



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008111-23.2016.8.16.0185

EDIFÍCIO COMERCIAL

Rua Amintas de Barros, 383, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	5
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	5
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	6
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	6
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	7
5.1	Valor Venal	8
6	MÉTODO UTILIZADO	8
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
7	PESQUISA DE PREÇOS	9
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	9
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	10
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
7.4	Saneamento das Amostras	13
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	14
8	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	15
8.1	Definição	15
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	15
8.2.1	Benfeitorias Principais	15
8.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	16
8.3	Estado de Conservação	16
8.4	Padrão Construtivo	16
8.5	Custos Diretos e BDI	17
8.5.1	Fórmula do BDI.....	17
8.5.2	Aplicação do BDI	18
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
9.1	Valores do Terreno	19
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	20
9.3	Valor Total do Imóvel.....	21

9.4	Arredondamento de Valores	21
10	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	22
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	23
12	ANEXOS	24

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	16
Quadro 4 – Composição do BDI.	18
Quadro 5 – Composição do BDI.	18
Quadro 6 - Valor total avaliado para o terreno.	19
Quadro 7 - Valor avaliado das benfeitorias.	20
Quadro 8 - Valor total das benfeitorias.	20
Quadro 9 - Valor total do imóvel.	21
Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel.	21

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** Hotel Elo Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias – “Hotel Elo”, situado na Rua Amintas de Barros, 383, Centro, 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 Centro, 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 encontra-se em uma das áreas mais centrais e consolidadas de Curitiba. O entorno é caracterizado por ampla infraestrutura urbana, além de fácil acesso ao transporte coletivo. A região central concentra uma diversidade de serviços e comércio, incluindo supermercados, farmácias, bancos, restaurantes, unidades de ensino e estabelecimentos voltados ao lazer e cultura, o que confere ao imóvel excelente potencial de utilização.

O mercado imobiliário da região apresenta alta liquidez e valorização, especialmente para imóveis de médio e grande porte de uso comercial ou institucional. A proximidade com polos educacionais, hospitais, órgãos públicos e áreas de intenso fluxo de pessoas reforça a atratividade do imóvel, que se insere em um contexto de demanda constante por espaços voltados à hotelaria, comércio e serviços. O zoneamento ZR4.A permite usos diversificados, ampliando as possibilidades de exploração econômica e valorização futura.

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	Meio de quadra
Bairro	Centro	Quadrícula	I-13
Dados Registrais			
Matrícula	13.669	Área total (m²)	462,00
Indicação Fiscal	12.012.010.000-3	Área total construída (m²)	1372,60
Inscrição Imobiliária	01.1.0018.0132.00-6	Testada (m)	13,90
Cadastro Imobiliário		Profundidade (m)	33,24
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	ZR4.A - Zona Residencial 4 - Incentivo Alto da XV	Loteamento	
Uso do Imóvel	Comercial	Sistema Viário	Coletora 1
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Sim
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 “Hotel Elo”, de propriedade de Hotel Elo Ltda, localiza-se na Rua Amintas de Barros, 383, no bairro Centro, município de Curitiba, e está registrado na matrícula nº 13.669 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 462,00 m², sendo 1372,60 m² de área total construída.

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$ 3.783.735,34 (três milhões setecentos e oitenta e três mil setecentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro 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 12 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 12 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 12 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
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}}$ para diferença entre áreas inferior a 30%
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}}$ 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 mediana das testadas do conjunto amostral para determinação da 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 mediana das profundidades do conjunto amostral 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) Planta Genérica de Valores – PGV 2025

O fator PGV foi aplicado com a finalidade de equalizar as diferenças de valor locacional entre o bem avaliando e os imóveis adotados como amostras, considerando a influência que a posição urbana, a infraestrutura disponível e a inserção na malha viária exercem sobre a formação do valor de mercado. Para tanto, foram consultados os valores unitários de terreno (R\$/m²) correspondentes às respectivas zonas fiscais na PGV 2025 de Curitiba, para cada uma das amostras de mercado, adotando-se esses valores como indicador objetivo de hierarquização locacional. O ajuste foi realizado por meio da equação abaixo:

$$\left(\frac{\text{Média PGV 2025}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

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 12 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 10 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 III”, 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 o terreno, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 2627,58/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 3169,76/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 2898,67/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 2898,67/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 fevereiro 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
Hotel	CSL-16-N (fev/2026)	3366,72	1372,60	40	Regular	0,70
Área Total Construída (m²)			1372,60			

8.5 Custos Diretos e BDI

Na elaboração dos orçamentos de obras, existem dois componentes que juntos determinam o preço final de uma obra: os custos diretos e o BDI. O primeiro é determinado em função das especificações dos materiais e das normas de execução dos serviços constantes nos projetos, nos memoriais descritivos e no caderno de encargos. O segundo é um componente aplicado sobre o custo direto com vistas a contemplar as despesas indiretas e o lucro da construtora.

Conceitualmente, denomina-se Benefícios ou Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) a taxa correspondente às despesas indiretas e ao lucro que, aplicada ao custo direto de um empreendimento (materiais, mão-de-obra, equipamentos), eleva-o a seu valor final.

Esta taxa tanto pode ser inserida na composição dos custos unitários como pode ser aplicada ao final do orçamento, sobre o custo total. Dessa forma, o preço de execução de um serviço de construção civil (preço de venda ou valor final) é igual ao custo da obra mais a taxa de BDI.

8.5.1 Fórmula do BDI

A fórmula para cálculo da taxa a ser acrescida aos custos diretos a título de Benefícios e Despesas Indiretas é dada por:

$$\text{BDI} = \frac{(1+X) \times (1+Y) \times (1+Z) - 1}{(1-I)}$$

Onde:

- X = Taxa da somatória das despesas indiretas, exceto tributos e despesas financeiras
- Y = Taxa representativa das despesas financeiras
- Z = Taxa representativa do lucro
- I = Taxa representativa da incidência de impostos

Os componentes relativos à tributação encontram-se no denominador pois suas taxas incidem sobre o valor final (ou de venda).

Considerando que os componentes do BDI são o lucro e as seguintes despesas indiretas, com os percentuais propostos como referência: administração central,

gastos com ISS, PIS COFINS, mobilização e desmobilização, despesas financeiras e seguros e imprevistos / riscos, conforme composição analítica a seguir:

Quadro 4 – Composição do BDI.

