



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0025955-39.2023.8.16.0185

COMERCIAL - ENFERMARIA 01

Avenida Iguaçu, 1236, Rebouças, Curitiba/PR  
Hospital Sugisawa



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

contato@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## SUMÁRIO

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | INFORMAÇÕES INICIAIS .....                             | 4  |
| 2     | OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....               | 4  |
| 3     | LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES .....           | 5  |
| 4     | DESCRIÇÃO DA REGIÃO .....                              | 5  |
| 5     | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....               | 6  |
| 5.1   | Valor Venal .....                                      | 7  |
| 6     | MÉTODO UTILIZADO .....                                 | 7  |
| 6.1   | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....     | 7  |
| 7     | PESQUISA DE PREÇOS .....                               | 8  |
| 7.1   | Coleta dos Dados Amostrais .....                       | 8  |
| 7.2   | Metodologia Aplicada.....                              | 8  |
| 7.3   | Análise Estatística – Homogeneização das Amostras..... | 9  |
| 7.3.1 | Fatores de Homogeneização Considerados.....            | 9  |
| 7.4   | Saneamento das Amostras .....                          | 14 |
| 7.5   | Grau de Precisão e de Fundamentação .....              | 14 |
| 7.6   | Valor Básico Unitário.....                             | 15 |
| 8     | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....                              | 15 |
| 8.1   | Arredondamento de Valores .....                        | 15 |
| 9     | OBSERVAÇÕES E RESSALVAS .....                          | 16 |
| 10    | CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                              | 17 |
| 11    | ANEXOS .....   | 18 |

## LISTA DE QUADROS

|  |    |
|--|----|
| Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. ....  | 6  |
| Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. ....   | 11 |
| Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel..... | 15 |
| Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.....  | 15 |

## 1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Comercial
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** Bela Vista Administração de Bens S.A.
- **Objeto de Avaliação:** Enfermaria 01 nº 601, 6º andar, Hospital Sugisawa, situado na Avenida Iguaçu, 1236, Rebouças, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Abril/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 Rebouças, 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**

Localizado na Avenida Iguazu, esquina com a Rua Lamenha Lins, bairro Rebouças, em Curitiba, o imóvel integra o complexo hospitalar Sugisawa, em uma região central e consolidada da cidade. Trata-se de área com excelente infraestrutura urbana, ampla oferta de transporte público e fácil acesso às principais vias.

O entorno é marcado pela forte presença de hospitais, clínicas e consultórios, além de comércio variado, serviços bancários, restaurantes e farmácias, compondo um ambiente voltado à saúde e conveniência. O padrão construtivo é elevado, adequado ao uso médico-hospitalar, e o mercado imobiliário local apresenta alta liquidez e valorização, especialmente para imóveis destinados a atividades de saúde e serviços especializados.

## 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                      |                            |  |           |
|----------------------------------|----------------------------|--|-----------|
| <b>Cidade/UF</b>                 | Curitiba/PR                | <b>Planta</b>                              |           |
| <b>Bairro</b>                    | Rebouças                   | <b>Posição do Lote</b>                     | Esquina   |
| Dados Registrais                 |                            |  |           |
| <b>Matrícula</b>                 | 69.807                     | <b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>          | 51,4250   |
| <b>Indicação Fiscal</b>          | 21.036.041.128-1           | <b>Área privativa (m<sup>2</sup>)</b>      | 24,0300   |
| <b>Inscrição Imobiliária</b>     | 08.0.0045.0286.01-3        | <b>Área comum (m<sup>2</sup>)</b>          | 27,3950   |
| <b>Sublote</b>                   | 128                        | <b>Área do terreno (m<sup>2</sup>)</b>     | 3609,6300 |
| Parâmetros Urbanísticos          |                            |  |           |
| <b>Zoneamento</b>                | ZR4.1 – Zona Residencial 4 | <b>Quadrícula</b>                          | K-13      |
| <b>Sistema Viário</b>            | Setorial 2 / Coletora 1    | <b>Uso do Imóvel</b>                       | Comercial |
| Infraestrutura Urbana            |                            |  |           |
| <b>Acesso</b>                    | Asfalto                    | <b>Transporte Público</b>                  | Sim       |
| <b>Água Encanada</b>             | Sim                        | <b>Iluminação Pública</b>                  | Sim       |
| <b>Esgoto Sanitário</b>          | Sim                        | <b>Coleta de Resíduos Sólidos</b>          | Sim       |
| <b>Águas Pluviais / Drenagem</b> | Sim                        | <b>Proximidade com Comércio e Serviços</b> | Sim       |
| <b>Energia Elétrica</b>          | Sim                        | <b>Vaga de Garagem</b>                     |           |

O imóvel “Enfermaria 01 nº 601”, situado no 6º andar, Hospital Sugisawa, localizado na Avenida Iguaçu, nº 1236, Rebouças, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 69.807 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 51,4250 m<sup>2</sup>, sendo 24,0300 m<sup>2</sup> de área privativa e 27,3950 m<sup>2</sup> de área comum, fração ideal de solo de 0,004193 e quota de terreno de 14,8059 m<sup>2</sup>, de propriedade de Bela Vista Administração de Bens S.A.

## 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\$ 195.664,93 (cento e noventa e cinco mil seiscentos e sessenta e quatro reais e noventa e três 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 unidades residenciais em edificações verticais multifamiliares localizadas na mesma região do bem avaliando, no bairro Rebouças, município de Curitiba, durante o mês de abril de 2026, onde foram coletadas 8 amostras, preferencialmente em um raio de até 500 metros a partir do imóvel avaliando, 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 são apresentadas 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 8 elementos, destes, na análise preliminar, foram descartadas 0 amostras no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 8 elementos, conforme apresentado no Anexo I.

#### 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 i

óveis 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) 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.

### **c) 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.

Nesta avaliação, o Fator Área foi aplicado tanto para área total quanto para área privativa do imóvel.

## 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% |

### d) Vaga de Garagem

A aplicação do fator “vaga de garagem” relaciona a influência direta que esse atributo exerce na liquidez e no valor de mercado dos imóveis na região. Em áreas centrais, onde a oferta de estacionamento é limitada e a demanda por comodidade e segurança é elevada, a existência de vaga agrega valorização significativa ao bem. Como todos os imóveis pesquisados possuem garagem, adotou-se a quantidade de vagas como parâmetro, considerando que a disponibilidade de vagas representa um diferencial relevante no mercado imobiliário urbano. Para aplicar este fator, foi considerada uma valorização de 10% para imóveis com garagem e o fator 1,00 para imóveis sem garagem.

### e) Localização em Centro Médico

A aplicação do fator relaciona a influência direta da localização em centro médico, clínica ou condomínios exclusivos para área de saúde. Em imóveis localizados nessa tipologia, foi considerado o fator 1,00. Para imóveis não situados nesse tipo de edifício, o fator é de 0,90.

### f) Copa / Cozinha

A aplicação do fator relaciona a existência de um ambiente de copa ou cozinha no imóvel. Em imóveis com copa/cozinha, foi considerado o fator 1,10. Para imóveis que não possuem o fator é 1,00.

