



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0009630-33.2016.8.16.0185

COMERCIAL - LOJA Nº 36 ED. GREEN TOWER

Rua Emiliano Pernetta, 288, Centro, Curitiba/PR  
Edifício Green Tower



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

[contato@topoleiloes.com.br](mailto: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 .....	6
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....	7
5.1	Valor Venal .....	7
6	MÉTODO UTILIZADO .....	8
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
7	PESQUISA DE PREÇOS .....	9
7.1	Coleta dos Dados Amostrais .....	9
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	10
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados .....	10
7.4	Saneamento das Amostras .....	14
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação .....	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	15
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	16
8.1	Arredondamento de Valores .....	16
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS .....	17
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
11	ANEXOS .....	19

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. ....	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. ....	11
Quadro 3 – Fator de correção. ....	16
Quadro 4 - Valor total avaliado para o imóvel.....	16
Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.....	16

## 1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Comercial
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** Jardim Carmem Incorporação e Empreendimento Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Loja nº 36 do Edifício Green Tower, situado na Rua Emiliano Pernetá, 288, Centro, 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 Centro, 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

A região onde se localiza o imóvel, na Rua Emiliano Pernetta, em pleno Centro de Curitiba, caracteriza-se por ser uma área consolidada e de grande valorização imobiliária. O entorno é marcado por intensa oferta de comércio e serviços, incluindo restaurantes, cafés, agências bancárias, lojas de varejo e escritórios corporativos, o que garante fluxo constante de pessoas e dinamismo econômico.

A infraestrutura urbana é completa, com vias pavimentadas, transporte público eficiente, iluminação, coleta de lixo e rede de esgoto, além de estar próxima a equipamentos públicos e culturais relevantes.

O padrão construtivo predominante é de edifícios verticais de uso misto, com empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão, refletindo a vocação da região para atividades empresariais e serviços especializados.

O mercado imobiliário local é aquecido, com imóveis de pequeno e médio porte bastante procurados para instalação de empresas, consultórios e comércio de proximidade, sustentado pela localização estratégica e pela densidade de atividades. Trata-se, portanto, de uma área central consolidada, com infraestrutura completa e forte atratividade para negócios e investimentos.

## 5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel “Loja nº 36” do Edifício Green Tower, localizado na Rua Emiliano Pernetta, nº 288, Centro, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 62.764 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 132,6000 m<sup>2</sup>, sendo 86,9500 m<sup>2</sup> de área privativa e 45,6500 m<sup>2</sup> de área comum, fração ideal de solo de 0,007260 e quota de terreno de 12,7237 m<sup>2</sup>, de propriedade de Irmãos Thá S/A – Construções e Comércio.

**Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.**

Localização			
<b>Cidade/UF</b>	Curitiba/PR	<b>Planta</b>	
<b>Bairro</b>	Centro	<b>Posição do Lote</b>	Meio de quadra
Dados Registrais			
<b>Matrícula</b>	62.764	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	132,6000
<b>Indicação Fiscal</b>	11.122.017.035-5	<b>Área privativa (m<sup>2</sup>)</b>	86,9500
<b>Inscrição Imobiliária</b>	01.0.0046.0280.01-2	<b>Área comum (m<sup>2</sup>)</b>	45,6500
<b>Sublote</b>	35	<b>Área do terreno (m<sup>2</sup>)</b>	1752,5700
Parâmetros Urbanísticos			
<b>Zoneamento</b>	ZC.1 – Zona Central	<b>Quadrícula</b>	J-12
<b>Sistema Viário</b>	Normal	<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>	

### 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\$ 545.969,89 (quinhentos e quarenta e cinco mil novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e nove 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, localizadas na mesma região do bem avaliando, no bairro Centro, município de Curitiba, durante o mês de abril de 2026, onde foram coletadas 4 amostras para embasamento do valor mercadológico do imóvel avaliando.

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 4 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 4 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 imóveis urbanos.

### a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

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

#### **d) Mobília**

Aplicou-se o fator Mobília, uma vez que o campo amostral contempla unidades com diferentes condições de venda/entrega, abrangendo imóveis 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 à condição sem mobília 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.

#### **e) 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 em edifício vertical, a parcela referente à construção foi adaptada de “área da edificação” para “área privativa”.