Itens	Percentuais (%)
Lucro	7,40%
Administração Central	3,00%
Despesas Financeiras	1,39%
Impostos	8,65%
ISS	5,00%
COFINS	3,00%
PIS	0,65%
CONT.PREV. Sobre REC.BRUTA - CPRB	0,00%
Seguros e imprevistos / riscos	2,27%
Mobilização e Desmobilização	4,00%

Aplicando-se a fórmula do BDI, obtém-se a seguinte taxa: **30,25%**.

8.5.2 Aplicação do BDI

A base de aplicação da taxa de BDI são os custos diretos orçados, e o preço final da obra é obtido somando-se a esses custos diretos a parcela correspondente ao BDI, ou seja, para se obter o valor total de um serviço de construção civil deve ser aplicada a seguinte relação matemática:

$$PV = PC \times (1+BDI)$$

Onde:

- PV = Preço de Venda
- PC = Custo Direto
- BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Quadro 5 – Composição do BDI.

Custos Diretos somados ao CUB	Valor Total (R\$)
OFE (Orçamento de Fundações Especiais) OFD (Orçamento de Fundações Diretas) Fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes.	382.663,85

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:

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

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 6 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
2898,67	462,00	-	1.339.185,54

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

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

$$VBNR = (\text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação} \times \text{"K final"}) + PC + BDI$$

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)
- PC = Custo Direto somado ao CUB
- BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Quadro 7 - Valor avaliado das benfeitorias.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Subtotal (R\$)
Hotel	3366,72	1372,60	0,70	3.239.433,07

Quadro 8 - Valor total das benfeitorias.

Subtotal BNR (R\$)	Valor BDI (R\$)	Valor Custo Direto (R\$)	Valor Total (R\$)
3.239.433,07	979.928,50	382.663,85	4.602.025,42

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 9 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
Terreno	462,00	1.339.185,54
Benfeitorias	1372,60	4.602.025,42
Total		5.941.210,96

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 10.

Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	5.941.210,96	5.940.000,00

10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 13.669, apresenta histórico de diversos gravames, mas atualmente os registros mais relevantes são as hipotecas posteriores. Consta uma hipoteca em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná (BADEP), registrada em 1999, no valor de R\$ 857.400,00, tendo como devedor o Gran Duke Palace Hotel Ltda. e o Hotel Elo Ltda. como interveniente hipotecante. Além disso, há uma segunda hipoteca especial em favor da BB-Leasing S/A Arrendamento Mercantil, lavrada em 2001, no valor de R\$ 98.210,10, também vinculando o Hotel Elo Ltda. como interveniente hipotecante.
- O imóvel apresenta pendências no âmbito fiscal. Conforme o lançamento do IPTU de 2026, consta registro de dívida ativa acumulada relativa a diversos exercícios anteriores, abrangendo os anos de 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2024.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$5.940.000,00 (cinco milhões novecentos e quarenta 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, 13 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	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 Cazah Home	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 551,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.722,32
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua José de Alencar, 1374	Bairro Alto da XV	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 15,60	Profundidade (m) 35,32	
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 / IPTU (R\$) 2.023,20

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\$ 1.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-da-rua-xv-551m2-RS1500000/id-40433821/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	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 Giacometti		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 420,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.200.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.857,14	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Travessa Kalil Karan, 99		Bairro Alto da XV	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 14,00		Profundidade (m) 30,00	
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 / IPTU (R\$) 2.023,20	

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\$ 1.200.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.200.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-420m2-venda-RS1200000-id-2539162675/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 3	<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 Quatrone	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 475,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 999.900,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.105,05
Condições de Pqto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Inácio Lustosa 762	Bairro São Francisco	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 11,00	Profundidade (m) 43,18	
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 / IPTU (R\$) 1.487,49

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\$ 999.900,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 999.900,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr3-comercial-e-residencial-475m-11m-de-3005303907.html?n_src=Listado

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 4	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 A. Gonçalves	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 434,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.100.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.534,56	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Treze de Maio, 856	Bairro Centro	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 17,00	Profundidade (m) 25,53	
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 / IPTU (R\$) 2.478,78

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\$ 1.100.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.100.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-888m2-venda-RS2300000-id-2634162798/?source=ranki>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	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 Wolf Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 510,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.300.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.549,02	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Desembargador Clotário Portugal, 56	Bairro Centro	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 10,86	Profundidade (m) 46,96	
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 / IPTU (R\$) 2.500,74

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\$ 1.300.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.300.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-centro-510m2-RS1300000/id-37758953/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	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 Mota Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 407,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 890.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.186,73
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida Jaime Reis, 526	Bairro São Francisco	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 19,00	Profundidade (m) 21,42	
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 / IPTU (R\$) 2.478,78

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\$ 890.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 890.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-curitiba-407m2-venda-RS890000-id-2874065219/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 8	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) 480,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 2.400.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 5.000,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Travessa da Lapa, 436		Bairro Centro	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 10,00		Profundidade (m) 48,00	
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 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 5.664,54	

