29-b/1-b, Quadra 29, da Planta Santa Amélia



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS.....	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES.....	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
5.1	Valor Venal.....	7
6	MÉTODO UTILIZADO	7
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	7
7	PESQUISA DE PREÇOS	8
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
7.2	Metodologia Aplicada	8
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	9
7.4	Saneamento das Amostras	12
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	13
7.6	Valor Básico Unitário	13
8	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	14
8.1	Definição	14
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	14
8.2.1	Benfeitorias Principais	14
8.2.2	Benfeitorias de Apoio	15
8.3	Estado de Conservação.....	15
8.4	Padrão Construtivo	15
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
9.1	Valores do Terreno.....	16
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas	17
9.3	Valor Total do Imóvel	18
9.4	Arredondamento de Valores	18
10	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS.....	18
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
12	ANEXOS.....	21

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	15
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.	16
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.	16
Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria.	17
Quadro 7 - Valor total das benfeitorias.	17
Quadro 8 - Valor total do imóvel.	18
Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.	18

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** Auto Viação Água Verde Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Lote 29B”, da Planta Santa Amélia, lote 29-B/1-B, quadra 29, situado na Rua Marcelo José Iohn, 37, Cidade Industrial, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Cidade Industrial, no município de Curitiba, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado na Cidade Industrial de Curitiba (CIC), região planejada para abrigar o maior polo industrial e logístico da capital paranaense. Trata-se de uma área consolidada, com infraestrutura voltada ao transporte de cargas, manutenção de frotas e instalação de empresas de médio e grande porte.

O entorno é caracterizado por galpões industriais, oficinas, transportadoras e centros de distribuição, predominando edificações de padrão construtivo simples e funcional, voltadas ao uso operacional. O comércio e os serviços disponíveis na região são essencialmente de apoio às atividades industriais, como autopeças, suprimentos técnicos, oficinas mecânicas, restaurantes populares e pequenos mercados, atendendo principalmente trabalhadores e empresas locais.

O mercado imobiliário da CIC é segmentado e direcionado para usos industriais e logísticos. A demanda concentra-se em terrenos amplos e imóveis com boa acessibilidade viária, especialmente pela proximidade com o Contorno Sul e rodovias

federais, que garantem conexão estratégica para transporte e distribuição. Embora os valores de mercado sejam inferiores aos de bairros residenciais de padrão médio e alto, a região apresenta alta atratividade para empresas que necessitam de grandes áreas, mantendo liquidez dentro do segmento industrial.

Em síntese, a região possui vocação industrial consolidada, com padrão construtivo predominantemente utilitário, comércio e serviços voltados ao suporte das atividades produtivas e um mercado imobiliário competitivo para usos logísticos e industriais, o que reforça o potencial do imóvel avaliado para esse tipo de ocupação.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Curitiba/PR	Posição do Lote	Esquina com múltiplas testadas
Bairro	Cidade Industrial	Quadrícula	Q-07
Dados Registrais			
Matrícula	23.728	Área total (m²)	14069,02
Indicação Fiscal	89.091.003.000-3	Área total construída (m²)	2084,19
Inscrição Imobiliária	75.9.0003.0180.00-9	Testada (m)	105,00
Cadastro Imobiliário		Profundidade (m)	133,99
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	ZI.1 - Zona Industrial	Loteamento	da Planta Santa Amélia
Uso do Imóvel	Industrial / Comercial	Sistema Viário	Normal
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Lote 29B”, de propriedade de Auto Viação Água Verde Ltda, situado no lote 29-B/1-B, da quadra 29, da Planta Santa Amélia, localiza-se na Rua Marcelo José Lohn, 37, no bairro Cidade Industrial, município de Curitiba, e está registrado na matrícula nº 23.728 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 14069,02 m², sendo 2084,19 m² de área total construída.

Durante a avaliação do imóvel, através das imagens de satélite do Google Earth, é possível visualizar que entre 2015 e 2020, duas das três edificações foram total ou parcialmente demolidas. A edificação principal, aparentemente está abandonada.

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipipl de Curitiba, é de R\$ 9.357.386,11 (nove milhões trezentos e cinquenta e sete mil trezentos e oitenta e seis reais e onze centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das

condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Curitiba, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 9 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 9 elementos, destes, na análise preliminar, foram descartadas 2 amostras no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 7 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

d) Testada

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

e) Profundidade

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

f) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

g) Esquina

O fator de esquina pode apresentar comportamento variado de acordo com cada mercado (ABUNAHMAN, 2000). Um terreno de esquina é bastante relevante para uma área comercial porque o fato de possuir duas frentes proporciona maior visibilidade para o empreendimento. Porém, em área residencial, um terreno de esquina necessita de dois afastamentos para respeitar os padrões construtivos, podendo inutilizar um pedaço importante da área útil de construção. Principalmente se tratando de um terreno pequeno em área residencial, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo, ao invés de positivo. Fiker (1990) diz que em

zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

h) Distância do Centro

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância média das amostras analisadas ou à distância do imóvel avaliando.

$$\left(\frac{\text{Distância do Bem Avaliando}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se aplica), com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

7.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irrealistas, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras

homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 7 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 6 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão II”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 625,28/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 866,26/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 745,77/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 745,77/m²**, correspondente ao mês de março de 2026.

8 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de reprodução em conjunto com o valor de depreciação. Os valores das construções dependerão do estado de conservação e padrão construtivo.

O valor da reprodução é obtido com o CUB ou Orçamento Detalhado (Planilha de Composição de Custos) e posteriormente deve ser aplicado o fator de depreciação, que será condizente com o estado atual da benfeitoria. Este valor representa o custo de reedição, que é o gasto necessário para reproduzir a benfeitoria considerando sua depreciação.

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de janeiro de 2026, para o estado do Paraná, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

8.1 Definição

Benfeitorias não reprodutivas são os melhoramentos que se incorporam à propriedade, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo, edificações para moradia, comerciais, industriais, infraestrutura, de apoio à produção e outras que por sua natureza não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

8.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas são divididas em dois grupos: principais e apoio, em função de sua importância ou destinação, conforme descrito a seguir.

8.2.1 Benfeitorias Principais

Benfeitorias principais são aquelas que, além da importância pelo uso e destinação, seus preços representam uma quantia significativa sobre o valor global do imóvel que, apesar de não negociáveis separadamente, valorizam a propriedade e podem ser avaliadas pelo método do custo de construção, reedição ou remoção.

8.2.2 Benfeitorias de Apoio

Benfeitorias de apoio são aquelas que se destinam a dar suporte às atividades exercidas na propriedade ou que complementam de alguma forma a benfeitoria principal. Numa propriedade tradicional, as benfeitorias de apoio geralmente apresentam preços individuais menos significativos.

8.3 Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com a idade da construção e as classificações de A a H apresentadas na Tabela do Método de Ross-Heidecke.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 3.