#### f) 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, dividi-se a média/mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e posteriormente eleva-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 4 elementos que compõem o campo amostral após o pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 3 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

#### 7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

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

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação I”. 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\$ 2.537,73/m<sup>2</sup> a R\$ 3.491,56/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\$ 3.014,64/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 3.014,64/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 do imóvel e pelo fator K final, que é um fator de correção.

### Quadro 3 – Fator de correção.

Fator Gravames Ativos	Fator Fiscal	Fator Regularização	Fator K Final
0,95	0,90	0,95	<b>0,81</b>

### Quadro 4 - 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\$)
3.014,64	132,60	0,81	<b>324.689,84</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 5 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
<b>324.689,84</b>	<b>325.000,00</b>

## 9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 62.764 encontra-se gravado por uma hipoteca especial em favor da Receita Federal do Brasil, vinculada a débitos tributários da empresa proprietária.
- Em relação aos documentos municipais, a situação do imóvel revela dois pontos centrais de atenção. Primeiro, há uma divergência entre a titularidade registral e a titularidade fiscal: a matrícula aponta a Irmãos Thá S/A como proprietária, mas o cadastro tributário e o IPTU de 2026 indicam a CCSP – XXI Empreendimentos Imobiliários S/A como sujeito passivo, ainda que o lançamento tenha sido vinculado ao CNPJ da Irmãos Thá. Essa inconsistência pode gerar questionamentos sobre quem responde efetivamente pelos tributos. Segundo, constam pendências financeiras significativas, com débitos de IPTU inscritos em dívida ativa em diversos exercícios, de 2005 até 2025. Isso compromete a regularidade fiscal do imóvel e representa risco concreto em eventual negociação ou operação envolvendo o bem. Assim, embora urbanisticamente esteja regular, a situação tributária exige atenção imediata para evitar complicações jurídicas e financeiras.
- Na avaliação do imóvel, foram aplicados fatores de correção que refletem diretamente sua situação jurídica e fiscal. O primeiro deles decorre dos gravames ativos, já que a matrícula registra hipoteca em favor da Receita Federal, o que compromete a liquidez e exige regularização prévia para qualquer negociação. O segundo fator está relacionado ao aspecto fiscal, pois constam débitos de IPTU em dívida ativa, acumulados ao longo de diversos exercícios, o que impacta negativamente o valor de mercado e representa risco financeiro imediato. Por fim, há o fator de regularização, uma vez que se verifica divergência entre o proprietário constante na matrícula e o sujeito passivo cadastrado nos registros municipais, gerando insegurança jurídica e necessidade de ajuste cadastral. Esses elementos, em conjunto, justificam a aplicação de correções sobre o valor aferido, de modo a refletir com objetividade as restrições e pendências que afetam o imóvel.

## 10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco 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, 8 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 <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>1</b>	Tipo da Amostra			Vistoriada
		<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 <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total (m²) <b>72,00</b>	Área Privativa (m²) <b>38,02</b>	Valor Total (R\$) <b>272.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>3.777,78</b>
Condições de Pgto <b>À vista</b>			

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Emiliano Pernetta, 288</b>		Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Condomínio (R\$/mês)	Mobília <b>Não</b>	Nº Vagas de Garagem	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Cozinha <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
IPTU (R\$)	Andar	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos) <b>31</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

Edifício Green Tower

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-sala-em-galeria-para-venda-centro-curitiba-3014717518.html?n\\_src=Listado&](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-sala-em-galeria-para-venda-centro-curitiba-3014717518.html?n_src=Listado&)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>08/04/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <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>2</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>56,00</b>	<b>20,00</b>	<b>98.000,00</b>	<b>1.750,00</b>
			Condições de Pgto
			<b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
<b>Rua Emiliano Pernetá, 288</b>		<b>Centro</b>	<b>Curitiba</b>	<b>PR</b>
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Esquina	Cozinha
	<b>Não</b>		<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
IPTU (R\$)	Andar	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
				<b>31</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

Edifício Green Tower

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-emiliano-perneta-3030379736.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=person](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-emiliano-perneta-3030379736.html?n_src=Listado&n_exp=person)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
<b>08/04/2026</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>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>90,04</b>	<b>66,55</b>	<b>250.000,00</b>	<b>2.776,54</b>
		Condições de Pgto	
		<b>À vista</b>	