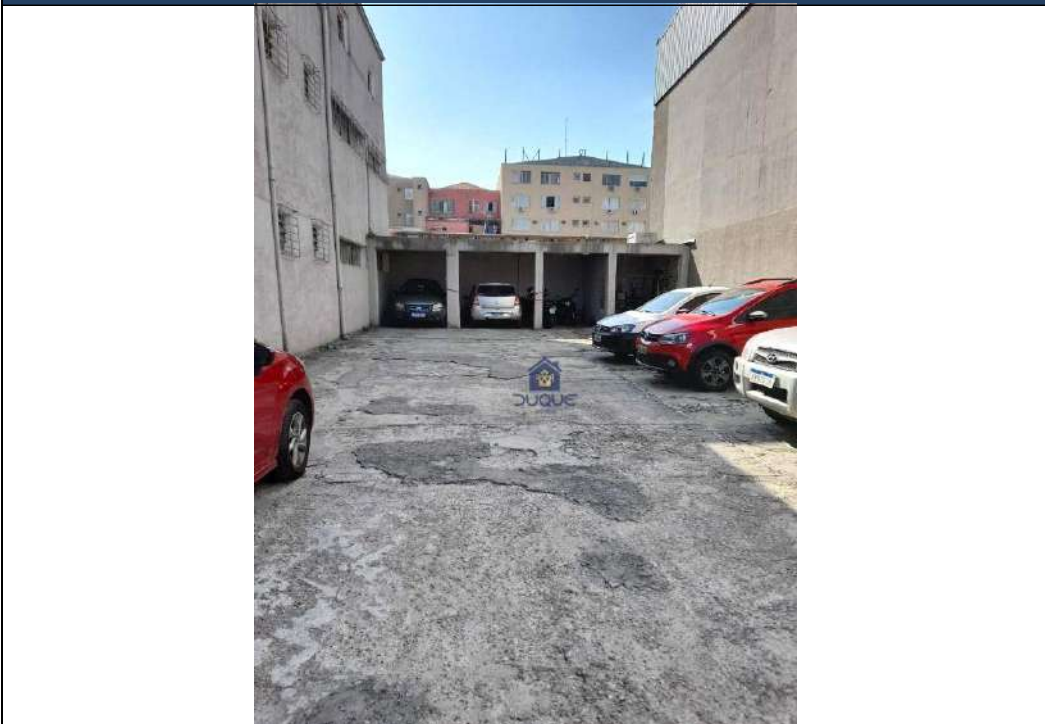
USO ATUAL DO IMÓVEL

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\$ 2.400.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 2.400.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-centro-de-480.00m-3029081412.html?n_src=Listado&n_ex

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 05/02/2026	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 Lopes		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 537,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.600.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.979,52	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Almirante Tamandaré, 210		Bairro Alto da XV	Município Curitiba	UF PR
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 11,50		Profundidade (m) 46,70	
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 1.890,38	

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\$ 1.600.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.600.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-alto-da-xv-curitiba-3021656930.html?n_src=Listado&n_exp=pe

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 05/02/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 10	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 Apolar		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 405,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 999.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.466,67	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua José De Alencar 1241		Bairro Alto da XV	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 15,00		Profundidade (m) 27,00	
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 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 1.890,38	

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\$ 999.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 999.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-alto-da-xv-3029548093.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorti

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 05/02/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 11	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 Dama Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 440,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 3.100.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 7.045,45
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Benjamin Constant, 66	Bairro Centro	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 11,00	Profundidade (m) 40,00	
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 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 5.664,54

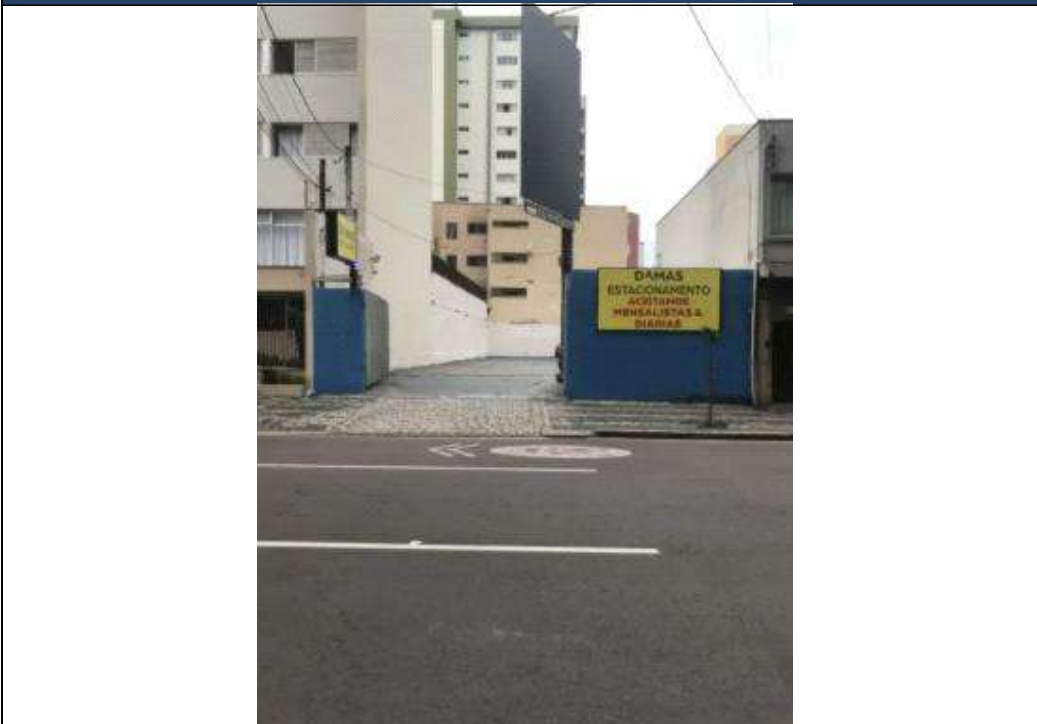
USO ATUAL DO IMÓVEL

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\$ 3.100.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 3.100.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-440m2-venda-RS3100000-id-2859712553/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 05/02/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada	
001-URB	12	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
Razão	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
421,72	1.500.000,00	3.556,86	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Avenida Sete de Setembro 1459	Cristo Rei	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
	22,60	18,66	
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			PGV 2025 - VUKT
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			2.120,91

USO ATUAL DO IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Lazer/Turismo	<input type="checkbox"/> A venda/baldio	<input type="checkbox"/> Outros
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	---	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
		183,60		
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 1.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-area-total-421-72m-cristo-rei-ref-3025463675.html?n_src=Listado&n

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
13/03/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 13	<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 Imobiliária 2000		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 300,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 5.000,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Travessa Itararé, 36		Bairro Centro	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 10,00		Profundidade (m) 30,00	
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 5.664,54	

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\$ 1.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-curitiba-pr-300m2-id-2794334633/?source=ranking%](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-curitiba-pr-300m2-id-2794334633/?source=ranking%20)

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 13/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA HOTEL ELO