8.4 Padrão Construtivo

Para utilizar os preços do CUB, deve-se definir qual é o padrão construtivo e tipologia do imóvel. Os valores unitários utilizados são correspondentes aos padrões indicados na coluna “Tipo CUB”, conforme extraídos da Tabela CUB.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação.

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m ²)	Área (m ²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificação Principal	CAL-8-N (jan/2026)	2911,11	690,51	20	Entre reparos simples e importantes	0,58
Galpão			1297,68	20	Parcialmente demolida/sem valor	
Cobertura			96,00	20	Parcialmente demolida/sem valor	
Área Total Construída (m²)			2084,19			

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, soma-se o resultado obtido do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

9.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{“K final”}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Ambiental	Fator Risco Jurídico	Fator Risco Jurídico	Fator Esquina	Fator K Final
0,85	0,85	0,85	1,10	0,68

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
745,77	14069,02	0,68	7.087.910,39

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

O resultado encontrado para a indenização das benfeitorias não reprodutivas, obteve-se aplicando a seguinte equação:

$$VBNR = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação} \times K \text{ Final}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m ²)	Área (m ²)	Depreciação	Valor (R\$)
Edificação Principal	2911,11	690,51	0,58	1.169.907,63
Galpão		1297,68		Sem valor
Cobertura		96,00		Sem valor
Total		2084,19		1.169.907,63

Quadro 7 - Valor total das benfeitorias.

Valor BNR (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
1.169.907,63	0,85	994.421,49

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 8 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
Terreno	14069,02	7.087.910,39
Benfeitorias	2084,19	994.421,49
Total		8.082.331,88

9.4 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 9.

Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	8.082.331,88	8.082.000,00

10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Consta na matrícula nº 23.728, a existência de múltiplas penhoras em favor do INSS e da Fazenda Nacional, com valores expressivos registrados entre os anos de 2000 e 2017, além de penhoras decorrentes de execuções cíveis. Ademais, foram averbadas sucessivas ordens de indisponibilidade de bens, oriundas de diferentes varas cíveis e trabalhistas da Comarca de Curitiba, entre os anos de 2020 e 2023. Paralelamente, os documentos fiscais da Prefeitura de Curitiba demonstram débitos acumulados de IPTU e TCL em dívida ativa referentes a exercícios anteriores, reforçando a existência de restrições financeiras e jurídicas que comprometem a plena disponibilidade e liquidez do bem.
- Através das imagens de satélite do Google Earth, é possível visualizar que a partir de abril de 2020, o Galpão de 1297 m² está sem cobertura, ficando apenas com a estrutura de pilares e vigas à mostra, situação também observada na imagem obtida através do Street View. O mesmo ocorre para

- a Cobertura de 96 m², em junho de 2015, há registro de imagens da edificação sem telhado e posteriormente, sem nenhuma estrutura presente.
- As edificações existentes no imóvel não se encontram averbadas na matrícula nº 23.728, constando apenas nos cadastros da Prefeitura de Curitiba. Além disso, parte dessas construções já não existe mais, enquanto outras permanecem apenas com a estrutura exposta, em estado de abandono. Essa discrepância entre a realidade física e o registro imobiliário evidencia a ausência de regularização documental das benfeitorias, o que compromete a valorização do bem.
 - A aplicação de fatores de correção sobre o valor do imóvel é necessária em razão das limitações impostas pela legislação urbanística e ambiental. A Consulta Informativa do Lote evidencia que parte da área está atingida por faixa não edificável de drenagem (10 m) e por Área de Preservação Permanente (APP – 30 m), conforme a Lei Federal nº 12.651/2012. Essas restrições reduzem a área efetivamente aproveitável para construções e usos econômicos, impactando diretamente o potencial construtivo e a densidade de ocupação do terreno. Além disso, a obrigatoriedade de manter recuos, permeabilidade mínima e arborização intensiva em áreas de APP e drenagem gera custos adicionais de adequação e limita a flexibilidade de projetos futuros. Portanto, para refletir corretamente o valor de mercado, é imprescindível aplicar fatores de correção que considerem a diminuição da área útil e o aumento das obrigações legais de preservação ambiental e urbanística. Além disso, foi considerado os riscos por conta dos gravames judiciais e restrições.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$8.082.000,00 (oito milhões e oitenta e dois mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Curitiba, 4 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 1	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Favretto		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 31275,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 35.000.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.119,10	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua João Bettega 3650		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 7,77	Testada ou Frente (m) 100,00		Profundidade (m) 312,75	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Galpões	475,49	2.040,00	40	970.000,00
Edificações	1.502,39	1.045,00	40	1.570.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 2.540.000,00
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 32.460.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 35.000.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-venda-cic-2990973342.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-per

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 2	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

FONTE

Nome do Informante F Imob	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 18000,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 22.000.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.222,22
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Vicente Micheloto, 4812	Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 11,85	Testada ou Frente (m) 220,00	Profundidade (m) 81,82	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 22.000.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 22.000.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



POCO X6 5G

11/03/2025 11:53

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-cic-3007928893.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-persona

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 3	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

FONTE

Nome do Informante Ric Imóvel Certo		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 22621,48	Valor Total do Imóvel (R\$) 10.948.796,00	Valor Unitário (R\$/m²) 484,00	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Dybas, 117		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 11,28	Testada ou Frente (m) 160,00		Profundidade (m) 141,38	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input checked="" type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 10.948.796,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 10.948.796,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-industrial-com-area-de-22.621-48m2.-zi-z-3010302535.html?n_src=Listado

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 4	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante R. Hinça		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 10797,39	Valor Total do Imóvel (R\$) 6.900.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 639,04	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Dybas, 218		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 11,08	Testada ou Frente (m) 40,00		Profundidade (m) 269,93	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 6.900.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 6.900.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-3002082117.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalize

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 5	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--	--

FONTE

Nome do Informante Ric Imóvel Certo	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 15517,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 7.510.228,00	Valor Unitário (R\$/m²) 484,00	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Dybas, 117	Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/>	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
Distância do Centro Consumidor (km) 11,31	Testada ou Frente (m) 110,00	Profundidade (m) 141,06	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input checked="" type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