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
<b>Rua Emiliano Pernetta, 297</b>		<b>Centro</b>	<b>Curitiba</b>	<b>PR</b>
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Esquina	Cozinha
<b>1.670,00</b>	<b>Não</b>		<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
IPTU (R\$)	Andar	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
<b>2.315,00</b>				<b>35</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

Edifício Metropolitan Building

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-com-mezanino-no-terreo-do-shopping-metropolitan-3008793103.html?n\\_src=](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-com-mezanino-no-terreo-do-shopping-metropolitan-3008793103.html?n_src=)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
<b>08/04/2026</b>	<b>Bárbara Galliani Costa</b>	<b>Bárbara Galliani Costa</b>

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>4</b>	Tipo da Amostra			Vistoriada	
		<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 <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço			Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total (m²) <b>81,22</b>	Área Privativa (m²) <b>60,00</b>	Valor Total (R\$) <b>310.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>3.816,79</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Emiliano Pernetta, 297</b>			Bairro <b>Centro</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Condomínio (R\$/mês)	Mobília <b>Não</b>	Nº Vagas de Garagem	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		Cozinha <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
IPTU (R\$) <b>1.638,00</b>	Andar	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos) <b>35</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

Edifício Metropolitan Building

### LINK DO ANÚNCIO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-no-ed.-shopping-metropolitan-com-area-total-3025586264.html?n\\_src=Listado](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-no-ed.-shopping-metropolitan-com-area-total-3025586264.html?n_src=Listado)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>08/04/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <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		Mobília		Padrão Construtivo		Estado de Conservação	Idade	Acesso		Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
						Of	0,90	Não	1,000	Média	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006			Regular	31		
1	Rua Emiliano Perneta, 288	Curitiba	PR	72,00	38,02	Of	0,90	Não	1,000	Média	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	272.000,00	3.777,78
2	Rua Emiliano Perneta, 288	Curitiba	PR	56,00	20,00	Of	0,90	Não	1,000	Média	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	98.000,00	1.750,00
3	Rua Emiliano Perneta, 297	Curitiba	PR	90,04	66,55	Of	0,90	Não	1,000	Média	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	35	Asfalto	1,00	250.000,00	2.776,54
4	Rua Emiliano Perneta, 297	Curitiba	PR	81,22	60,00	Of	0,90	Não	1,000	Média	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	35	Asfalto	1,00	310.000,00	3.816,79
<b>Situação Paradigma / Imóvel Avaliando</b>				<b>132,60</b>	<b>45,65</b>			<b>Não</b>	<b>1,00</b>	<b>Média</b>	<b>Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006</b>	<b>Regular</b>	<b>31</b>	<b>Asfalto</b>	<b>1,00</b>	<b>232.500,00</b>	<b>3.030,28</b>

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Abril de 2026  
Município: Curitiba/PR

Amostra n°	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	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Mobília	Acesso			
1	72,00	3.777,78	0,90	3.400,00	0,93	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	3.009,33	
2	56,00	1.750,00	0,90	1.575,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1.275,51	
3	90,04	2.776,54	0,90	2.498,89	0,95	1,05	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	2.579,33	
4	81,22	3.816,79	0,90	3.435,11	0,94	1,03	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	3.455,26	
<b>Média</b>											<b>0,93</b>	<b>2.579,86</b>	

L<sub>inferior</sub>: 0,75  
L<sub>superior</sub>: 1,17

## 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	216.672,04	72,00	3.009,33	
2	71.428,71	56,00	1.275,51	*
3	232.243,27	90,04	2.579,33	
4	280.636,18	81,22	3.455,26	
<b>Média Homogeneizada</b>			<b>2.579,86</b>	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	216.672,04	72,00	R\$ 3.009,33
3	232.243,27	90,04	R\$ 2.579,33
4	280.636,18	81,22	R\$ 3.455,26
<b>Média Saneada</b>			<b>3.014,64</b>

"n" = 4  
Desvio Padrão (s) = R\$ 940,23  
L<sub>inf</sub> = R\$ 1.639,63  
L<sub>sup</sub> = R\$ 3.520,09