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		Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		PGV 2025	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	
1	Cazah Home	Rua José de Alencar, 1374	Alto da XV	Curitiba	PR	551,00	Of	0,90	Não	1,00	15,60	35,32	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2023,20	1.500.000,00	2.722,32
2	Giacometti	Travessa Kalil Karan, 99	Alto da XV	Curitiba	PR	420,00	Of	0,90	Não	1,00	14,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2023,20	1.200.000,00	2.857,14
3	Quatrone	Rua Inácio Lustosa 762	São Francisco	Curitiba	PR	475,00	Of	0,90	Não	1,00	11,00	43,18	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1487,49	999.900,00	2.105,05
4	A. Gonçalves	Rua Treze de Maio, 856	Centro	Curitiba	PR	434,00	Of	0,90	Não	1,00	17,00	25,53	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2478,78	1.100.000,00	2.534,56
5	Wolf Imóveis	Rua Desembargador Clotário Portugal, 56	Centro	Curitiba	PR	510,00	Of	0,90	Não	1,00	10,86	46,96	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2500,74	1.300.000,00	2.549,02
6	Mota Imóveis	Avenida Jaime Reis, 526	São Francisco	Curitiba	PR	407,00	Of	0,90	Não	1,00	19,00	21,42	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2478,78	890.000,00	2.186,73
8	Leads 4 Sales	Travessa da Lapa, 436	Centro	Curitiba	PR	480,00	Of	0,90	Não	1,00	10,00	48,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	5664,54	2.400.000,00	5.000,00
9	Lopes	Rua Almirante Tamandaré, 210	Alto da XV	Curitiba	PR	537,00	Of	0,90	Não	1,00	11,50	46,70	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1890,38	1.600.000,00	2.979,52
10	Apolar	Rua José De Alencar 1241	Alto da XV	Curitiba	PR	405,00	Of	0,90	Não	1,00	15,00	27,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1890,38	999.000,00	2.466,67
11	Dama Imóveis	Rua Benjamin Constant, 66	Centro	Curitiba	PR	440,00	Of	0,90	Não	1,00	11,00	40,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	5664,54	3.100.000,00	7.045,45
12	Razão	Avenida Sete de Setembro 1459	Cristo Rei	Curitiba	PR	421,72	Of	0,90	Sim	1,10	22,60	18,66	Plano	1,00	Asfalto	1,00	2120,91	1.500.000,00	3.556,86
13	Imobiliária 2000	Travessa Itararé, 36	Centro	Curitiba	PR	300,00	Of	0,90	Não	1,00	10,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	5664,54	1.500.000,00	5.000,00
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando						448,39			Não	1,00			Plano	1,00	Asfalto	1,00	2.990,62		3.416,94

Testada Padrão (m) 12,75
 Profundidade Mínima (m) 16,33
 Profundidade Máxima (m) 65,32

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA HOTEL ELO

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	PGV			
1	551,00	2.722,32	0,90	2.450,09	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,16	2.848,88	
2	420,00	2.857,14	0,90	2.571,43	0,98	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,05	1,06	2.719,20	
3	475,00	2.105,05	0,90	1.894,55	1,01	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,09	1,07	2.021,38	
4	434,00	2.534,56	0,90	2.281,11	0,99	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,02	1,09	2.489,02	
5	510,00	2.549,02	0,90	2.294,12	1,03	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,02	1,01	2.327,47	
6	407,00	2.186,73	0,90	1.968,06	0,98	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	1,10	2.172,82	
8	480,00	5.000,00	0,90	4.500,00	1,02	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,92	0,88	3.977,00	
9	537,00	2.979,52	0,90	2.681,56	1,05	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,06	1,08	2.895,11	
10	405,00	2.466,67	0,90	2.220,00	0,97	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,06	1,08	2.386,98	
11	440,00	7.045,45	0,90	6.340,91	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	0,89	5.615,59	
12	421,72	3.556,86	0,90	3.201,18	0,98	1,00	0,91	1,15	1,00	1,00	1,04	1,08	3.451,94	
13	300,00	5.000,00	0,90	4.500,00	0,95	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,92	0,83	3.718,28	
												1,03	3.051,97	

0,82 Limite Inferior
1,28 Limite Superior

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA HOTEL ELO

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	1.569.733,21	551,00	2.848,88	
2	1.142.065,77	420,00	2.719,20	
3	960.155,95	475,00	2.021,38	*
4	1.080.234,37	434,00	2.489,02	
5	1.187.012,18	510,00	2.327,47	
6	884.336,71	407,00	2.172,82	
8	1.908.957,95	480,00	3.977,00	
9	1.554.675,54	537,00	2.895,11	
10	966.726,92	405,00	2.386,98	
11	2.470.858,33	440,00	5.615,59	*
12	1.455.750,15	421,72	3.451,94	
13	1.115.484,70	300,00	3.718,28	
Média Homogeneizada			3.051,97	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	1.569.733,21	551,00	R\$ 2.848,88
2	1.142.065,77	420,00	R\$ 2.719,20
4	1.080.234,37	434,00	R\$ 2.489,02
5	1.187.012,18	510,00	R\$ 2.327,47
6	884.336,71	407,00	R\$ 2.172,82
8	1.908.957,95	480,00	R\$ 3.977,00
9	1.554.675,54	537,00	R\$ 2.895,11
10	966.726,92	405,00	R\$ 2.386,98
12	1.455.750,15	421,72	R\$ 3.451,94
13	1.115.484,70	300,00	R\$ 3.718,28
Média Saneada			2.898,67

"n" = 12
 Desvio Padrão (s) = R\$ 1.014,77
 L_{inf} = R\$ 2.037,20
 L_{sup} = R\$ 4.066,74

(*) Amostra(s) descartada(s): 2

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 619,87

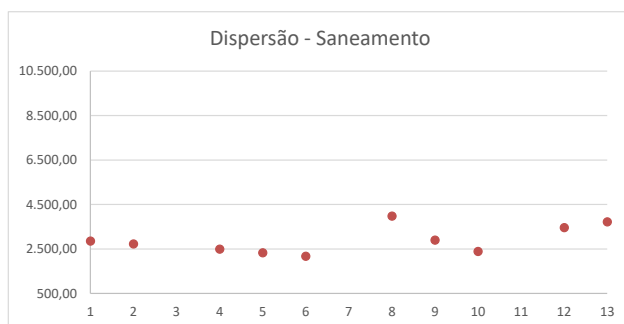
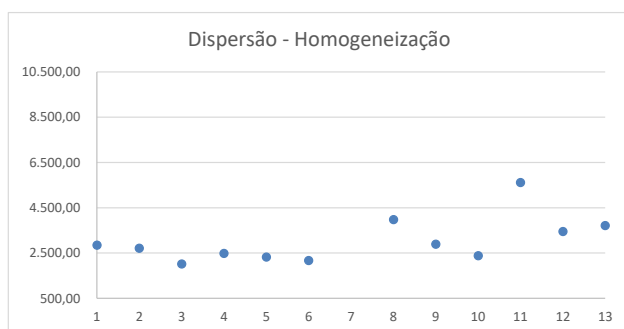
"n" *saneado* = 10
 Graus de Liberdade (GL) = 9
 t student = 1,383