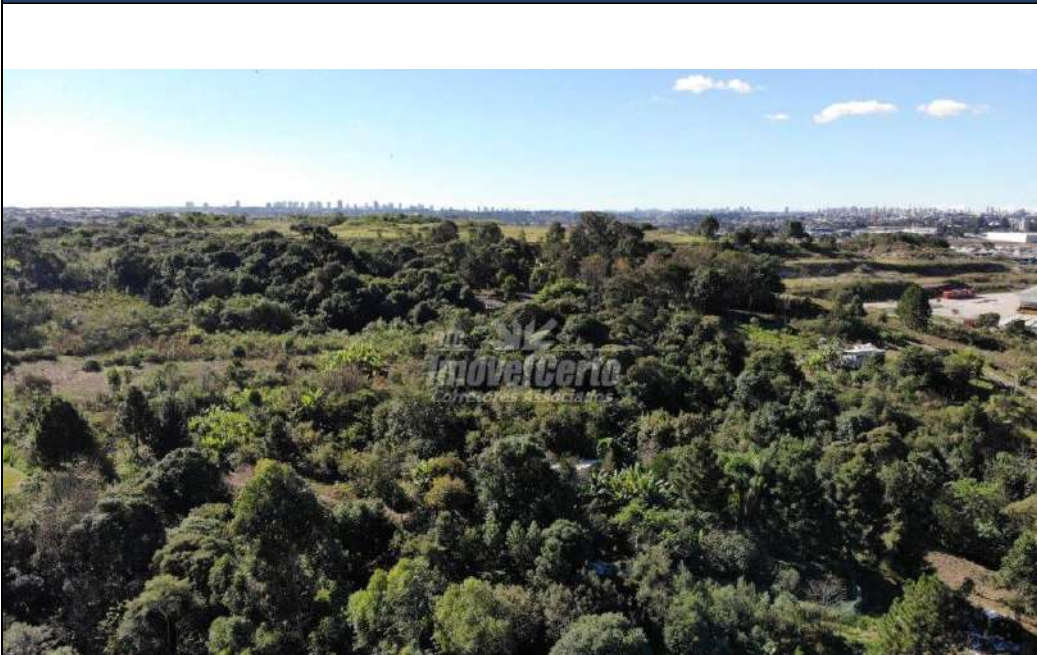
USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 7.510.228,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 7.510.228,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terreno-situado-na-cidade-industrial-de-cu-3010302541.html?n_src=Listad

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 6	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--	--

FONTE

Nome do Informante Ric Imóvel Certo	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 6500,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 3.575.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 550,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Dybas, 117	Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/>	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
Distância do Centro Consumidor (km) 11,15	Testada ou Frente (m) 136,00	Profundidade (m) 47,79	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 3.575.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 3.575.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-cidade-industrial-6500m2-RS3575000/id-30368946/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 7	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

FONTE

Nome do Informante Leads 4 Sales		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 15500,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 7.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 483,87	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Mário Dybas, 123		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 10,92	Testada ou Frente (m) 100,00		Profundidade (m) 155,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 7.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 7.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-cidade-industrial-de-15500.00m-3027508516.html?n_src=L

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 8	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Gomes Imóveis		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 8182,34	Valor Total do Imóvel (R\$) 9.450.603,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.155,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua General Potiguara, 1327		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 7,34	Testada ou Frente (m) 141,70		Profundidade (m) 57,74	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 9.450.603,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 9.450.603,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-industrial-bairros-curitiba-8182m2-venda-RS9450603-id-2862609208/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 9	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

FONTE

Nome do Informante Greenville		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 15000,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 12.990.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 866,00	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Paul Garfunkel, 1140		Bairro Cidade Industrial	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 12,60	Testada ou Frente (m) 100,00		Profundidade (m) 150,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 12.990.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 12.990.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/terrenos/cic-cidade-industrial-terreno-industrial-15-000m-plano-100m-de-tes>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 04/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE INDUSTRIAL LOTE 29B

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	
1	Favretto	Rua João Bettega 3650	Cidade Industrial	Curitiba	PR	31.275,00	Of	0,90	7,77	Sim	1,10	100,00	312,75	Plano	1,00	Asfalto	1,00	35.000.000,00	2.540.000,00	32.460.000,00	1.037,89
2	F Imob	Rua Vicente Micheloto, 4812	Cidade Industrial	Curitiba	PR	18.000,00	Of	0,90	11,85	Não	1,00	220,00	81,82	Plano	1,00	Asfalto	1,00	22.000.000,00	0,00	22.000.000,00	1.222,22
3	Ric Imóvel Certo	Rua Mário Dybas, 117	Cidade Industrial	Curitiba	PR	22.621,48	Of	0,90	11,28	Não	1,00	160,00	141,38	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	10.948.796,00	0,00	10.948.796,00	484,00
4	R. Hinça	Rua Mário Dybas, 218	Cidade Industrial	Curitiba	PR	10.797,39	Of	0,90	11,08	Não	1,00	40,00	269,93	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	6.900.000,00	0,00	6.900.000,00	639,04
5	Ric Imóvel Certo	Rua Mário Dybas, 117	Cidade Industrial	Curitiba	PR	15.517,00	Of	0,90	11,31	Não	1,00	110,00	141,06	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	7.510.228,00	0,00	7.510.228,00	484,00
6	Ric Imóvel Certo	Rua Mário Dybas, 117	Cidade Industrial	Curitiba	PR	6.500,00	Of	0,90	11,15	Não	1,00	136,00	47,79	Plano	1,00	Asfalto	1,00	3.575.000,00	0,00	3.575.000,00	550,00
7	Leads 4 Sales	Rua Mário Dybas, 123	Cidade Industrial	Curitiba	PR	15.500,00	Of	0,90	10,92	Não	1,00	100,00	155,00	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	483,87
8	Gomes Imóveis	Rua General Potiguara, 1327	Cidade Industrial	Curitiba	PR	8.182,34	Of	0,90	7,34	Sim	1,10	141,70	57,74	Plano	1,00	Asfalto	1,00	9.450.603,00	0,00	9.450.603,00	1.155,00
9	Greenville	Rua Paul Garfunkel, 1140	Cidade Industrial	Curitiba	PR	15.000,00	Of	0,90	12,60	Não	1,00	100,00	150,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	12.990.000,00	0,00	12.990.000,00	866,00
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando						14.069,02			8,42	Sim	1,10			Plano	1,00	Asfalto	1,00			12.592.736,33	769,11

Testada Padrão (m) 105,00
Profundidade Mínima (m) 67,00
Profundidade Máxima (m) 267,98

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE INDUSTRIAL LOTE 29B

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026

Município: Curitiba/PR

Amostra n°	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização							Fator Acumulado K_{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	Distância			
1	31.275,00	1.037,89	0,90	934,10	1,11	1,00	1,00	0,99	0,93	1,00	1,01	1,02	953,41	
2	18.000,00	1.222,22	0,90	1.100,00	1,06	1,00	1,10	1,19	1,00	1,00	0,96	1,33	1.466,12	
3	22.621,48	484,00	0,90	435,60	1,06	1,25	1,10	1,11	1,00	1,00	0,96	1,56	680,82	*
4	10.797,39	639,04	0,90	575,14	0,94	1,18	1,10	0,84	1,00	1,00	0,97	0,98	563,39	
5	15.517,00	484,00	0,90	435,60	1,02	1,25	1,10	1,01	1,00	1,00	0,96	1,37	598,49	
6	6.500,00	550,00	0,90	495,00	0,91	1,00	1,10	1,07	0,84	1,00	0,97	0,87	430,12	*
7	15.500,00	483,87	0,90	435,48	1,02	1,18	1,10	0,99	1,00	1,00	0,97	1,27	552,14	
8	8.182,34	1.155,00	0,90	1.039,50	0,93	1,00	1,00	1,08	0,93	1,00	1,02	0,95	988,85	
9	15.000,00	866,00	0,90	779,40	1,02	1,00	1,10	0,99	1,00	1,00	0,95	1,05	818,33	
												1,16	783,52	