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

Desvio Padrão (s) <sub>saneado</sub> = R\$ 437,99

"n" <sub>saneado</sub> = 3  
Graus de Liberdade (GL) = 2  
t student = 1,886

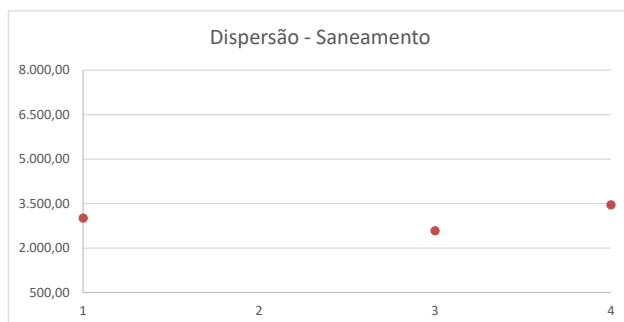
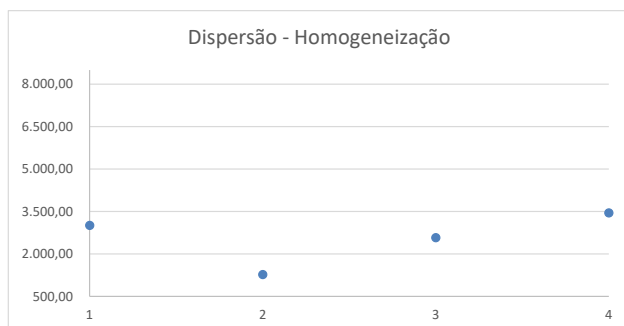
Intervalo de Confiança = R\$ 476,92

IC<sub>inferior</sub> = R\$ 2.537,73

IC<sub>superior</sub> = R\$ 3.491,56

Cálculo p/ Grau de Precisão = 31,64%

Coefficiente de Variação = 14,53%



VU <sub>mínimo</sub>	= R\$ 2537,73/m²
<b>VU<sub>médio</sub></b>	<b>= R\$ 3014,64/m²</b>
VU <sub>máximo</sub>	= R\$ 3491,56/m²

**Grau de Fundamentação** I  
**Grau de Precisão** II

<b>Padrão Construtivo da Situação Paradigma</b>					
<b>Situação Paradigma</b>	<b>Classificação</b>	<b>Intervalo</b>	<b>Índice IBAPE</b>	<b>pc</b>	<b>Fator Padrão</b>
	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,286	0,34	1,000

<b>Cálculo do Fator de Padrão Construtivo</b>					
<b>Amostra</b>	<b>Padrão</b>	<b>Intervalo</b>	<b>Fator IBAPE</b>	<b>pc</b>	<b>Fator Padrão</b>
1	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,286	0,53	1,000
2	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,286	0,36	1,000
3	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,286	0,74	1,000
4	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,286	0,74	1,000