### **g) Mobília**

Aplicou-se o fator Mobília, uma vez que o campo amostral contempla unidades com diferentes condições de venda/entrega, abrangendo apartamentos totalmente mobiliados, parcialmente mobiliados (especialmente com móveis planejados e/ou embutidos) e sem mobília. A presença e o grau de completude do mobiliário influenciam a atratividade e a percepção de valor pelo mercado, especialmente em unidades de padrão médio a alto, razão pela qual o fator foi aplicado para a adequada homogeneização das amostras.

Para fins de ajuste, adotou-se como referência a condição sem mobília, à qual foi atribuído o fator 1,000. Para as unidades mobiliadas com itens novos ou de padrão superior, aplicou-se o fator 1,05, refletindo o acréscimo de valor associado à pronta ocupação. Já para as unidades com mobília antiga, adotou-se o fator 0,95. Embora funcional, pode não atender às preferências estéticas e funcionais do público comprador, além de frequentemente demandar substituição ou remoção, o que pode representar custo adicional e menor atratividade mercadológica.

### **h) Padrão Construtivo**

Para determinar um fator de homogeneização do padrão construtivo de todos os elementos amostrais, foram utilizados coeficientes extraídos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

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 conforme a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + \left( \left( \frac{IApc - ACpc}{ACpc} \right) \cdot pvc \right)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo;

IApc: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

ACpc: Padrão Construtivo da Amostra Comparativa

pvc: parcela do valor da construção em relação ao valor total do imóvel.

Como trata-se de avaliação de unidade residencial vertical, a parcela referente à construção foi adaptada de “área da edificação” para “área privativa”.

### i) Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com as classificações de A a H apresentadas no Método de Ross-Heidecke, em conjunto com o valor de depreciação do imóvel.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram 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, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Fec = R + (K \cdot (1 - R))$$

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

A vida residual (R) é determinada através da tabela Padrão IBAPE-SP, que relaciona a idade e o padrão construtivo do imóvel.

Os índices 0,125 e 0,500 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação  $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125 \text{ ou } 0,500}$  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.

Após determinação dos fatores de Padrão Construtivo e Estado de Conservação das amostras, dividiu-se a média ou mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e elevou-se este valor ao índice 0,500.

#### 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 8 elementos que compõem o campo amostral após o pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 3 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 5 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 m<sup>2</sup> apurados para os imóveis, de acordo com o quadro amostral, variam de R\$ 5.800,26/m<sup>2</sup> a R\$ 6.195,34/m<sup>2</sup>, sendo esses os limites ou campos de arbítrio inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R\$ 5.997,80/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 5.997,80/m<sup>2</sup>**, correspondente ao mês de abril de 2026.

## 8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, multiplica-se o valor unitário médio pela área total e pelo fator de correção K final.

**Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.**

| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Área Total (m <sup>2</sup> ) | Fator K Final | Valor Total do Imóvel (R\$) |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 5.997,80                             | 51,43                        | 0,77          | <b>236.609,63</b>           |

### 8.1 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.

**Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.**

| Valor Total (R\$) | Valor Total Arredondado (R\$) |
|-------------------|-------------------------------|
| <b>236.609,63</b> | <b>240.000,00</b>             |

## 9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 69.807 encontra-se livre de ônus e gravames ativos, não havendo registros de hipotecas, penhoras, usufrutos ou indisponibilidades.
- Conforme os documentos municipais analisados (DUCI, IPTU/TCL e CIL), há registro de atividade de risco ambiental, que impede a renovação automática de alvará de funcionamento, exigindo acompanhamento em futuras licenças; e o lançamento do IPTU de 2026 indica débitos tributários em exercícios anteriores (2021 e 2022), configurando pendência fiscal relevante.
- Na avaliação do imóvel foram considerados fatores de correção, aplicados de forma objetiva para refletir riscos e restrições identificados nos documentos. O Fator Risco Ambiental (0,95) decorre da anotação de atividade de risco ambiental, que impede a renovação automática de alvará de funcionamento e exige regularização, reduzindo a atratividade imediata do bem. O Fator Fiscal (0,95) está associado à existência de débitos de IPTU em exercícios anteriores, impactando a liquidez e representando pendência que deve ser compensada no valor de venda. Já o Fator Nicho (0,85) reflete a vocação específica do imóvel, voltado ao segmento hospitalar dentro de condomínio médico, o que restringe o público comprador e limita a flexibilidade de uso, implicando em menor liquidez no mercado.

## 10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$ 240.000,00 (duzentos 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, 7 de abril de 2026.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

## 11 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          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>1</b>   | <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          |
|                    |                     |                   | <b>Imobiliária</b>      |                   |
| Endereço           |                     |                   | Município               | UF                |
|                    |                     |                   | <b>Curitiba</b>         | <b>PR</b>         |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) | Condições de Pgto |
| <b>74,02</b>       | <b>27,79</b>        | <b>549.900,00</b> | <b>7.429,07</b>         | <b>À vista</b>    |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |             |                     |  |                 |  |
|---|-------------|---------------------|--|-----------------|--|
| Endereço  |             |                     | Bairro   | Município       | UF   |
| <b>Avenida Iguaçu, 1236</b>   |             |                     | <b>Rebouças</b>  | <b>Curitiba</b> | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília     | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   |                 | Cozinha  |
|   | <b>Nova</b> | <b>1</b>            | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |                 | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar       | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   |                 | Idade (anos)   |
|   |             |                     |  |                 | <b>19</b>  |
| 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 |             |                     |  |                 |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                    |              |  |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|--|--|
| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |              |  |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo    | Padrão   |  |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Média</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |  |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Hospital Sugisawa

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.atria.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-curitiba-pr-no-bairro-reboucas-com-garagem-27m2/ea0a9f94-d4ce-4e>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

|                                     |                                     |  |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Nome do Informante                  |                                     | Profissão<br><b>Imobiliária</b>        | Telefone                                   |
| Endereço                            |                                     | Município<br><b>Curitiba</b>           | UF<br><b>PR</b>                            |
| Área Total (m²)<br><b>136,00</b>    | Área Privativa (m²)<br><b>48,00</b> | Valor Total (R\$)<br><b>980.000,00</b> | Valor Unitário (R\$/m²)<br><b>7.205,88</b> |
| Condições de Pgto<br><b>À vista</b> |                                     |  |  |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |                        |                                 |  |   |
|---|------------------------|---------------------------------|--|---|
| Endereço<br><b>Avenida Iguaçu, 1236</b>   |                        | Bairro<br><b>Rebouças</b>       | Município<br><b>Curitiba</b>   | UF<br><b>PR</b>   |
| Condomínio (R\$/mês)<br><b>1.100,00</b>   | Mobília<br><b>Nova</b> | Nº Vagas de Garagem<br><b>2</b> | Clínica / Hospital<br><input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não | Cozinha<br><input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)<br><b>1.300,00</b>   | Andar                  | Nº Banheiros<br><b>1</b>        | Distância do Centro (km)   | Idade (anos)<br><b>19</b>   |
| Acesso<br><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 |                        |                                 |  |   |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |              |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|--|
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo    | Padrão   |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Média</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Hospital Sugisawa