Intervalo de Confiança = R\$ 271,09

IC_{inferior} = R\$ 2.627,58
 IC_{superior} = R\$ 3.169,76

Cálculo p/ Grau de Precisão = 18,70%

Coefficiente de Variação = 21,38%



VU _{mínimo}	= R\$ 2627,58/m²
VU_{médio}	= R\$ 2898,67/m²
VU _{máximo}	= R\$ 3169,76/m²

Grau de Fundamentação **II**
Grau de Precisão **III**

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO
C. P. F. 000.540.899-72

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA N° 13.669

RUBRICA

L. O. U.

IMÓVEL:- Terreno foreiro, medindo 13,90m de frente para a rua Amintas de Barros, desta cidade, por 32,00m de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, dividindo com o imóvel localizado a rua Amintas de Barros nº 401, indicação fiscal sob nº 12-012-9.000, pertencente a Arno Thomaz e outros; 32,00m de extensão pelo lado esquerdo, dividindo com o imóvel localizado a rua Amintas de Barros nº 375, de indicação fiscal sob nº 12-012-11.000, pertencente a Miguel Karan e 13,90m na linha de fundos, dividindo com os imóveis localizados a rua Conselheiro Araujo nº 194, de indicação fiscal sob nº 12-012-2.000, pertencente a Afonso Roufeld e na rua Conselheiro Araujo nº 192, de indicação fiscal sob nº 12-012-4.000, pertencente a João Karan, imóvel esse onde se encontra edificada uma casa de tijolos e outras benfeitorias, sob nº 391, que corresponde a indicação fiscal 12-012-1.000 do Cadastro Municipal.

PROPRIETÁRIOS:- JULIA PENTEADO, brasileira, viúva, do lar, Id. 311.099-Pr. residente em Ponta Grossa-Pr. Id. 311.099-Pr. CPF 409.652.109-44; ODILON GASPAS PENTEADO E SUA mulher NEUSA JANSEN PENTEADO, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, d. n.ºs 535.029-r. e 6.745.079-SP e CPF 113.551.903-91 e 165.301.289-72, residentes em Ponta Grossa-r; MARIA TEREZA PENTEADO, brasileira, solteira, maior, funcionária pública autarquica, Id. 668.464-Pr. e CPF 071.491.409-63, residente em Ponta Grossa-r. JOÃO MARIA PENTEADO e sua mulher IRENE WOLK PENTEADO, brasileiros, ele industrial, Id. 293.431-Pr, ela do lar, d. T.E. 10.269-30ª Zona-r. filha de Teodoro Wolk e Leocadia Wolk, CPF 104.575.859-00, residentes em Prudentópolis-Pr; ANTONIO DO BRASIL PENTEADO e sua mulher TELMA CONSUELO COLLEONE PENTEADO, - brasileiros, ele advogado, ela professora, Id. 351.362-Pr. e 554.336-Pr. respectivamente, CPF 001.827.109-04 e 001.827.109-04, residentes em Ponta Grossa Pr. ACIZ PENTEADO e sua mulher ZILMA WIECHETEK PENTEADO, brasileiros, ele industrial, ela professora, Id. 373.421-Pr, e 493.879-Pr. e CPF 006.788.649-34 e 001.545.113-00, residentes em Ponta Grossa-Pr. ESPÓLIO DE DAVID FEDERMANN, CPF 257.612.859-91, - representado pela Sra. Maria de Lurdes Penteado Federmann, brasileira, viúva, professora, Id. 668.463-Pr. residente nesta Capital, com forme alvara de autorização nº 034/81 expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Ponta Grossa-Pr. e HELENA FERNANDES, brasileira, desquitada, do lar, Id. 769.315-Pr. CPF 002.558.749-87, residente em Ponta Grossa-Pr.

REGISTROS ANTERIORES:- Nº 4.918 livro 3-C da 2ª Circunscrição e Matrícula nº 12.993, deste Cartório.

Curitiba, 28 de agosto de 1.981.

Lya de Silveira Urban
OFICIAL

OBSERVAÇÃO:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes, de acordo com § 1º, Art. 21 do Provimento 260 de 16-12-75 da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado.

R-1/13.669.-

TÍTULO:- Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo 10º Tabelião desta Capital, em 06 de agosto de 1.981, Lº 212, fls. 071. **ADQUIRENTE:**- NILTON MIGLIOZI, brasileiro, casado, advogado, Id. 308.496-Pr. e CPF 005.112.699-00, residente a Av. Vicente Machado nº 2780, nesta Capital. **TRANSMITENTES:**- JULIA PENTEADO, ODILON GASPAS PENTEADO, brasileiro, do comércio, e sua mulher Da. NEUSA JANSEN PEN-

Rua Mat. Floriano Peixoto, 420 - 4º and. - Sala 42
Fone: 222-4849 - Curitiba - Estado do Paraná

MATRÍCULA N°
- 13.669 -

CONTINUAÇÃO

TEADO; MARIA TEREZA PENTEADO; JOÃO MARIA PENTEADO e sua mulher IRENE WOIK PENTEADO; TELMA CONSUELO COLLEONE PENTEADO e seu marido ANTONIO DO BRASIL PENTEADO; ACIZ PENTEADO e sua mulher ZILMA WIECHETEK PENTEADO; ESPÓLIO DE DAVID FEDERMANN e HELENA FERNANDES, já qualificados. VALOR:- R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil cruzeiros). CONDIÇÕES:- Não há. T. I.E. 2518546-6 R\$ 45.000,00. Distribuição nº 1066 19-08-81. Protocolo nº 30.172 28-08-81. Dou fé. Curitiba, 28 de agosto de 1.981.

Sya de Hilário Urban
OFICIAL

R-2/13.669.-

TITULO:- Integralização de Capital. Escritura publica lavrada pelo 10º Tabelionato desta Capital, em 24 de Dezembro de 1.981, Lº 218, fls. 104. ADQUIRENTE:- HOTEL ELO LTDA, pessoa juridica de direito privado, com sede nesta Capital, a rua Amintas de Barros nº 383, CGC 75.968.552/0001-97 TRANSMITENTES:- MILTON MIGLIOZI e sua mulher LUCIA HELENA MIGLIOZI, ele ja qualificado, ela brasileira, do lar, Id. 566.434-Pr. VALOR:- R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES:- Não há. Distribuição nº 41 08-01-82. Protocolo nº 32.917 11-01-82. Dou fé. Curitiba, 11 de Janeiro de 1.982.