Fonte: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>

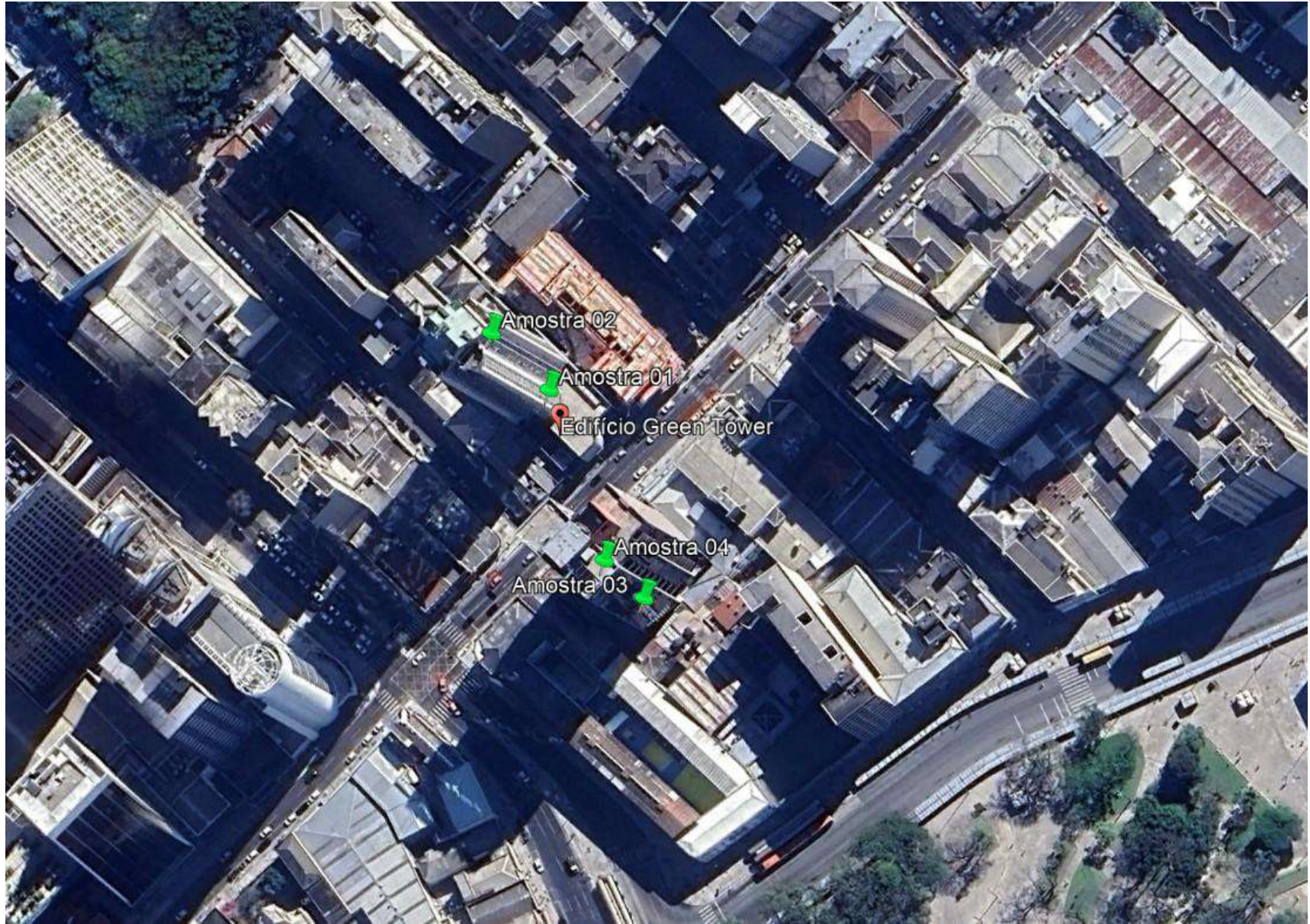
Fator de Estado de Conservação da Situação Paradigma								
Situação Paradigma	Padrão	Idade Real (anos)	Idade Referencial - IR (anos)	Idade % vida referencial	Vida Residual - R (%)	Estado de Conservação	Coefficiente de Ross-Heidecke - K	Fator de Conservação (Fec)
	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	31	60	52	0,20	C	0,58	0,665

Cálculo do Fator de Estado de Conservação								
Amostra	Padrão	Idade Real (anos)	Idade Referencial - IR (anos)	Idade % vida referencial	Vida Residual - R (%)	Estado de Conservação	Coefficiente de Ross-Heidecke - K	Fator de Conservação (Fec)
1	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	31	60	52	0,20	C	0,58	0,665
2	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	31	60	52	0,20	C	0,58	0,665
3	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	35	60	58	0,20	C	0,53	0,622
4	Escritório Superior c/ Elevador - VEIU 2006	35	60	58	0,20	C	0,53	0,622