L_{inferior}: 0,93
L_{superior}: 1,45

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CIDADE INDUSTRIAL LOTE 29B

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	29.817.785,13	31.275,00	953,41	
2	26.390.104,64	18.000,00	1.466,12	*
4	6.083.139,78	10.797,39	563,39	
5	9.286.805,29	15.517,00	598,49	
7	8.558.218,14	15.500,00	552,14	
8	8.091.097,60	8.182,34	988,85	
9	12.275.001,88	15.000,00	818,33	
Média Homogeneizada			848,68	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	29.817.785,13	31.275,00	R\$ 953,41
4	6.083.139,78	10.797,39	R\$ 563,39
5	9.286.805,29	15.517,00	R\$ 598,49
7	8.558.218,14	15.500,00	R\$ 552,14
8	8.091.097,60	8.182,34	R\$ 988,85
9	12.275.001,88	15.000,00	R\$ 818,33
Média Saneada			745,77

"n" = 7
Desvio Padrão (s) = R\$ 327,79
L_{inf} = R\$ 520,88
L_{sup} = R\$ 1.176,47

(*) Amostra(s) descartada(s): 1

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 199,96

"n" _{saneado} = 6
Graus de Liberdade (GL) = 5
t student = 1,476

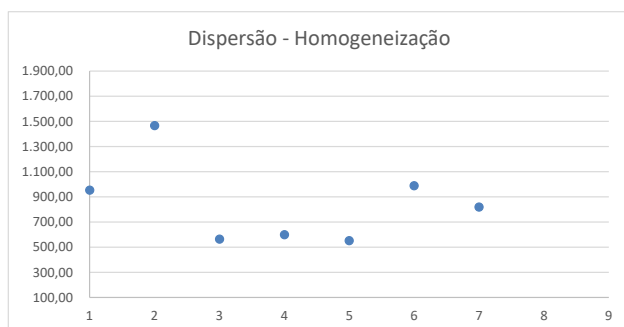
Intervalo de Confiança = R\$ 120,49

IC_{inferior} = R\$ 625,28

IC_{superior} = R\$ 866,26

Cálculo p/ Grau de Precisão = 32,31%

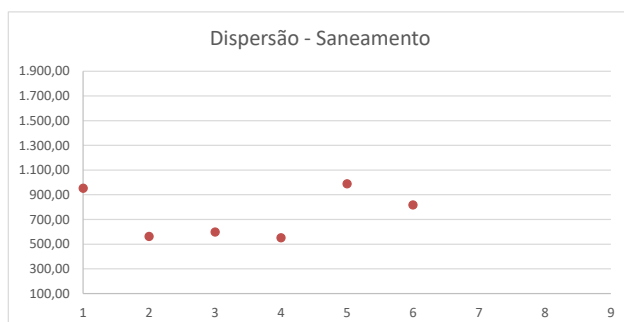
Coefficiente de Variação = 26,81%



VU_{mínimo} = R\$ 625,28/m²

VU_{médio} = **R\$ 745,77/m²**

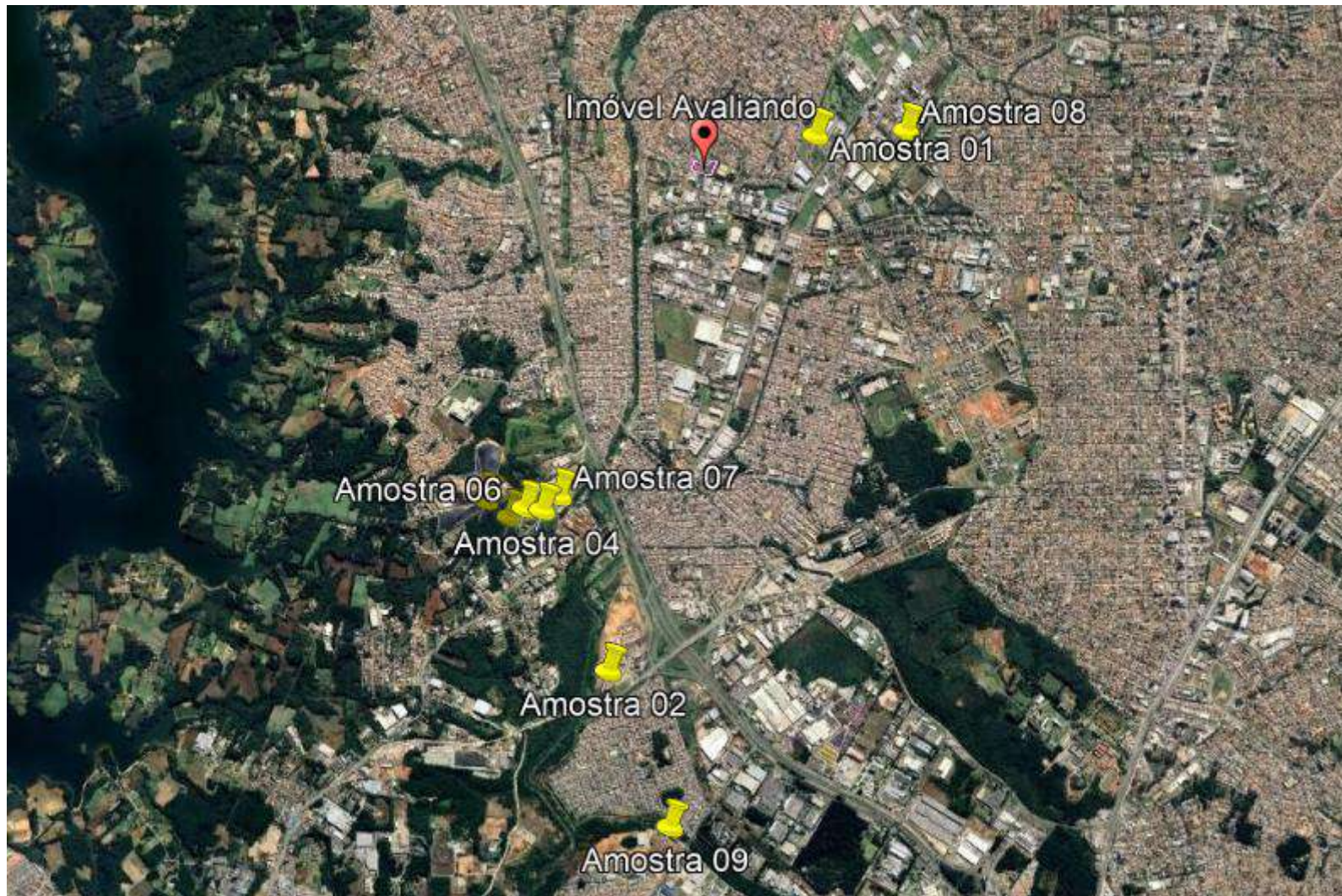
VU_{máximo} = R\$ 866,26/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão II