Custas R\$ 5533,00

Clotilde de Jesus e Ribeiro
OFICIAL

AV-3/13.669.-

Na conformidade da petição da proprietária, e dos documentos comprobatórios que ficam arquivados neste Ofício, averba-se que a casa de tijolos, alvenaria, sob nº391 da Rua Amintas de Barros, posteriormente sob nº383, FOI DEMOLIDA, ficando o imóvel desta matrícula -13.669- sem essa benfeitoria.- Protocolo nº33.947, 23/03/1982.- Dou fé.- Curitiba, 23 de março de 1982.-

Custas: 0,1 VRC = R\$ 500,00 a CPC R\$ 25,00.- OFICIAL.-

Clotilde de Jesus e Ribeiro
OFICIAL

R-4/13.669.-

TITULO:-Hipoteca de 1º Grau, sem concorrência de terceiros. Escritura publica lavrada pelo 10º Tabelião, desta Capital, em 08 de junho de 1.982 Lº 229, fls. 004. CREDOR:- BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A, CGC 76.510.908/0001-07, com sede nesta Capital, a Av. Vicente Machado nº 445 DEVEDOR:- HOTEL ELO LTDA, já qualificado. INTERVENIENTES FIADORES:- NILTON MIGLIOZI e sua mulher LUCIA HELENA MIGLIOZI, brasileiros, ele advogado, ela do lar, Id. nºs 308.496-Pr. e CPF 005.112.699-00 e 566.434-Pr. e CPF 358.888.579-04, respectivamente, residentes a Av. Vicente Machado nº 2780.V:R\$57.113.431,19 (cinquenta e sete milhões, cento e treze mil, quatrocentos e trinta e um cruzeiros e dezenove centavos) equivalentes a 30.487 ORTns. PRAZO:- 120 meses. JUROS:- sobre a parcela fornecida com recursos do FUNGETUR, juras de 2% ao ano e sobre o saldo devedor com recursos do credor: 10% ao ano. CONDIÇÕES:- As da escritura. OBSERVAÇÕES: 1)- Sobre o imóvel desta matrícula encontram-se em fase de edificação - obras civis destinadas a hotel, cujo projeto prevê uma área construída total de 1.372,64m², em 6 pavimentos. 2)- Faz parte da garantia outro Imóvel, constante da escritura, pertencente a 6ª Circunscrição. Protocolo 35.232 11-06-82. Dou fé. Curitiba, 11 de junho de 1.982.

Sya de Hilário Urban
OFICIAL DESIGNADA

Custas: 7,00 VRC = R\$ 35.000,00 a CPC R\$ 1.750,00

SEGUIE

REGISTRO DE IMÓVEIS

3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO
C P F 316 668 689-49

RUBRICA

Lu

FICHA

Nº2/Mat.13.669

CONTINUAÇÃO

R-5/13.669.-

TÍTULO:- Segunda e especial hipoteca. Escritura publica lavrada pelo 12º Tabelião, desta Capital, em 06 de Setembro de 1.983, Lº 99-E, fls. 133. CREDOR:- BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A, já qualificado. DEVEDOR:- HOTEL ELO LTDA, já qualificado. INTERVENIENTES FIADORES:- NILTON MIGLIOZI e sua mulher LUCIA HELENA MIGLIOZI, já qualificados. VALOR:- R\$ 25.545.039,12 equivalentes a 4.743 ORTN sendo 4.150 ORTN relativas aos recursos fornecidos pelo Fungetur e 593 ORTNs relativas aos recursos fornecidos pelo credor. PRAZO:- total de 120 meses, sendo 36 meses de utilização e carencia e 84 meses de amortização para a parcela fornecida com recursos do Fungetur e 72 meses, sendo 24 meses de utilização e carencia e 48 meses de amortização para a parcela fornecida com recursos do credor. JUROS: a)- sobre a parcela fornecida com recursos do credor uma taxa de abertura de 3% a ser cobrada no ato da liberação do credito; b)- sobre a parcela fornecida com recursos do Fungetur, juros de 2% ao ano, sobre o saldo devedor; c)- sobre a parcela fornecida com recursos do credor, juros de 12% ao ano sobre o saldo devedor. CONDIÇÕES:- As da escritura. OBSERVAÇÕES:- Sobre o imóvel desta matrícula encontram-se em fase de edificação um prédio destinado a hotel com a área total de 1.372,64m2 em 6 pavimentos. 2)- Faz parte da garantia outro imóvel constante da escritura, pertencente a 6ª Circunscrição Protocolo nº 41.749 06-10-83. Dou fé. Curitiba, 06 de Outubro de 1.983.

Isela de Almeida Urban

OFICIAL DESIGNADA

Custas:- 5,1 VRC = R\$ 51.000,00 + F. CPC R\$ 2.550,00

AV-6/13.669

Na conformidade da petição firmada pelo proprietário e dos documentos comprobatórios arquivados neste Cartório, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio em alvenaria com 6 pavimentos, com a área global de 1.372,64m2, concluído de acordo com o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 53655 expedido em 04-05-83, pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Curitiba. Certidão Negativa de Débito-CND nº 002735 expedido em 31-07-84, Protocolo nº 46.343 13-08-84. Dou fé. Curitiba, 13 de agosto de 1.984.

Isela de Almeida Urban

OFICIAL DESIGNADA

Custas: 0,1 VRC = R\$ 2.810,00 + F. pen. R\$ 562,00 = R\$ 3.372,00 à CPC R\$ 140,00

AV-7/13.669.-

Na conformidade da Escritura Pública de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecaria e Fidejussória Nº EP-B FG/IF/54-82, lavrada pelo 10º Tabelião, desta Capital, em 13 de Setembro de 1.984, Lº 262-N, fls. 028, averba-se a alteração da forma de pagamento do principal da dívida decorrente do contrato de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecaria e Fidejussória, objeto do R-4 desta matrícula, referente aos recursos do BADEP, ficando modificados os termos da letra "b" item 2 (Recursos do AGENTE) da Clausula Sexta, que passa a ter a seguinte redação:"b)- o principal da dívida decorrente deste contrato, expressos em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional-ORTN, de acordo com o parágrafo primeiro, alínea "B" da clausula QUINTA, será pago em 48(quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas, efetuada a conversão das ORTNs em cruzeiros nas datas de pagamento, vencendo-se a primeira em 15 de julho de 1985 e a ultima em 15 de junho de 1989". Permanecem inalterados

SEGUE

CONTINUAÇÃO

todos os demais termos, cláusulas e condições do primitivo contrato. Distribuição nº 831 04-10-84. Protocolo nº 47.185 08-10-84. Dou fé. Curitiba, 08 de Outubro de 1.984.