Fonte: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>

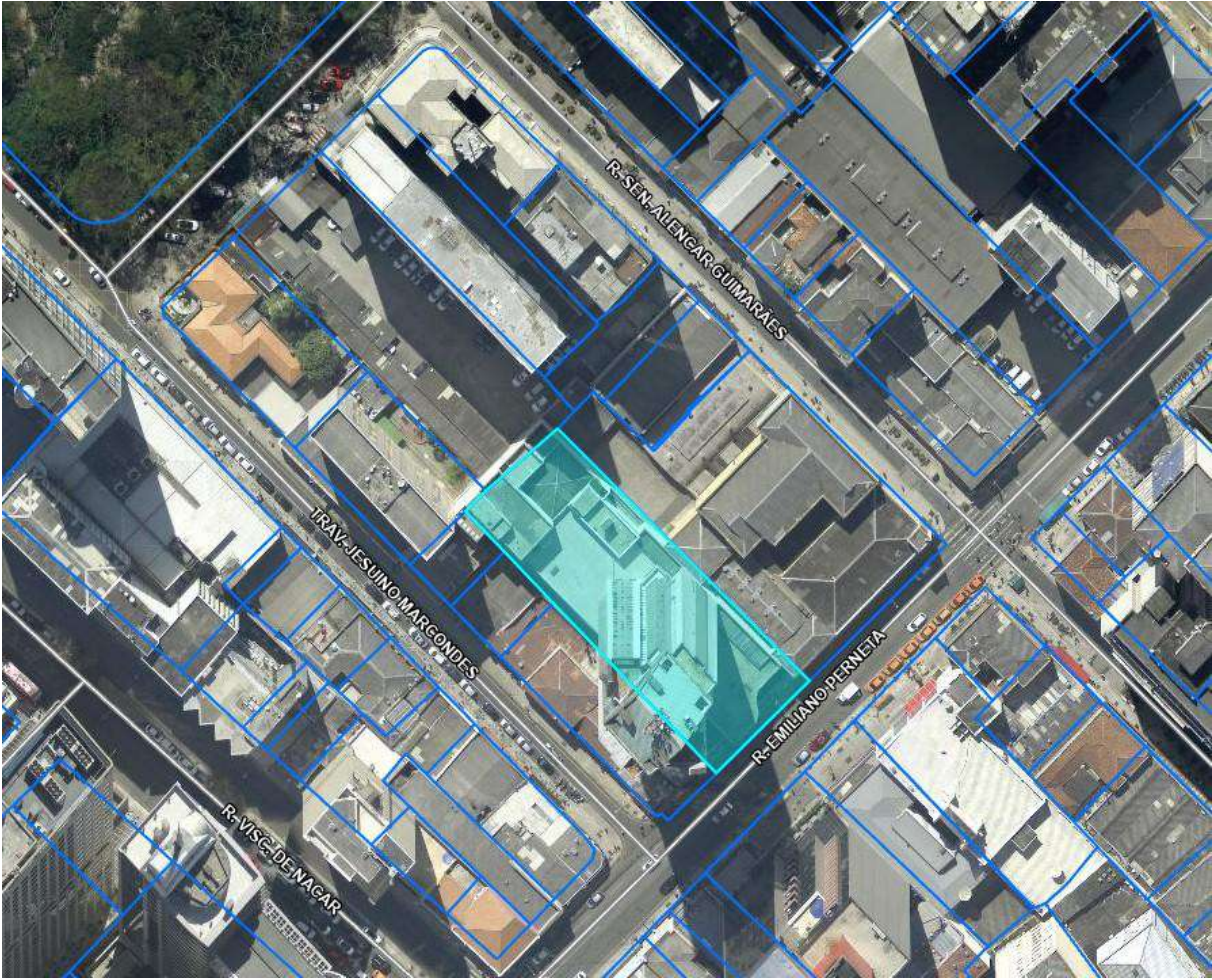
# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL



# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

REGISTRO GERAL

FICHA  
1/62.764

MATRÍCULA Nº 62.764

RUBRICA  
*Abraão Dely*

**IMÓVEL** - Loja Comercial nº.36, localizada no mezzanino ou 5º pavimento do **EDIFÍCIO GREEN TOWER**, sito a Rua Emiliano Pernetta, nº.288, // com a área exclusiva de 45,65m² área comum de 86,95m², área total de 132,60m², e a fração ideal do solo de 0,00726 ou quota de 12,723658m². Indicação Fiscal: 11-122-017.035-5. Dito Edifício construído sobre o lote de terreno A-1, subdivisão do lote A, medindo 24,50m. de frente para a Rua Emiliano Pernetta, por 70,70m. de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, onde confronta com o lote A-2, de I.F.nº.11-122-018.000; pelo lado esquerdo / confronta com os lotes fiscais nºs.11-122-010.000/011.000/012.000, onde mede 70,90m., tendo de largura na linha de fundos 24,50m., onde / confronta com os lotes fiscais nºs.11-122-002.000/016.000, perfazendo a área total de 1.752,57m², com I.F.nº.11-122-017.000, do Cadastro Municipal.-

**PROPRIETÁRIA:** **Irmãos Thá S/A-Construções, Indústrias e Comércio**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na / Av. Pres. Getúlio Vargas, nº.881, CGC/MF nº.76.542.539/0001-34, representada por Alberto Accioly Veiga Filho e Eduardo Garcia Quiza.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matr. 45.723, Reg.Geral, deste Ofício.-  
Prot.-288.332.-

Pren.-147.316.-Fc.-93.994.-

Curitiba, 28 de janeiro de 2.000. (a).  
Titular.