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Imóvel Avaliando

Amostra 08

Amostra 01

Amostra 06

Amostra 07

Amostra 04

Amostra 02

Amostra 09

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



37 R. Marcelo José Iohn

© 2026 Google

© 2026 Google



40 R. Marcelo José Iohn

© 2026 Google

ANEXO IV

DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA XV DE NOVEMBRO, 962 - 7º ANDAR
CONJUNTO 704 - FONE, 222-0047

TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY^{hs}
ESCR. JURAM.: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 23.728

FICHA

1-23.728

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno 29-B/1-B, com a área global de 14.069,02m², situado na Cidade Industrial de Curitiba-Área Sul, localizada a rua Maria Quitéria e a rua Matias de Albuquerque, da Planta Santa Amélia, ocupando parte da quadra 29, pertencente a Geroldo A. Hauer e outro. A primeira demarcação da poligonal está junto a divisa com a área 29-A e a rua Maria Quitéria. Fixada esta posição como marco -- inicial, isto é, O=PP, ponto de partida da referida poligonal e seguindo ao Sul de quem da rua olha, com a distância de 76,66m está o marco nº.1, esta distância confronta com a área 29-A, prosseguindo a Leste com uma distância de 161,46m está o marco nº.2, esta divisa-confronta com a área 1, pertencente à URBS - Urbanização de Curitiba S/A, voltando ao Norte com uma distância de 114,47m em linha reta está o marco nº.3, confronta esta distância em parte com a área 1 e parte com o remanescente da quadra 29 da Planta Santa Amélia e finalmente a Oeste com uma distância de 211,41m em linha quebrada o último marco, o fechamento da poligonal é feito neste último marco fazendo-o coincidir com o inicial, ou seja, OPP=4, esta última distância confronta em toda sua extensão parte com a rua Maria Quitéria e parte com a rua Matias de Albuquerque.-

PROPRIETÁRIOS: GEROLDO AUGUSTO HAUER, brasileiro, casado com Marly Leal Hauer, advogado, CI.157.683-Pr e CPF. nº.-000.283.399-91 e AGOSTINHO AFONSO HAUER, brasileiro, casado com Maria José Hauer, comerciante, CI.297.600-Pr e CPF. nº.-000.208.069-59, residentes n/capital.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.-55364-Livro 3-BB e matrícula nº. 23.150-Registro Geral.-

Pren.38355.-

Prot.112497.-

Curitiba, 22 de fevereiro de 1.984. (a)

Titular.- Custas. Cr\$.640,00/0,040-VRC/.-

R-1-23.728 - TITULO: Compra e Venda, com Pacto Comissório. DATA DO TITULO: Escritura lavrada pelo Cartório Distrital de Pinha is-Comarca e Município de Piraquara-PR, às fls.152-Livro 95, datada de 19 de agosto de 1.989.- ADQUIRENTE: AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA, com sede nesta capital, à Avenida Iguaçu, nº.-3791-CGC. nº.-76.524.412/0001-92, neste ato, representada por Luiz Martini.- TRANSMITENTES: GEROLDO AUGUSTO HAUER, advogado, CI. nº.157.683-PR e CPF. nº.000.283.399-91 e sua mulher MARLY LEAL HAUER, do lar, CI. nº.-272.295-PR, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão de bens -

SEGUIE NO VERSO

23.728

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

sendo ela neste ato, representada por seu marido e procurador; e, AGOSTINHO AFONSO HAUER, comerciante, CI. nº.297.600-PR e CPF.nº.000.208.069-59 e sua mulher MARIA JOSÉ HAUER, do lar, CI. nº.-575.521-PR, ambos brasileiros, casados entre si pelo reg. da comunhão de bens, sendo ela neste ato, representada por seu marido e procurador, residentes nesta capital.- VALOR. NCz\$.-140.000,00, assim pagos:- NCz\$.-50.000,00 já recebidos anteriormente, em data de 19-07-89, tomando-se -- por base esta data para a correção das N.P.vinculadas, para correção da BTN; e o saldo restante representado por duas (2) notas promissórias, com vencimento para 19 de agosto de 1.989 e 19 de setembro de 1.989, no valor de NCz\$.-45.000,00 cada uma, e que serão corrigidas com base na variação do BTN (Bônus do Tesouro Nacional).-CONDIÇÕES: AS DO PACTO COMISSÓRIO.- Não se acham vinculados ao IAPAS.SISA:nº:-16.335, paga sobre a avaliação de NCz\$.-229.184,40.-EMITIDA e será enviada à SRF.a ficha DOI.- Prot.-170.014.- Pren.-76.208.-fc.29996. O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 29 de agosto de 1.989.(a):-
Luciano Marlon Ribas Machado, Titular.Custas.NCz\$.195,86/7,0-VRC/.-hs.vy.-

AV-2-23.728 - De conformidade com o requerimento datado de 16 de outubro de 1.989 e a apresentação da última Nota Promissória, quitada e (arquivados neste cartório sob nº.-31.443), FICA CANCELADO O PACTO COMISSÓRIO, constante da coluna condições no R-1 desta matrícula.- Prot.-171.989.- Pren.-77.510.- fc.-31.444.- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 30 de outubro de 1.989. (a) Luciano Marlon Ribas Machado, Titular.Custas. NCz\$.-172,20/3,5-VRC hs.ms.-

R-3-23.728.- TÍTULO:Penhora.-DATA DO TÍTULO:Mandado extraído dos Autos nº 98.0029966-1, expedido pela 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta capital, (arquivado neste Cartório sob nº 94.193).-EXEQUENTE:INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS.-EXECUTADO: **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA.-VALOR:R\$1.945.029,00.-CONDIÇÕES:As constantes da penhora.-Pren.-147.966.-Prot.-288.950.-O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 14 de fevereiro de 2.000.-**(a) Luciano Marlon Ribas Machado Titular.ms.mz.-

R-4-23.728.- TÍTULO:Penhora.-DATA DO TÍTULO:Mandado de Penhora, referente aos Autos nº 99.29112-0, expedido pela 2ª Vara Federal das Execuções Fiscais, (arquivado neste Cartório sob nº 95.704) EXEQUENTE:**FAZENDA NACIONAL.-EXECUTADO:AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA.--VALOR:R\$649.550,00.-CONDIÇÕES:As constantes da penhora.-Pren.-150.095.-Prot.-292.136.-O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 04 de maio**