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-reboucas-2999106810.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=person](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-reboucas-2999106810.html?n_src=Listado&n_exp=person)

### EQUIPE DE PESQUISA

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Data da Pesquisa<br><b>07/04/2026</b> | Cadastrador<br><b>Bárbara Galliani Costa</b> | Elaboração<br><b>Bárbara Galliani Costa</b> |
|---------------------------------------|--|---|

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>3</b>   | <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                |
|                    |                     | <b>Imobiliária</b> |                         |
| Endereço           |                     | Município          | UF                      |
|                    |                     | <b>Curitiba</b>    | <b>PR</b>               |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$)  | Valor Unitário (R\$/m²) |
| <b>75,00</b>       | <b>75,00</b>        | <b>890.000,00</b>  | <b>11.866,67</b>        |
|                    |                     | Condições de Pgto  |                         |
|                    |                     | <b>À vista</b>     |                         |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |             |                     |  |  |
|---|-------------|---------------------|--|--|
| Endereço  |             | Bairro              | Município  | UF   |
| <b>Avenida Iguazu, 1236</b>   |             | <b>Rebouças</b>     | <b>Curitiba</b>  | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília     | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   | Cozinha  |
| <b>1.555,00</b>   | <b>Nova</b> | <b>2</b>            | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar       | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   | Idade (anos)   |
|   |             |                     |  | <b>19</b>  |
| 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 |             |                     |  |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                    |              |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|--|
| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |              |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo    | Padrão   |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Média</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Hospital Sugisawa

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-reboucas-3025511084.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sor](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-reboucas-3025511084.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sor)

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>4</b>   | <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                |
|                    |                     | <b>Imobiliária</b> |                         |
| Endereço           |                     | Município          | UF                      |
|                    |                     | <b>Curitiba</b>    | <b>PR</b>               |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$)  | Valor Unitário (R\$/m²) |
| <b>22,36</b>       | <b>22,36</b>        | <b>363.477,25</b>  | <b>16.255,69</b>        |
|                    |                     |                    | Condições de Pgto       |
|                    |                     |                    | <b>À vista</b>          |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |            |                     |  |  |
|---|------------|---------------------|--|--|
| Endereço  |            | Bairro              | Município  | UF   |
| <b>Rua Doutor Pedrosa, 313</b>  |            | <b>Rebouças</b>     | <b>Curitiba</b>  | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília    | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   | Cozinha  |
| <b>810,54</b>   | <b>Não</b> |                     | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar      | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   | Idade (anos)   |
|   |            | <b>1</b>            |  | <b>2</b>   |
| 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 |            |                     |  |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                    |              |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|--|
| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |              |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo    | Padrão   |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Média</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Human Batel

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.abraoimoveis.com.br/imovel/venda/sala-comercial-em-curitiba-pr-no-bairro-batel-10061480>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>5</b>   | <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          |
| Endereço           |                     |                   | Município               | UF                |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) | Condições de Pgto |
| <b>28,00</b>       | <b>28,00</b>        | <b>190.000,00</b> | <b>6.785,71</b>         | <b>À vista</b>    |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|                               |            |                     |   |                 |  |
|-------------------------------|------------|---------------------|---|-----------------|--|
| Endereço                      |            |                     | Bairro  | Município       | UF   |
| <b>Rua Nunes Machado, 472</b> |            |                     | <b>Rebouças</b>   | <b>Curitiba</b> | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)          | Mobília    | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital  |                 | Cozinha  |
|                               | <b>Não</b> |                     | <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |                 | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)                    | Andar      | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)                                  |                 | Idade (anos)   |
|                               |            | <b>1</b>            |   |                 | <b>27</b>  |

Acesso  
 Asfalto     Larga cascalhada     Larga chão batido     Estreita cascalhada     Estreita chão batido

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                |                    |  |  |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------------|--|--|
| Estado de Conservação |                |                | Padrão Construtivo |  |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código         | Intervalo          | Padrão   |  |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b> | <b>Inferior</b>    | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |  |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Edifício Milano Trade Center

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-centro-curitiba-pr-28m2-id-2842495936/>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>6</b>   | <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                |
|                    |                     | <b>Imobiliária</b> |                         |
| Endereço           |                     | Município          | UF                      |
|                    |                     | <b>Curitiba</b>    | <b>PR</b>               |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$)  | Valor Unitário (R\$/m²) |
| <b>34,00</b>       | <b>34,00</b>        | <b>250.000,00</b>  | <b>7.352,94</b>         |
|                    |                     |                    | Condições de Pgto       |
|                    |                     |                    | <b>À vista</b>          |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |                |                     |  |  |
|---|----------------|---------------------|--|--|
| Endereço  |                | Bairro              | Município  | UF   |
| <b>Rua Nunes Machado, 472</b>   |                | <b>Rebouças</b>     | <b>Curitiba</b>  | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília        | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   | Cozinha  |
| <b>350,00</b>   | <b>Regular</b> | <b>1</b>            | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar          | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   | Idade (anos)   |
|   |                | <b>1</b>            |  | <b>27</b>  |
| 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 |                |                     |  |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                    |                 |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------|--|
| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |                 |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo       | Padrão   |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Inferior</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Edifício Milano Trade Center

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-centro-curitiba-pr-34m2-id-2875198878/>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>7</b>   | <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                |
|                    |                     | <b>Imobiliária</b> |                         |
| Endereço           |                     | Município          | UF                      |
|                    |                     | <b>Curitiba</b>    | <b>PR</b>               |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$)  | Valor Unitário (R\$/m²) |
| <b>32,00</b>       | <b>32,00</b>        | <b>210.000,00</b>  | <b>6.562,50</b>         |
|                    |                     |                    | Condições de Pgto       |
|                    |                     |                    | <b>À vista</b>          |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |            |                     |  |  |
|---|------------|---------------------|--|--|
| Endereço  |            | Bairro              | Município  | UF   |
| <b>Rua Lamenha Lins, 266</b>  |            | <b>Rebouças</b>     | <b>Curitiba</b>  | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília    | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   | Cozinha  |
| <b>500,00</b>   | <b>Não</b> | <b>0</b>            | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar      | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   | Idade (anos)   |
| <b>114,00</b>   |            | <b>1</b>            |  | <b>34</b>  |
| 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 |            |                     |  |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

|                       |                |                    |                 |  |
|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------|--|
| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |                 |  |
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo       | Padrão   |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.4.2</b>     | <b>Inferior</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Edifício Porto Carrero