**Observação:** Certifico que o imóvel acima, juntamente com outros, acha-se hipotecado, em favor do Banco Itaú S/A, conforme R-3, e cessão fiduciária, conforme AV-5, ambas da matrícula nº.45.723.O referido / é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de janeiro de 2.000. (a).  
Titular.

R-1-62.764 - HIPOTECA DE 2º GRAU. DATA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada pelo 7º Tabelião, desta Capital, fls.76, Livro 1507-N, datada de 22 de dezembro de 1.999. CREDOR: **Omar Camargo Corretora de Câmbio e Valores Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro, 297, 1º andar, CGC/MF nº.76.616.978/0001-44, representada por Omar Camargo Filho. DEVEDORA: **IRMÃOS THÁ S/A-CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIAS E COMÉRCIO**, acima qualificada e representada. VALOR: R\$.17.831.263,36. VALOR DA GARANTIA: R\$.15.217.835,90 (abrange / outros imóveis). PRAZO: R\$.12.121.537,19, correspondente as debêntures /

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
62.764

CONTINUAÇÃO

da 1ª e 2ª séries, serão pagos até o dia 01/03/2.000; e R\$.5.709.726, 17, correspondente as debêntures da 3ª série, serão pagos até o dia 01/09/2000; valores estes, que a partir de 01/01/2.000, serão atualizados mediante a aplicação do IGPM da Fund. Getúlio Vargas.CND do INSS: Nº.165921999-14601001.Certidão Positiva de Tributos Federais, com // efeito de negativa sob nº.2.960.861.Funrejus arq. sob nº.93.994.0 referido é verdade e dou fé.Curitiba, 28 de janeiro de 2.000. (a).-----  
Abrahamely Titular.Custas R\$.161,70/2156  
vrc.ms.mc.-

**Observação:**Conforme AV-72, lançado a margem da matrícula nº.45.723, / fica o imóvel objeto da presente, **liberado** da Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A (observação retro), permanecendo entretanto, / **hipotecado** em favor de Omar Camargo Corretora de Câmbio e Valores // Ltda. (R-1).O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 10 de outubro de 2.000. (a).  
Abrahamely Titular.mc.-

AV-2-62.764 .De conformidade com a escritura lavrada pelo 6º Tabelionato desta cidade, em data de 24 de outubro de 2.000, as fls. 116 a 128 Livro 697-E, fica **CANCELADA A HIPOTECA** objeto do R-1, desta matrícula. Pren. 155.484. Prot. 301.410 .(FC/100199). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de dezembro de 2000. (a). // // // // //  
Abrahamely Titular. Custas: R\$. 47,25. -  
VRC 630. jn.-

R-3-62.764 .TITULO: Dação em pagamento. DATA DO TITULO: Escritura / lavrada pelo 6º Tabelionato desta cidade, em data de 24 de outubro de 2000, as fls. 116 a 128 Livro 697-E. ADQUIRENTE: **INVEST MOBILE S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade na Avenida Sete de Setembro nº 4476, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 02.869.385/0001-53, neste ato representada por Israel de França Pessoa Junior. TRANSMITENTE: **Irmãos Thá S/A-Construções, Industrias e Comércio**, antes qualificada, representada por Alberto Accioly Veiga Filho, Carlos Roberto Nogueira e Eduardo Garcia Quiza. ANUENTE: Omar Camargo Corretora de Câmbio e Valores Ltda, antes qualificada, representada / por Omar Camargo Filho. VALOR: R\$. 69.500,00.- CONDIÇÕES: Não tem. Apresentada ao Tabelião a CND do INSS nº 020012000-14601007 e Certidão / de Quitação de Tributos Federais nº 4.047.073. EMITIDA E SERA ENVIADA A SRF A FICHA DOI.-ITBI nº. 437.333 pago sobre a avaliação de R\$.-104.400,00.-.Pren. 155.484.Prot. 301.411. .(FC/100199). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de dezembro de 2000. (a).- // // // // //  
Abrahamely Titular. Custas. R\$.323,40. -  
VRC 4312. jn.-