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222-0047

TITULAR: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA
2/ 23.728

MATRÍCULA Nº 23.728

RUBRICA

De 17

de 2.000.- (a). Abrahaodely Titular.mc.mz.-

R-5-23.728.- TÍTULO: **Penhora**. DATA DO TÍTULO: Mandado de Penhora, extraído dos Autos nº 2000.7794-1 e 2000.9540-2, expedido pela 2ª Vara de Execuções Fiscais, desta capital, (arq. neste Cart. sob nº 99 909). EXEQUENTE: **Fazenda Nacional**. EXECUTADO: **Auto Viação Água Verde Ltda**. VALOR: R\$671.644,00. CONDIÇÕES: As constantes da penhora. Pren. 155. 436. Prot. 300.685. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de novembro de 2.000. (a). Abrahaodely Titular.mc.mz.-

R-6-23.728 - PROT. 494.113 de 17/06/2016 - **PENHORA** - Conforme termo de penhora expedido pelo MM. Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraído dos autos da ação de cumprimento de sentença nº 0005541-83.2006.8.16.0001, em que é autor **LUCIANA APARECIDA DE OLIVEIRA** e réu **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA** (CNPJ/MF nº 76.524.412/0001-92) e outra, arquivado sob nº 494.113, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 05/2016: **R\$64.590,21** (sessenta e quatro mil e quinhentos e noventa reais e vinte e um centavos). Depositário: Auto Viação Água Verde Ltda. Funrejus nº 24000000001630015-0 recolhido em 20/06/2016 no valor de R\$129,18, arquivado sob nº 494.113. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de junho de 2016. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$235,43 = 1.293,60 VRC. (io/ao)

R-7-23.728 - PROT. 510.885 de 11/10/2017 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora expedido pela MMª. Juíza de Direito da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Drª. Renata Eliza Fonseca de Barcelos Costa, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0041444-04-2014.8.16.0001, em que é exequente **Rosita Rathunde** e executados **Auto Viação Água Verde Ltda e outro**, arquivado sob nº 510.885, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 09/2017: **R\$616.294,78** (seiscentos e dezesseis mil e duzentos e noventa e quatro reais e setenta e oito centavos). Depositário: não informado. Custas e funrejus não incidem (justiça gratuita). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de novembro de 2017. Jorge Luis Moran - Titular. (mb/arr)

R-8-23.728 - PROT. 511.510 de 30/10/2017 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 06/10/2017 e Ofício nº 831/2017N datado de 25/10/2017, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Irineu Stein Junior, extraído dos autos de Procedimento Sumário nº 0001132-98.2005.8.16.0001, em que são autores **Fabricio Antunes Teixeira, Leandro Antunes Teixeira, e Maria Ferreira da Silva Teixeira** e réus **Auto Viação Água Verde Ltda**
Continua no verso

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
23.728

CONTINUAÇÃO

e outros, arquivados sob nº 511.510, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 10/2017: **R\$918.912,64** (novecentos e dezoito mil e novecentos e doze reais e sessenta e quatro centavos). Depositário: Não informado. Custas e funrejus não incidem (justiça gratuita). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de novembro de 2017. Jorge Luis Moran - Titular. (mb/arr)

AV-9-23.728 - RETIFICAÇÃO - Procedo, de ofício, nos termos do art. 213, I, "a", da Lei 6.015/1973, a esta averbação para constar que o valor da causa mencionada no **R-7** é de R\$616.294,78 em 11/11/2014, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de novembro de 2017. Jorge Luis Moran - Titular. Funrejus: não incide. Custas: não incidem. (arr)

AV-10-23.728 - RETIFICAÇÃO - Procedo, de ofício, nos termos do art. 213, I, "a", da Lei 6.015/1973, a esta averbação para constar que o valor da causa é de R\$14.000,00 e que a importância de R\$ 918.912,64 mencionada no **R-8**, refere-se ao valor da garantia do débito em 04/2017, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de novembro de 2017. Jorge Luis Moran - Titular. Funrejus: não incide. Custas: não incidem. (arr)

AV-11-23.728 - PROT. 537.774 de 28/08/2019 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Conforme informação enviada em 27/08/2019, via Sistema Mensageiro do Tribunal de Justiça, acompanhada da decisão preferida em data de 05/08/2019 pelo MM. Juiz de Direito Substituto da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Fernando Andreoni Vasconcellos, arquivados sob nº 537.774, averba-se, por determinação judicial, para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COMBINADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO** autuada sob nº 0006689-15.2018.8.16.0194, em que é autora **LAOBENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ 14.299.758/0001-87) e réu **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA** (CNPJ 76.524.412/0001-92). Valor atribuído à causa: R\$3.169.046,52 (três milhões, cento e sessenta e nove mil e quarenta e seis reais e cinquenta e dois centavos). Funrejus nº 14000000005071626-9 recolhido em 23/09/2019 no valor de R\$5.728,68, arquivado sob nº 537.774. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de setembro de 2019. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$249,66 = 1.293,60 VRC. (jf/mh)

AV-12-23.728 - Prot. 545.779 de 17/03/2020 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202003.1609.01095511-IA-640, referente aos autos nº 00000783020195090041 da 21ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA**, (CPF/MF sob nº 76.524.412/0001-92). As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 20 de março de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. (jf)

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 03

6º CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2363
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

MATRICULA Nº 23.728

Rubrica

AV-13-23.728 - Prot. 565.712 de 12/07/2021 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
- Conforme informação CNIB - 202107.0918.01714887-IA-109, referente aos autos nº 00011329820058160001 da 3ª Vara Cível de Curitiba/Pr, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA - CNPJ/MF nº 76.524.412/0001-92**. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: 0183945SRAC000000389021W. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de julho de 2021. Jorge Luis Moran - Titular. (arr)

AV-14-23.728 - Prot. 572.159 de 28/10/2021 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
- Conforme informação CNIB - 202110.2715.01883091-IA-031, referente aos autos nº 00014604319968160001 da 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA - CNPJ/MF nº 76.524.412/0001-92**. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.6OqPI.hkM3d-9M9Cx.ejmst. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de novembro de 2021. Jorge Luis Moran - Titular. (arr)

AV-15-23.728 - Prot. 593.745 de 10/01/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
- Conforme informação CNIB - 202301.0915.02505441-IA-920, referente aos autos nº 00088671720078160001 da 15ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.524.412/0001-92**. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 517, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.WYqEM.c3JIo-fbvov.ejhzv. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de janeiro de 2023. Jorge Luis Moran - Titular. (Nml)