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-RS210000/id-27980432/>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

|                |            |                                     |  |   |                              |   |
|----------------|------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Grupo          | Amostra nº | Tipo da Amostra                     |  |   | Vistoriada                   |   |
| <b>001-URB</b> | <b>8</b>   | <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          |
|                    |                     |                   | <b>Imobiliária</b>      |                   |
| Endereço           |                     |                   | Município               | UF                |
|                    |                     |                   | <b>Curitiba</b>         | <b>PR</b>         |
| Área Total (m²)    | Área Privativa (m²) | Valor Total (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) | Condições de Pgto |
| <b>43,00</b>       | <b>43,00</b>        | <b>230.000,00</b> | <b>5.348,84</b>         | <b>À vista</b>    |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|   |            |                     |  |                 |  |
|---|------------|---------------------|--|-----------------|--|
| Endereço  |            |                     | Bairro   | Município       | UF   |
| <b>Rua Vinte e Quatro de Maio, 412</b>  |            |                     | <b>Rebouças</b>  | <b>Curitiba</b> | <b>PR</b>  |
| Condomínio (R\$/mês)  | Mobília    | Nº Vagas de Garagem | Clínica / Hospital   |                 | Cozinha  |
| <b>450,00</b>   | <b>Não</b> | <b>0</b>            | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |                 | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| IPTU (R\$)  | Andar      | Nº Banheiros        | Distância do Centro (km)   |                 | Idade (anos)   |
|   |            | <b>1</b>            |  |                 | <b>7</b>   |
| 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 |            |                     |  |                 |  |

### PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| Estado de Conservação |                | Padrão Construtivo |              |   |
|-----------------------|----------------|--------------------|--------------|---|
| Sigla                 | Classificação  | Código             | Intervalo    | Padrão  |
| <b>C</b>              | <b>Regular</b> | <b>2.1.3.2</b>     | <b>Média</b> | <b>Escritório Médio c/ Elevador - VEIU 2006</b> |

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES

Edifício Andrea Doria

### LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-pr-curitiba-reboucas-RS230000/id-23719879/>

### EQUIPE DE PESQUISA

|                   |                               |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data da Pesquisa  | Cadastrador                   | Elaboração                    |
| <b>07/04/2026</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> | <b>Bárbara Galliani Costa</b> |

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**GRUPO: 001-URB**

**IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS**

Data: Abril de 2026

Município: Curitiba/PR

| Amostra nº                | Endereço / Localização          | Município | UF | Área Total (m²) | Área Privativa (m²) | Fonte / Elasticidade |      | Cozinha    |             | Nº Vagas Garagem | Nº Banheiros | Mobília    |             | Padrão Construtivo                                 | Estado de Conservação | Idade     | Acesso         |             | Valor Total (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) |
|---------------------------|---------------------------------|-----------|----|-----------------|---------------------|----------------------|------|------------|-------------|------------------|--------------|------------|-------------|--|-----------------------|-----------|----------------|-------------|-------------------|-------------------------|
| 1                         | Avenida Iguaçú, 1236            | Curitiba  | PR | 74,02           | 27,79               | Of                   | 0,90 | Não        | 1,00        | 1                | 0            | Nova       | 1,050       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 19        | Asfalto        | 1,00        | 549.900,00        | 7.429,07                |
| 2                         | Avenida Iguaçú, 1236            | Curitiba  | PR | 136,00          | 48,00               | Of                   | 0,90 | Sim        | 1,10        | 2                | 1            | Nova       | 1,050       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 19        | Asfalto        | 1,00        | 980.000,00        | 7.205,88                |
| 3                         | Avenida Iguaçú, 1236            | Curitiba  | PR | 75,00           | 75,00               | Of                   | 0,90 | Sim        | 1,10        | 2                | 0            | Nova       | 1,050       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 19        | Asfalto        | 1,00        | 890.000,00        | 11.866,67               |
| 4                         | Rua Doutor Pedrosa, 313         | Curitiba  | PR | 22,36           | 22,36               | Of                   | 0,90 | Não        | 1,00        | 0                | 1            | Não        | 1,000       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 2         | Asfalto        | 1,00        | 363.477,25        | 16.255,69               |
| 5                         | Rua Nunes Machado, 472          | Curitiba  | PR | 28,00           | 28,00               | Of                   | 0,90 | Não        | 1,00        | 0                | 1            | Não        | 1,000       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 27        | Asfalto        | 1,00        | 190.000,00        | 6.785,71                |
| 6                         | Rua Nunes Machado, 472          | Curitiba  | PR | 34,00           | 34,00               | Of                   | 0,90 | Não        | 1,00        | 1                | 1            | Regular    | 1,025       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 27        | Asfalto        | 1,00        | 250.000,00        | 7.352,94                |
| 7                         | Rua Lamenha Lins, 266           | Curitiba  | PR | 32,00           | 32,00               | Of                   | 0,90 | Sim        | 1,10        | 0                | 1            | Não        | 1,000       | Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006        | Regular               | 34        | Asfalto        | 1,00        | 210.000,00        | 6.562,50                |
| 8                         | Rua Vinte e Quatro de Maio, 412 | Curitiba  | PR | 43,00           | 43,00               | Of                   | 0,90 | Sim        | 1,10        | 0                | 1            | Não        | 1,000       | Escritório Médio c/ Elevador - VEIU 2006           | Regular               | 7         | Asfalto        | 1,00        | 230.000,00        | 5.348,84                |
| <b>Situação Paradigma</b> |                                 |           |    | <b>51,43</b>    | <b>24,03</b>        |                      |      | <b>Não</b> | <b>1,00</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>     | <b>Não</b> | <b>1,00</b> | <b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b> | <b>Regular</b>        | <b>19</b> | <b>Asfalto</b> | <b>1,00</b> | <b>457.922,16</b> | <b>8.600,91</b>         |