Beila de Ribeiro Urban

OFICIAL DESIGNADA

Custas: 0,1 VRC = R\$ 2810 + F. Pen. R\$ 562 = R\$ 3372 à CPC R\$ 140,00

R-8/13.669.-

TITULO:- Terceira e especial hipoteca. Escritura publica de contrato de financiamento lavrada pelo 10º Tabelião, desta Capital, em 12 de fevereiro de 1.985, Lº 269 N, fls. 061. CREDOR:- BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A, já qualificado. DEVEDOR:- HOTEL ELO LTDA, já qualificada. FIADORES:- MILTON MIGLIOZI e sua mulher LUCIA HELENA MIGLIOZI, já qualificados. VALOR:- R\$ 10.000.000 (dez milhões de cruzeiros). PRAZO:- 30 de dezembro de 1.986. JUROS:- 8% ao ano. CONDIÇÕES:-As da escritura. Protocolo 49.066 97-03-85. Distribuição nº 303 06-03-86. Dou fé. Curitiba, 07 de março de 1.985.

Beila de Ribeiro Urban

OFICIAL DESIGNADA

Custas: 2,0 VRC = R\$ 103.602 + F. Pen. R\$ 20.720 = R\$ 124.322 à CPC R\$ 5180

AV-9/13.669.-

Por escritura pública de aditamento ao contrato de abertura de crédito, com garantia hipotecária e fidejussória (nºEP-B/FG/IF/54-82), lavrada em data de 16 de julho de 1985 pelo Cartório do Taboão, desta Capital, fl.176 do Livro 207, as partes, credor, BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A, devedor, HOTEL ELO LTDA, e intervenientes fiadores, NILTON MIGLIOZI e sua mulher, LUCIA HELENA MIGLIOZI, já qualificados nesta matrícula, em aditamento à escritura pública de contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e fidejussória, lavrada em 08.06.1982, fl.004/007 do Livro 229 do 10º Ofício de Notas desta Capital, objeto do registro nº4 desta matrícula, e ao primeiro aditamento firmado em 13.09.1984, averbado sob nº7, ALTERARAM a forma de pagamento da dívida decorrente do aludido contrato, referente aos recursos do FUNGETUR, ficando modificados os termos do parágrafo único, da cláusula sexta, que passa a ter a seguinte redação: "Parágrafo único: o valor equivalente a 6.000 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) relativo à parte dos recursos do FUNGETUR, cuja correção monetária é integral, será pago em quarenta (40) prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15.07.85 e a última em 15.10.88; o valor equivalente a 20.000 ORTN, relativo à parte restante dos recursos do FUNGETUR, cuja correção monetária é de 60% das ORTN, será pago em quarenta e quatro (44) prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15 de novembro de 1988 e a última em 15 de junho de 1992".- Permanecem em vigor e inalteradas todos os demais termos, cláusulas e condições do contrato aditado, não expressamente modificados pelo aditamento ora averbado, que àquele se integra, para todos os fins de direito.- Protocolo nº51.034, 26.07.1985. Dou fé.- Curitiba, 26 de julho de 1985.-

Beila de Ribeiro Urban

C: 0,1 VRC = R\$ 9.731 + F. Penit. R\$ 1.946 Total R\$ 11.677 (CPC R\$ 486)

OFICIAL DESIGNADA.-

SEGUIE

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
OFICIAL DESIGNADA: LYA GOMY DE RIBEIRO URBAN
C P F 002-463-799-87

FICHA Nº

-03-

matr.-13.669-

RUBRICA

h

CONTINUAÇÃO

Av. 10 - 13.669:

Em conformidade com o documento ACL/424/87, datado de 22.05.87, expedido pelo Banco de Desenvolvimento do Paraná S.A., cujo documento fica arquivado neste Cartório, averba-se o cancelamento da hipoteca constando R. 8 da presente, face a liquidação do débito. Prot. - 59.743 de 16.06.87. Dou fé. Curitiba, 16 de junho de 1987.

Lyá Gomy de Ribeiro Urban
Oficial Designada

C/O,60 VRC- \$264,54+F.P. \$52,90 =Total: Cz\$317,44 à CPC. \$13,22.-

AV-11/13.669.-

Na conformidade do Ofício nº 486/93 expedido pelo credor em 30 de Setembro de 1.993, e que fica arquivado neste Cartório, averba-se o cancelamento das hipotecas objeto do R-4, AV-07 e 09 e do R-5 desta matrícula, face a liquidação das dívidas. Protocolo nº 83.433 22-12 93. Dou fe. Curitiba, 22 de Dezembro de 1.993.

C/100 VRC = R\$ 1062,00

Lyá Gomy de Ribeiro Urban
OFICIAL

R-12/13.669.-

TITULO:- Hipoteca de 1º Grau. Escritura publica lavrada pelo 1º Tabelião desta Capital, em 15 de julho de 1.999, Lº 1106-N, fls. 121. CREDOR:-BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A.-Em Liquidação, CGC 76.510.908/0001-07, com sede nesta Capital, à Av. Vicente Machado nº 445. DEVEDOR:- GRAN DUKE PALACE HOTEL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGC 79.205.662/0001-58, com sede em Maringá-PR à Av. Duque de Caxias nº 99, zona 1. INTERVENIENTE HIPOTECANTE:- HOTEL - ELO LTDA, já qualificado. VALOR:-R\$857.400,00. PRAZO:- 180 meses, com 120 meses de carência, esta contada a partir de 25-05-99 e com termo em 25-05-2.009 e 60 meses para amortização do principal que se inicia em 25-06-2.009 e termina em 25-05-2.014. CONDIÇÕES:-As do escritura. Protocolo nº 106.455 04-08-99. Dou fé. Curitiba, 04 de agosto de 1.999.