AV-16-23.728 - Prot. 595.527 de 16/02/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
- Conforme informação CNIB - 202302.1514.02562279-IA-200, referente aos autos nº 00077985220048160001 da 19ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **AUTO VIAÇÃO ÁGUA VERDE LTDA, inscrito no CPF/MF sob nº 76.524.412/0001-92**. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 517, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.qZqPX.zfeYe-amjOR.LULhy. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de fevereiro de 2023. Jorge Luis Moran - Titular. (ms)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.9.0003.0180.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 89.091.003	Nº da Consulta / Ano 71483/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Bairro: CIDADE INDUSTRIAL Quadrícula: Q-07 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba
---	---

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina p/ mais de 02 testadas**

- 1- Denominação: **R. MARIA QUITÉRIA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W629 Tipo: Principal Nº Predial: 281 Testada (m): 211,40
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 2- Denominação: **R. MARCELO JOSÉ IOHN** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W618G Tipo: Secundária Nº Predial: 37 Testada (m): 105,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR A CURITIBA S.A. QUANTO AO ALINHAMENTO
- 3- Denominação: **R. MATIAS DE ALBUQUERQUE** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W627F Tipo: Secundária Nº Predial: 555 Testada (m): 30,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 4- Denominação: **R. DOUTOR JOSÉ MANOEL RIBEIRO DOS SANTOS** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W633C Tipo: Secundária Nº Predial: 150 Testada (m): 150,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR O DEPARTAMENTO DE CADASTRO TÉCNICO

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZI.1 - ZONA INDUSTRIAL**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL/NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZI.1.Y**

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço Setorial	0,6			50	25	15,00m
Comércio e Serviço Geral	0,6			50	25	15,00m
Indústria	1			50	25	15,00m

USOS PERMISSÍVEIS HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	0,6	2		30	25	15,00m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 20.00 X 600.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.9.0003.0180.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 89.091.003	Nº da Consulta / Ano 71483/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO 2,50M PARA USO HABITACIONAL
PARA DEMAIS USOS:
MÍNIMO = 3,00M, COM SOMA = 7,00M, PARA LOTES COM TESTADA DE ATÉ 50,00M
MÍNIMO = 5,00M PARA LOTES COM TESTADA MAIOR DO QUE 50,00M

Observações Para Construção

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Na área correspondente ao afastamento das divisas deverá ser implantado arborização intensiva para atividades de transportadora e garagem de ônibus.

Serão admitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial.

** 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 PROC 67719/91 PROVIDO P/CTZ PERMISSAO PARA EDIFICAR GARAGEM DE ONIBUS OFICINA DE MANUTENCAO LATARIA E PINTURA LAVAGEM LUBRIFICACAO ABASTECIMENTO DE OLEO DIESEL ESTACIONAMENTO DE FROTA PROPRIA E ESCRITORIO TAXA DE OCUPACAO MAXIMA 30 ACESSO DE VEICULOS DEVERA SER CONSULTADO O SETOR DE CIRCULACAO VIARIA DO IPPUC DEVENDO O PROJETO SER VISTADO POR ESSE SETOR OS RECUOS DEVEM SER AJARDINADOS E ARBORIZADOS ATENDER DEMAIS PARAMETROS DA CONSULTA AMARELA E DA LEGISLAÇÃO VIGENTE 20448/98 PROV CMU LIBERACAO P/CONSTR DE GARAGEM DE ONIBUS OFICINA DE MANUTENCAO LATARIA PINTURA LAVAGEM LUBRIFICACAO ABASTECIMENTO OLEO DIESEL E ESTACIONAMENTO DA FROTA PROPRIA E ESCRITORIO ATENDER DEMAIS PARAMETROS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR 85083/2001 PROVIDO CMU ATÉ 31/12/2002 R 050041 055069 055072 082062 082070 082095 082100 082198 083009 082316 PARA RENOVACAO REGULARIZAR CONSTRUÇÕES EXISTENTES INFORMATIVO CMU 01755/2001 84961/2001 PROV CMU CONSTRUÇÃO DE GARAGEM DE ÔNIBUS, OFICINA DE MANUTENÇÃO, LATARIA, PINTURA, LAVAGEM, LUBRIFICAÇÃO, ABASTECIMENTO, ESTACIONAMENTO DA FRONTE PRÓPRIA E ESCRITÓRIO. *ATENDER DEMAIS PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. 33477/2002 PROV PARCIAL CMU RECONSID. PROCESSO 84.961/2001, SENDO TOLERADO O RECUO DE 5,00M P/RUIA MARIA QUITERIA SOMENTE PARA AS EDIFICAÇÕES DE CISTERNA E BACIA DE CONTENÇÃO. *ATENDER LEGISLAÇÃO VIGENTE. 80354/2002 PROV PARCIAL CMU CONSTRUÇÃO DE GARAGEM DE ONIBUS, OFICINA DE MANUTENÇÃO, LATARIA, PINTURA, LAVAGEM, LUBRIFICAÇÃO, ABASTECIMENTO DE ÓLEO DIESEL, ESTACIONAMENTO PARA FRONTE PROPRIA E ESCRITÓRIO DA EMPRESA AUTO VIAÇÃO AGUA VERDE LTDA. *ATENDER LEGISLAÇÃO VIGENTE. PROC 50005/2003 PROV CMU REVALIDACAO PARAMETROS DO PROCESSO 84961/2001 CONSTRUCAO DE GARAGEM DE ONIBUS. ATENDER DEMAIS PARAM/ LEGISLAÇÃO VIGENTE.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
75.9.0003.0180.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
89.091.003

Nº da Consulta / Ano
71483/2026

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações
129028/2003 PROVIDO CMU CONSTRUÇÃO DE GARAGEM DE ÔNIBUS, OFICINA DE MANUTENÇÃO, LATARIA, PINTURA, LAVAGEM, LUBRIFICAÇÃO, ABASTECIMENTO, ESTACIONAMENTO DA FROTA PRÓPRIA E ESCRITÓRIO.*ATENDER DEMAIS PARAM. DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. Processo 01-078524/2012 construção de habitação coletiva, decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 128319A Número Novo:163859 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):2.084,19 Área Liberada (m²): 2.084,19 Área Total (m²):2.084,19

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
A.01010- 29 29B1B 01-111363/2021
Nome da Planta: SANTA AMELIA
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
75.9.0003.0180.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
89.091.003

Nº da Consulta / Ano
71483/2026

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote atingido nos Fundos NÃO

Características: Existe mais de uma faixa de drenagem. Consultar SMOP-OPO para execução do projeto.

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 10,00 m sendo que 5,00 m para cada lado do eixo.

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa
30,00 m

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

Observações:

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 14.069,00 m²

Área Total Construída: 2.084,19 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
2.084,19 m²

* 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.9.0003.0180.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 89.091.003	Nº da Consulta / Ano 71483/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

- 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 04/03/2026
---	----------------------------------

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.