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Abril de 2026

Município: Curitiba/PR

| Amostra nº   | Área Total (m²) | Valor Unitário (R\$/m²) | Fator Fonte | VU Atualizado (R\$/m²) | Fatores de Homogeneização |                |         |              |         |                    |                       |         |        |             | Fator Acumulado K <sub>final</sub> | VU Homogeneizado (R\$/m²) | Pré-saneamento |
|--------------|-----------------|-------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|----------------|---------|--------------|---------|--------------------|-----------------------|---------|--------|-------------|------------------------------------|---------------------------|----------------|
|              |                 |                         |             |                        | Área Total                | Área Privativa | Garagem | Vaga Garagem | Cozinha | Padrão Construtivo | Estado de Conservação | Mobília | Acesso |             |                                    |                           |                |
| 1            | 74,02           | 7.429,07                | 0,90        | 6.686,17               | 1,05                      | 1,04           | 1,10    | 0,91         | 1,00    | 1,00               | 1,00                  | 0,95    | 1,00   | 0,94        | 6.282,76                           |                           |                |
| 2            | 136,00          | 7.205,88                | 0,90        | 6.485,29               | 1,13                      | 1,09           | 1,10    | 0,91         | 0,91    | 1,00               | 1,00                  | 0,95    | 1,00   | 0,97        | 6.285,09                           |                           |                |
| 3            | 75,00           | 11.866,67               | 0,90        | 10.680,00              | 1,05                      | 1,15           | 1,10    | 0,91         | 0,91    | 1,00               | 1,00                  | 0,95    | 1,00   | 0,95        | 10.159,47                          |                           |                |
| 4            | 22,36           | 16.255,69               | 0,90        | 14.630,12              | 0,90                      | 0,98           | 1,00    | 1,00         | 1,00    | 1,00               | 0,92                  | 1,00    | 1,00   | 0,81        | 11.909,63                          |                           |                |
| 5            | 28,00           | 6.785,71                | 0,90        | 6.107,14               | 0,93                      | 1,04           | 1,00    | 1,00         | 1,00    | 0,95               | 1,07                  | 1,00    | 1,00   | 0,97        | 5.935,22                           |                           |                |
| 6            | 34,00           | 7.352,94                | 0,90        | 6.617,65               | 0,95                      | 1,04           | 1,10    | 0,91         | 1,00    | 0,95               | 1,07                  | 0,98    | 1,00   | 0,89        | 5.874,42                           |                           |                |
| 7            | 32,00           | 6.562,50                | 0,90        | 5.906,25               | 0,94                      | 1,04           | 1,00    | 1,00         | 0,91    | 0,95               | 1,13                  | 1,00    | 1,00   | 0,95        | 5.611,51                           |                           |                |
| 8            | 43,00           | 5.348,84                | 0,90        | 4.813,95               | 0,96                      | 1,08           | 1,00    | 1,00         | 0,91    | 0,90               | 0,94                  | 1,00    | 1,00   | 0,79        | 3.781,46                           |                           |                |
| <b>Média</b> |                 |                         |             |                        |                           |                |         |              |         |                    |                       |         |        | <b>0,91</b> | <b>6.979,95</b>                    |                           |                |

L<sub>inferior</sub>: 0,73

L<sub>superior</sub>: 1,14

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Abril de 2026  
Município: Curitiba/PR

| Amostra nº                 | Valor Total Homogeneizado (R\$/m²) | Área (m²) | VU Homogeneizado (R\$/m²) | Amostras Descartadas |
|----------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------|
| 1                          | 465.050,15                         | 74,02     | 6.282,76                  |                      |
| 2                          | 854.772,27                         | 136,00    | 6.285,09                  |                      |
| 3                          | 761.959,97                         | 75,00     | 10.159,47                 | *                    |
| 4                          | 266.299,36                         | 22,36     | 11.909,63                 | *                    |
| 5                          | 166.186,08                         | 28,00     | 5.935,22                  |                      |
| 6                          | 199.730,40                         | 34,00     | 5.874,42                  |                      |
| 7                          | 179.568,38                         | 32,00     | 5.611,51                  |                      |
| 8                          | 162.602,77                         | 43,00     | 3.781,46                  | *                    |
| <b>Média Homogeneizada</b> |                                    |           | <b>6.979,95</b>           |                      |

| Amostra nº           | Valor Total Homogeneizado (R\$/m²) | Área (m²) | VU Homogeneizado (R\$/m²) |
|----------------------|------------------------------------|-----------|---------------------------|
| 1                    | 465.050,15                         | 74,02     | R\$ 6.282,76              |
| 2                    | 854.772,27                         | 136,00    | R\$ 6.285,09              |
|                      |                                    |           |                           |
|                      |                                    |           |                           |
| 5                    | 166.186,08                         | 28,00     | R\$ 5.935,22              |
| 6                    | 199.730,40                         | 34,00     | R\$ 5.874,42              |
| 7                    | 179.568,38                         | 32,00     | R\$ 5.611,51              |
| <b>Média Saneada</b> |                                    |           | <b>5.997,80</b>           |

"n" = 8  
Desvio Padrão (s) = R\$ 2.667,17  
L<sub>inf</sub> = R\$ 4.312,77  
L<sub>sup</sub> = R\$ 9.647,12

(\*) Amostra(s) descartada(s): 3

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 288,14

"n" *saneado* = 5  
Graus de Liberdade (GL) = 4  
t student = 1,533

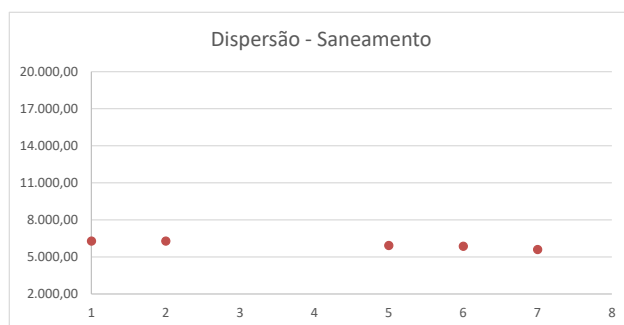
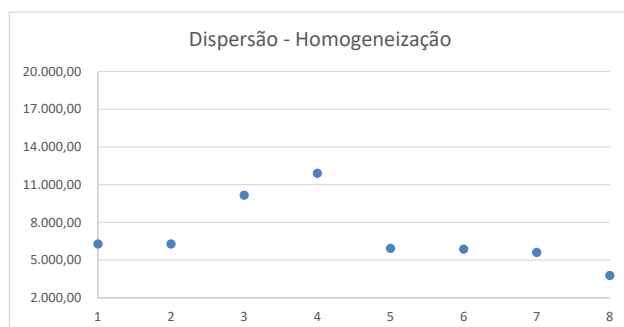
Intervalo de Confiança = R\$ 197,54