C/2156 VRC=R\$ 161,70

Lyá Gomy de Ribeiro Urban
OFICIAL

R-13/13.669.-

TITULO:-Segunda e especial hipoteca. Escritura publica lavrada pelo 10º Tabelião desta Capital, em 24 de agosto de 2.001, Lº 626-N, fls. 107/110. CREDOR:-BB-LEASING S/A Arrendamento Mercantil, com sede em Brasilia-DF, CNPJ 31.546.476/0001-56. DEVEDOR:- HOTEIS ELO MARINGÁ - LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede à Av. Duque de Caxias nº 99, Município de Maringá-PR CNPJ 79.205.662/0001-58. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: HOTEL ELO LTDA, já qualificado. VALOR:-R\$98.210,10. PRAZO:-10-03-2.005. CONDIÇÕES:-As da Escritura. Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa expedida pelo INSS. Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal. Certidão Negativa da Dívida Ativa da União mencionadas na escritura. Guia de recolhimento do Funrejus arquivada neste cartório. Protocolo nº 117.123 27-08-01. Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2.001.

C/2156 VRC=R\$161,70


Lyá G. de Ribeiro Urban
OFICIAL

R - 14 - 13.669. (Protocolo 131.416 de 29/09/2004)

SEGUE

CONTINUAÇÃO

Penhora. Título: Mandado expedido em 28 de maio de 2004, nos autos nº 585/2004, do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível, desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Banco Bradesco S/A. Requeridos: Hotel Elo Ltda e outros. Valor: R\$ 48.715,38. Dou fé. Curitiba, 01 de outubro de 2.004. Custas 1297 VRC – R\$ 135,82.


registradora

Av. 15 - 13.669 (Protocolo nº 147.982 de 17/03/2008).

Cancelamento. Nos termos do ofício nº. 4064/2007, expedido em 19 de outubro de 2007, nos autos nº 408/2006 de ação de execução de título extrajudicial do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta comarca, que fica arquivado, **cancela-se** a penhora constante do R. 14. Dou fé. Curitiba, 17 de março de 2008. Custas: 1297 VRC – R\$ 135,82.


registradora

CONVENIENTE
Não vale como

12/02/2019 12:56:59

SEGUE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 01.1.0018.0132.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 12.012.010	Nº da Consulta / Ano 87815/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Bairro: CENTRO Quadrícula: I-13 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. AMINTAS DE BARROS**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: C014L

Tipo: Principal

Nº Predial: 383

Testada (m): 14,00

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

Cone da Aeronáutica: 988,63m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.A - ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO ALTO DA XV**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.A.B**

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

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 01.1.0018.0132.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 12.012.010	Nº da Consulta / Ano 87815/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

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

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

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

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

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

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso atendido ao coeficiente 1,00.

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.1.0018.0132.00-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
12.012.010

Nº da Consulta / Ano
87815/2026

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

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

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

Para as vias prioritárias e vias externas permitido habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

- 262 UUS: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA REGULARIZAÇÃO DE REMANSO, SOB Nº 11.826 EXPEDIDA PELA DIRETORIA DE CONTROLE DE EDIFICAÇÕES DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO EM 08/12/1983. PROCESSO Nº 48.997/1983, VALIDADE: A TÍTULO PRECÁRIO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.1.0018.0132.00-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
12.012.010

Nº da Consulta / Ano
87815/2026

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 029802B Número Novo:41277 Finalidade:OUTROS

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Número Antigo: 074614A Número Novo:110404 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):1.372,64 Área Liberada (m²): 1.372,64 Área Total (m²): 1.372,64

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020 Livro F8949

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
A.00235- SEM DESIGN 2 (PARTE) ** 01-111363/2021

Nome da Planta: ANNA VERGULINA GOMES

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.09550- SEM DESIGN 5-NE-A-32 01-001000/2009

Nome da Planta: CROQUI 09550

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

N.00000-

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote não Atingido NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.1.0018.0132.00-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
12.012.010

Nº da Consulta / Ano
87815/2026

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 462,00 m²

Área Total Construída: 1.372,60 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Hotéis

Área Construída
1.372,60 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 BELEM

Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Data

14/03/2026

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
48730/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.1.0018.0132.00-6	Indicacao Fiscal 12.012.010.000-3	Sublote 0000
Planta de Loteamento ANNA VERGULINA GOMES	Lote na Planta 2 (PARTE) **	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento PLANTA NAO APROVADA	Lote na Planta	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI 09550	Lote na Planta 5-NE-A-32	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 03 MATRIC: 013669 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 462,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro C.014.L R. AMINTAS DE BARROS	Número 383	Lado Ímpar	Testada 14,00
--	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
SEM OBSERVAÇÕES.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.014.L R. AMINTAS DE BARROS	Número 000383	Complemento
Bairro CENTRO		CEP 80060205

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	1372,60	Outros	Alvenaria	FINA	6	1984		1985	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	1372,60	Edifício	Alvenaria	Alto	6	1984		1985	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	1372,60	Edifício	Alvenaria	Alto	6	1984	1985	

Total de Sublotes: 0001

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:
8D06.F54D.B4E4.4CB4-3 842A.80AE.87FD.38A5-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 14 de março de 2026 - 01:02:38

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





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
48730/2026

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

8D06.F54D.B4E4.4CB4-3 842A.80AE.87FD.38A5-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 14 de março de 2026 - 01:02:38

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 12-012-010.000-3	Inscrição Imobiliária 011.0018.0132.00-6	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
--------------------------------------	---	--------------------------------------

Endereço
C0014L R. AMINTAS DE BARROS 000383 LJ TR Andar TR

Condomínio / Planta / Croqui
PL CROQUI 09550 Q-SEM DESIGNAÇÃO L-5-NE-A-

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 462,00	Zoneamento ZR4	Microrregião PGV ZR4-01.1-0	LAPT 1954
--------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	14,00	COLETORA 1

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 3.783.735,34

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 3.783.735,34	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0081) - 1581,13	=	Imposto (R\$) 29.067,13
--------------------------------------	---	---	---	----------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 29.067,13
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 1.301,31
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 30.368,44

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto R\$ 27.331,59

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Não	Hotéis	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			3.783.735,34	(VVI x 0,0081) - 1581,13	29.067,13	0,00	29.067,13	1.301,31

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	1372,60	Edifício	Alvenaria	Alto	6	1	1985	1984	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: HOTEL ELO LTDA

Endereço Particular: R. AMINTAS DE BARROS 000383, LOJA

,TR

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: 2024 2021 2020 2019 2018 2015 2008 2007 2006 2005 2004 2003 2002 2001