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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
39904/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 75.9.0003.0180.00-9	Indicacao Fiscal 89.091.003.000-3	Sublote 0000
Planta de Loteamento SANTA AMELIA	Lote na Planta 29B1B	Quadra na Planta 29
Registro de Imóveis CIRC: 6ª MATRIC: 023728 REG: 001 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 14069,00	Posição do Lote Esquina p/ mais de 02 testadas	Número de Testadas 4
--------------------------	---	-------------------------

Logradouro W.629. R. MARIA QUITÉRIA	Número 281	Lado Ímpar	Testada 211,40
--	---------------	---------------	-------------------

Histórico de Denominação
SEM OBSERVACOES

Logradouro W.618.G R. MARCELO JOSÉ IOHN	Número 37	Lado Ímpar	Testada 105,00
--	--------------	---------------	-------------------

Histórico de Denominação
RUA DA PLANTA SANTA AMELIA PL 1402

Logradouro W.627.F R. MATIAS DE ALBUQUERQUE	Número 555	Lado Ímpar	Testada 30,00
--	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
RUA 22 - PLANTA SANTA AMELIA

Logradouro W.633.C R. DOUTOR JOSÉ MANOEL RIBEIRO DOS SANTOS	Número 150	Lado Par	Testada 150,00
--	---------------	-------------	-------------------

Histórico de Denominação
AT-63 DA CIC

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço W.618.G R. MARCELO JOSÉ IOHN	Número 000037	Complemento
--	------------------	-------------

Bairro CIDADE INDUSTRIAL	CEP 81350114
-----------------------------	-----------------

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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
0000	Unid. Acompanhamento	1297,68	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	1	2007		2008	31/08/2007	
0000	Unid. Acompanhamento	96,00	TELHEIRO			1	2007		2008	31/08/2007	
0000	Principal	690,51	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2007		2008	23/05/2022	

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
---------	---------------	------	---------	-----------	--------------	--------	-----	---------	------	-----------	--------------

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:
77C4.841D.A11B.4677-1 A4A9.0F86.9DEA.857C-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 04 de março de 2026 - 11:15:55

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 2
39904/2026

0000	Principal	690,51	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2007	2008	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	1297,68	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2007	2008	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	96,00	Telheiro	Concreto	Medio	1	2007	2008	01/01/2023

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	690,51	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2007	2008	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	1297,68	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2007	2008	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	96,00	Telheiro	Concreto	Medio	1	2007	2008	

Total de Sublotes: 0003

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
87.077.011	0	
87.077.012.000	1967	1988
87.077.015.000	1988	1990
89.091.001.000	1967	1984

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:

77C4.841D.A11B.4677-1 A4A9.0F86.9DEA.857C-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 04 de março de 2026 - 11:15:55

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



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 89-091-003.000-3	Inscrição Imobiliária 75.9.0003.0180.00-9	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
--------------------------------------	--	--------------------------------------

Endereço
W0618G R. MARCELO JOSÉ IOHN 000037

Condomínio / Planta / Croqui
PL SANTA AMELIA Q-29 L-29B1B

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 14.069,00	Zoneamento ZI	Microrregião PGV ZI-75.9-0	LAPT 1984
-----------------------------------	------------------	-------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	105,00	NORMAL
B	30,00	NORMAL
C	211,40	NORMAL
E	150,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 9.357.386,11

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 9.357.386,11	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0135) - 2616,86	=	Imposto (R\$) 123.707,85
--------------------------------------	---	---	---	-----------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 123.707,85
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 1.219,98
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 124.927,83

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 112.435,04

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVT	Dep. Coef. VVC	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0			9.357.386,11	(VVI x 0,0135) - 2616,86	123.707,85	0,00	123.707,85	1.219,98

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	690,51	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2008	2007	0000
UA01	U.A. - Outros (Área	1297,68	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2008	2007	0000
UA02	U.A. - Outros (Área	96,00	Telheiro	Concreto	Medio	1		2008	2007	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: AUTO VIACAO VERDE LTDA

Endereço Particular: R. MARCELO JOSÉ IOHN 000037

Data para impugnação: 20/03/2026

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2026

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a existência de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser consultadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento deste lançamento em 13/02/2026, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



Valor com
desconto
R\$ 112.435,04

Vencimento
20/03/2026



81620001124-435041319202-160320601252-906100000003-6



IPTE: 2.2113.1960.7960.1252.0610.0037

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 100 0

Vencimento
20/03/2026

Total do exercício com bonificação
R\$ 112.435,04



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



1ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/03/2026

81640000124-392781319202-260320601252-906101900003-5



IPTE: 2.2113.1960.7960.1252.0610.1953

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 101 9

Parcela
01

Vencimento
20/03/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



2ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/04/2026

81630000124-492781319202-260420601252-706102700003-5



IPTE: 2.2113.1961.1060.1252.0610.2709

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 102 7

Parcela
02

Vencimento
20/04/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



3ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/05/2026

81620000124-592781319202-260520601252-406103500003-5



IPTE: 2.2113.1961.4060.1252.0610.3517

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 103 5

Parcela
03

Vencimento
20/05/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



4ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/06/2026

81690000124-892781319202-260622601252-806104300003-5



IPTE: 2.2113.1961.7360.1252.0610.4377

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 104 3

Parcela
04

Vencimento
20/06/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



5ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/07/2026

81690000124-892781319202-260720601252-006105100003-4



IPTE: 2.2113.1962.0160.1252.0610.5103

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 105 1

Parcela
05

Vencimento
20/07/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 106 0

Parcela
06

Vencimento
20/08/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



6ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/08/2026

81670000124-092781319202-260820601252-806106000003-3



IPTE: 2.2113.1962.3260.1252.0610.6055



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 107 8

Parcela
07

Vencimento
20/09/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



7ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/09/2026

81650000124-292781319202-260921601252-406107800003-3



IPTE: 2.2113.1962.6460.1252.0610.7832



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 108 6

Parcela
08

Vencimento
20/10/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



8ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/10/2026

81630000124-492781319202-261020601252-406108600003-3



IPTE: 2.2113.1962.9360.1252.0610.8604



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 109 4

Parcela
09

Vencimento
20/11/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,78



9ª parcela
R\$ 12.492,78

Vencimento
20/11/2026

81690000124-892781319202-261123601252-606109400003-3



IPTE: 2.2113.1963.2760.1252.0610.9470



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

Indicação Fiscal
89-091-003.000-3

Código de Processamento
60 125 206 110 8

Parcela
10

Vencimento
20/12/2026

Valor da Parcela
R\$ 12.492,81



10ª parcela
R\$ 12.492,81

Vencimento
20/12/2026

81690000124-892811319202-761221601252-806110800003-7



IPTE: 2.2113.1963.5560.1252.0611.0836