IC<sub>inferior</sub> = R\$ 5.800,26

IC<sub>superior</sub> = R\$ 6.195,34

Cálculo p/ Grau de Precisão = 6,59%

Coefficiente de Variação = 4,80%

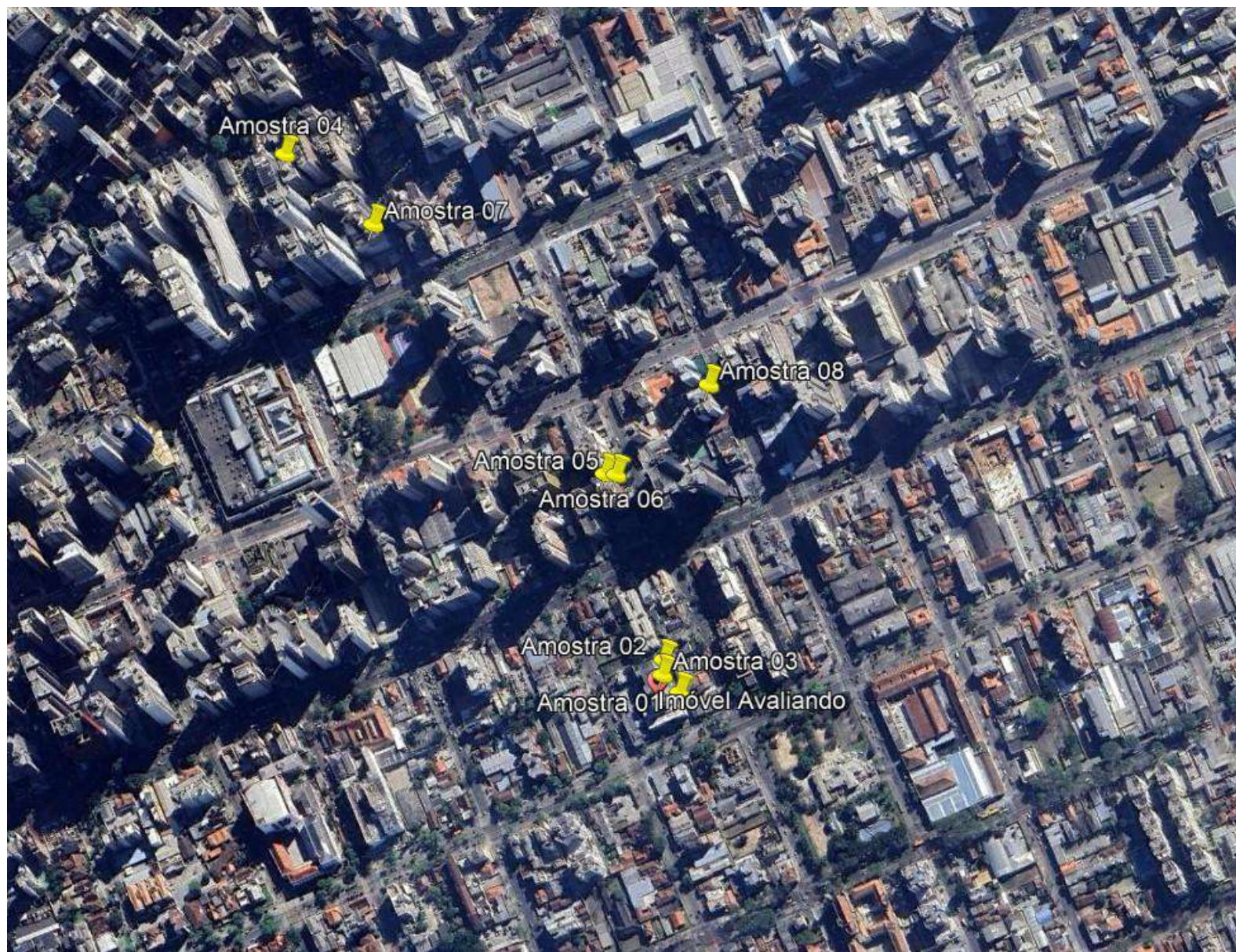


|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| VU <sub>mínimo</sub>      | = R\$ 5800,26/m²       |
| <b>VU<sub>médio</sub></b> | <b>= R\$ 5997,8/m²</b> |
| VU <sub>máximo</sub>      | = R\$ 6195,34/m²       |

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

# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 04

Amostra 07

Amostra 08

Amostra 05

Amostra 06

Amostra 02

Amostra 03

Amostra 01 Imóvel Avaliando

# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL



# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS

CNM 080572.2.0069807-98



Rua Nunes Machado, 695  
CEP 80250-000 - Curitiba - PR  
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: **LUIZ BOSCARDIN**  
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA N.º 69.807

PUBRICA

S.

**Imóvel:** Enfermaria 01, sob nº 601, 6º andar ou 7º pavimento do sub-condomínio "HOSPITAL SUGISAWA", integrante do "CENTRO MÉDICO HOSPITALAR SUGISAWA", situado na Avenida Iguaçú nº 1.244 e Rua Lamenha Lins nº 835, nesta Capital, com a área construída de utilização exclusiva de 24,0300m², área de uso comum de 27,3950m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 51,4250m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0041927 e quota do terreno de 14,8059m². Dito Centro Médico esta construído sobre o lote A/L/L-1/17-C, oriundo da unificação dos lotes A, L, L-1 e 17-C, situado nesta cidade, de domínio pleno, medindo 65,50m de frente para a Avenida Iguaçú, por 76,84m de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Avenida olha o imóvel, onde confronta com o lote fiscal nº 021.000, o lado esquerdo de forma irregular, é constituído por 7 linhas retas, todas em ângulo reto, a primeira partindo do alinhamento predial da Avenida Iguaçú, mede 16,75m e faz frente para a Rua Lamenha Lins, a segunda deflete à direita medindo 16,00m, a terceira deflete à esquerda e segue com 14,00m, a quarta deflete à esquerda e mede 16,00m, confrontando nessas linhas com o lote fiscal nº 036.000, a quinta defletindo à direita mede 8,00m e faz testada para a mesma Rua Lamenha Lins, a sexta deflete à direita medindo 31,00m onde confronta com o lote fiscal nº 028.000, a sétima e última deflete à esquerda e segue com 36,40m, confrontando com os lotes fiscais nºs 028.000, 029.000 e 030.000, a linha dos fundos aposta à Avenida Iguaçú, também de forma irregular é constituída de 3 linhas retas, a primeira mede 23,50m, onde confronta com o lote fiscal nº 003.000, a segunda deflete à esquerda e segue com 1,69m a terceira e última defletindo à esquerda mede 11,00m, confrontando nestas linhas com o lote fiscal nº 002.000, perfazendo a área total de 3.609,634m², conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 03.06.2002, arquivado neste Cartório sob nº 231.431. Indicação fiscal nº 21-036-041.000 do Cadastro Municipal.

**Proprietário:** HOSPITAL SUGISAWA LTDA, com sede nesta Cidade, na Avenida Iguaçú nº 1236, Rebouças, CNPJ/MF nº 80.352.925/0001-30.

**Registro anterior:** - Mat. 51.809 deste Ofício.

**OBS.:** A presente matrícula foi aberta a requerimento do interessado, datado de 22/10/2013, arquivado neste Cartório sob nº 368.855, nos termos do item 16.4.5 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. Dou fé. Em 13 de dezembro de 2013. C/30VRC=R\$4,23. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/96

ic/gb

Oficial

R.1-69.807, em 27 de março de 2.015. Prenot. 380.429 de 27/02/2015.

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 26 de fevereiro de 2.015, às fls. 103/110, do Livro 860-N, nas notas do Cartório Distrital do Cajuru, desta Comarca, a empresa Hospital Sugisawa Ltda., já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, a empresa **A E S COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.276.505/0001-09, com sede e foro na Alameda Carlos de Carvalho nº 1.272, nesta Cidade, pelo preço total de R\$.5.431.114,54, abrangendo outros imóveis, atribuído a este imóvel o valor de R\$.130.933,00, pagos integralmente. Sem condições. Foram mencionadas na escritura, em nome da vendedora, a apresentação da certidão negativa de feitos ajuizados do 1º Distribuidor, positivas do 2º Distribuidor, da Justiça do Trabalho desta Comarca e da Justiça Federal, a CNDT do TST, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros-CND/INSS, com validade até 03/03/2015 e a Certidão Conjunta Negativa de Débito Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com validade até 01/03/2015. O imóvel possui a indicação fiscal nº **21-036-041.128-1**, do Cadastro Municipal. Declaração de Quitação do ITBI nº 14.565/2015 pago sobre R\$.186.000,00. Apenso ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
= 69.807 =



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

R\$ 1.937,20 (incluído outros imóveis). Consulta **negativa** de **indisponibilidade** do sistema CNIB: Hospital Sugisawa Ltda - caf3.6564.ddf4.dbdd.2396.cb07.0085.8da8.06bb.28f1 e A E S Comércio e Representações Ltda - bf88.44bc.1944.614f.7d78.119a.454c.4a17.106e.dae8. C/4312VRC=R\$720,10. Dou fé.

mb

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

AV 2-69.807, em 23 de outubro de 2.015. Prenot. 385.466 de 15/10/2015.

Conforme a 6ª Alteração Contratual, assinada em 10 de abril de 2.015, arquivada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20152882057 em 12/05/2015, cujo ato uma via fica arquivada neste Cartório sob nº 385.466, a empresa adquirente A E S Comercio e Representações Ltda, CNPJ/MF sob nº 02.276.505/0001-09, alterou a sua razão social e sede para **BELA VISTA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, CNPJ/MF sob nº 02.276.505/0001-09, com sede nesta Cidade, na Rua da Gloria nº 251, Centro. Paga a guia do Funrejus no valor de R\$909,44 (incluído outros imóveis). C/60VRC=R\$10,02. Dou fé.

Ic

Isabel C. C. de Souza  
Escrivente - Portaria 169/96

Oficial

AV 3-69.807, em 23 de outubro de 2.015. Prenot. 385.466 de 15/10/2015.

Conforme a 7ª Alteração Contratual, assinada em 01 de junho de 2.015, arquivada na Junta Comercial do Paraná sob nº 4130009355 em 25/06/2015, cujo ato uma via fica arquivada neste Cartório sob nº 385.466, a empresa Bela Vista Administração de Bens Ltda, CNPJ/MF sob nº 02.276.505/0001-09, transformou o seu tipo societário, de sociedade por quotas de responsabilidade limitada para sociedade anônima sob a denominação **BELA VISTA ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/A**, CNPJ/MF sob nº 02.276.505/0001-09. Paga a guia do Funrejus no valor de R\$909,44 (incluído outros imóveis). C/60VRC=R\$10,02. Dou fé.

Ic

Isabel C. C. de Souza  
Escrivente - Portaria 169/96

Oficial

PARA SIMPLES COMERCIAL  
NÃO VALE COMO ORIGINAL

Validação em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



SEGUI



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  
65699/2026

Identificação do Imóvel

|   |  |                  |                 |
|---|--|------------------|-----------------|
| Inscrição Imobiliária<br>08.0.0045.0286.01-3  | Indicacao Fiscal<br>21.036.041.128-1         | Sublote<br>0128  | CIB<br>9QHR45SP |
| Planta de Loteamento<br>CROQUI 01933  | Lote na Planta<br>A/L/L1*                    | Quadra na Planta |                 |
| Planta de Loteamento<br>CROQUI 03048  | Lote na Planta                               | Quadra na Planta |                 |
| Planta de Loteamento<br>CROQUI 03424  | Lote na Planta                               | Quadra na Planta |                 |
| Planta de Loteamento<br>CROQUI 06622  | Lote na Planta                               | Quadra na Planta |                 |
| Planta de Loteamento<br>CROQUI 09057  | Lote na Planta<br>17C*                       | Quadra na Planta |                 |
| Registro de Imóveis<br>CIRC: 5ª MATRIC: 00069.807 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000 | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano<br>SIM |                  |                 |

Área e Testadas Oficiais do Lote

|                         |                            |                         |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Área do Lote<br>3609,64 | Posição do Lote<br>Esquina | Número de Testadas<br>2 |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------|

|                                 |                |             |                  |
|---------------------------------|----------------|-------------|------------------|
| Logradouro<br>S.003. AV. IGUAÇÚ | Número<br>1236 | Lado<br>Par | Testada<br>65,50 |
|---------------------------------|----------------|-------------|------------------|

Histórico de Denominação  
AVENIDA IGUAÇU - PLANTA HERDEIROS DE MARIA BIANCO

|                                      |               |               |                  |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| Logradouro<br>S.016. R. LAMENHA LINS | Número<br>835 | Lado<br>Ímpar | Testada<br>24,70 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|

Histórico de Denominação  
SEM OBSERVAÇÕES.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

|                               |                  |             |
|-------------------------------|------------------|-------------|
| Endereço<br>S.003. AV. IGUAÇÚ | Número<br>001236 | Complemento |
|-------------------------------|------------------|-------------|

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bairro<br>REBOUÇAS | CEP<br>80250190 |
|--------------------|-----------------|

|                               |                          |             |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|
| Tipo de Unidade<br>ENFERMARIA | Número da Unidade<br>601 | Andar<br>06 |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Condomínio<br>CT MEDICO HOSPITALAR SUGISAWA | Bloco<br>SUB-CD HOSPITAL SUGISAWA |
|---|-----------------------------------|

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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

| Sublote | Descr. da Unidade | Área  | Formato | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano  | Reforma | LAPC | Alteração  | Cancelamento |
|---------|-------------------|-------|---------|-----------|--------------|--------|------|---------|------|------------|--------------|
| 0128    | 1 - Principal     | 51,42 | Outros  | Alvenaria | MEDIA        | 9      | 2014 |         | 2015 | 17/10/2002 |              |

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:

70D0.0979.AD31.43FA-8 946E.288B.451B.45F9-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 07 de abril de 2026 - 10:02:00

VERSÃO P.4.1.0.22.0941 (23/03/2026) LIB  
2.0.1.8.0809





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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2  
65699/2026

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

| Sublote | Descr. da Unidade | Área  | Formato | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano  | Reforma | LAPC | Alteração  | Cancelamento |
|---------|-------------------|-------|---------|-----------|--------------|--------|------|---------|------|------------|--------------|
| 0128    | 1 - Principal     | 49,75 | OUTROS  | Alvenaria | MEDIA        | 9      | 2014 |         | 2015 | 16/09/2014 |              |

Total de Sublotes: 0001

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

| Sublote | Descr. da Unidade | Área  | Formato  | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano  | Reforma | LAPC | Alteração  | Cancelamento |
|---------|-------------------|-------|----------|-----------|--------------|--------|------|---------|------|------------|--------------|
| 0128    | 1 - Principal     | 51,42 | Edifício | Alvenaria | Medio        | 9      | 2014 |         | 2015 | 01/01/2023 |              |

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

| Sublote | Descr. da Unidade | Área  | Formato  | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano Constr. | LAPC | Reforma | CIB      |
|---------|-------------------|-------|----------|-----------|--------------|--------|-------------|------|---------|----------|
| 0128    | 1 - Principal     | 51,42 | Edifício | Alvenaria | Medio        | 9      | 2014        | 2015 |         | 9QHR45SP |

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

| Indicação Fiscal Anterior | Ano Lançamento | Até o Exercício |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 21.036.025.000            | 1954           | 1996            |
| 21.036.024.000            | 1954           | 1996            |
| 21.036.023.000            | 1954           | 1996            |
| 21.036.040.000            | 1996           | 2002            |
| 21.036.027.000            | 1954           | 2002            |
| 21.036.026.000            | 1954           | 2002            |
| 21.036.022.000            | 1954           | 2002            |

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:

70D0.0979.AD31.43FA-8 946E.288B.451B.45F9-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 07 de abril de 2026 - 10:02:00

VERSÃO P.4.1.0.22.0941 (23/03/2026) LIB  
2.0.1.8.0809





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
**08.0.0045.0286.01-3**

Sublote  
**0128**

Indicação Fiscal  
**21.036.041**

Nº da Consulta / Ano  
**119281/2026**

Bairro: REBOUÇAS  
Quadrícula: K-13  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AV. IGUAÇÚ**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

Cód. do Logradouro: S003

Tipo: Principal

Nº Predial: 1236 Testada (m): 65,50

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

2- Denominação: **R. LAMENHA LINS**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: S016

Tipo: Secundária

Nº Predial: 835 Testada (m): 24,70

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

Cone da Aeronáutica: 1.035,78m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**

Sistema Viário: **SETORIAL 2/COLETORA 1**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.1.BS**

| 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 Unifamiliar em Série | 1                   | 2                       |                 | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Habitação Transitória 1        | 2                   | 6                       |                 | 50                 | 25                | 5,00 m                   |





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|   |                        |                                       |  |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>08.0.0045.0286.01-3</b> | Sublote<br><b>0128</b> | Indicação Fiscal<br><b>21.036.041</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>119281/2026</b> |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|

| 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                   |
| Comunitário 3 - Lazer             | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Estacionamento Comercial          | 1                   | 2                       |                 | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 2 - Saúde             | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 2 - Ensino            | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 2 - Cultura           | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 2 - Lazer             | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 3 - Culto Religioso   | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 3 - Cultura           | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Comunitário 3 - Saúde             | 1                   | 2                       | 2000            | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Sede administrativa               | 1                   | 2                       |                 | 50                 | 25                | 5,00 m                   |
| Posto de Abastecimento            | 1                   | 2                       |                 | 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                   |

| USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS<br>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 - Ensino                                   | 1                   | 2                       |                 | 50                 | 25                | 5,00 m                   |

**Parâmetros Gerais**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| LOTE PADRÃO (M/M <sup>2</sup> ) | 15.00 X 450.00<br>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.<br>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 120,00m<sup>2</sup> 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 20.000,00m<sup>2</sup>.

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 Setorial 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
08.0.0045.0286.01-3

Sublote  
0128

Indicação Fiscal  
21.036.041

Nº da Consulta / Ano  
119281/2026

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.

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.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

- 9 71601/2002 REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO P/HOSPITAL. \*ATENDER DEMAIS PARAM.DA C.AMARELA E LEGISL. VIGOR.  
98178/2002 PROVIDO CMU TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE 973,62M2 DO IMÓVEL DE IF. 12.043.022000, CORRESPONDENDO OS IMÓVEIS DE IFS. 12.036.022000/026000/027000/040000. \*ATENDER DEMAIS APRAM.DA C.AMARELA E LEGISL.VIGENTE.  
3541/2004 PROVIDO UN CMU CONSTRUÇÃO DE SAUNA E GINÁSTICA. \*ATENDER DEMAIS PARAM.DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. PROC 135339/2003 PROV CMU REFORMA E AMPLIAÇÃO DE HOSPITAL. ATENDER DEMAIS PARAM/ LEG/ VIGOR.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
08.0.0045.0286.01-3

Sublote  
0128

Indicação Fiscal  
21.036.041

Nº da Consulta / Ano  
119281/2026

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 1 ADMITIR ESTACIONAMENTO COMERCIAL FACE LIMINAR CONCEDIDA PELA JUSTIÇA. REFERÊNCIA 04-016180/2011.  
76 Processo 01-065766/2010 decisão Provido  
115 POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0

|                       |                   |                               |                                 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Número Antigo:        | 057500B           | Número Novo:92787             | Finalidade:DEMOLIÇÃO            |
| Situação:             | Obra Concluída    |                               |                                 |
| Área Vistoriada (m²): | 1.255,23          | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):0,00            |
| Número Antigo:        | 128047A           | Número Novo:163589            | Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO  |
| Situação:             | Substituído       |                               |                                 |
| Área Vistoriada (m²): |                   | Área Liberada (m²): 12.159,96 | Área Total (m²): 12.852,53      |
| Número Antigo:        |                   | Número Novo:255927            | Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO  |
| Situação:             | Obra Concluída    |                               |                                 |
| Área Vistoriada (m²): |                   | Área Liberada (m²): 13.096,58 | Área Total (m²): 13.789,15      |
| Número Antigo:        |                   | Número Novo:364543            | Finalidade:REFORMA SIMPLIFICADA |
| Situação:             | Obra em Andamento |                               |                                 |
| Área Vistoriada (m²): |                   | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):                |

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro  
0128 Domínio Pleno

Nº Documento Foro  
Carta F-19907 Série





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
08.0.0045.0286.01-3

Sublote  
0128

Indicação Fiscal  
21.036.041

Nº da Consulta / Ano  
119281/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

| Planta/Croqui   | Nº Quadra | Nº Lote | Protocolo |
|---|-----------|---------|-----------|
| C.01933-  |           | A/L/L1* |           |
| Nome da Planta: CROQUI 01933                                  |           |         |           |
| Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada |           |         |           |
| C.03048-  |           |         |           |
| Nome da Planta: CROQUI 03048                                  |           |         |           |
| Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada |           |         |           |
| C.03424-  |           |         |           |
| Nome da Planta: CROQUI 03424                                  |           |         |           |
| Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada |           |         |           |
| C.06622-  |           |         |           |
| Nome da Planta: CROQUI 06622                                  |           |         |           |
| Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada |           |         |           |
| C.09057-  |           | 17C*    |           |
| Nome da Planta: CROQUI 09057                                  |           |         |           |
| Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada |           |         |           |

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: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante |       |                     |
| Lote não Atingido  |       | NÃO                 |
| Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.                   |       |                     |
| Lote não Atingido  |       | NÃO                 |
| Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.                   |       |                     |
| Lote não Atingido  |       | NÃO                 |
| Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.                   |       |                     |

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 3.609,64 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 13.788,13 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 226

Dados dos Sublotes

| Sublote | Utilização | Área Construída      |
|---------|------------|----------------------|
| 0128    | Comercial  | 51,42 m <sup>2</sup> |





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
08.0.0045.0286.01-3

Sublote  
0128

Indicação Fiscal  
21.036.041

Nº da Consulta / Ano  
119281/2026

\* 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](http://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 \*\*\*

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Responsável pela Emissão</b><br>internet<br>[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA | <b>Data</b><br>07/04/2026 |
|---|---------------------------|

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.