"ABERTA FICHA Nº 02"

SEGUIE

## REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
RUA COMENDADOR ARAUJO, 323  
7º ANDAR - FONE: 222-0047  
TITULAR SUBSTITUTO: MARCELO A. DELY

### REGISTRO GERAL

FICHA  
2/62.764

MATRÍCULA Nº 62.764

RUBRICA

MD

R-4-62.764.- TÍTULO:Dação em Pagamento.FORMA DO TÍTULO:Escritura Públi  
lavrada pelo 5º Tabelião desta Capital, às fls. 072/077  
do Livro 946-NA, datada de 30 de julho de 2003.ADQUIRENTE:IRMÃOS THÁ  
S/A- CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, pessoa jurídica de direito privado, com  
sede nesta Capital, na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº.881, e  
inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.542.539/0001-34, neste ato representada  
por Arsenio de Almeida Neto, e inscrito no CPF/MF sob nº 672.728.949-  
20, Alberto Accioly Veiga Filho, e Marcello Malucelli Thá.TRANSMITEN-  
TE:INVESTMOBILE S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na  
BR 277- km 118- Bairro Lagoa- Campoa Largo, neste Estado, e inscrita  
no CNPJ/MF sob nº 02.869.385/0001-53, neste ato representada por Is-  
rael de França Pessoa Junior, e inscrito no CPF/MF sob nº 098.021.773  
34.VALOR:R\$.345.283,39, (abrange as matrículas 62.761 à 62.766).CONDI-  
ÇÕES:Não tem.ITBI nº 569.497, pago sobre a avaliação de R\$.96.900,00,  
(arq. nesta Serventia sob nº 120.721), e FUNREJUS, (arq. nesta Serven-  
tia sob número de protocolo:345.250).EMITIDA e será enviada à S.R.F.  
a ficha DOI pelo Tabelião.CND do INSS sob nº 100282003-14001070, emi-  
tida em data de 02/07/2003, com validade até 30/09/2003, e Certidão  
Negativa de Débitos de Tributos Federais emitida em data de 11/07/03,  
com validade até 12/01/2004, (mencionado na aludida escritura).-Pren.-  
182.699.Prot.345.253.Fc.120.721.O referido é verdade e dou fé.Curiti-  
ba, 16 de setembro de 2003.(a). Titular Designado.Emo-  
lumentos:4312/vrc/sp.kb.-(II/IF).-

R-5-62.764 - PROT. 388.941 de 23/01/2008 - HIPOTECA -  
Conforme escritura publica lavrada às fls. 007/011 do  
livro 1189-NA, em data de 08/01/2008, pelo 5º Tabelionato desta  
Cidade, IRMÃOS THÁ S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, pessoa jurídica de  
direito privado com sede na Avenida Getulio Vargas nº 881, nesta  
Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 76.542.539/0001-34, representada por  
Artur Cesar da Veiga Carvalho (CPF/MF nº 253.994.629-15) e Alberto  
Accioly Veiga Filho (CPF/MF nº 405.144.719-72), **GRAVOU** o imóvel  
objeto da presente matrícula, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em  
favor da credora **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, órgão  
federal vinculado ao Ministério da Fazenda, instituído pela Lei nº  
11.457/2007, com sede em Brasília- DF, e a Delegacia da Receita  
Federal do Brasil de Curitiba, portador da CNPJ/MF sob nº  
00.394.460/0136-34, representado por seu delegado Vergílio Concetta  
(matricula 2549 e CPF/MF sob nº 028.652.119-91), para garantir o  
valor da dívida de **R\$748.638,15**, que será pago em **180 parcelas**  
mensais e consecutivas, a partir de quando se iniciou o pagamento,  
observadas demais condições que forem determinadas pela SRFB, de  
acordo com as normas e atos vigentes, sendo atribuído ao imóvel  
desta o valor de R\$59.000,00. Consta na escritura declaração da

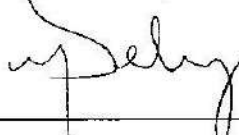
SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
62.764

CONTINUAÇÃO

devedora que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, estar isenta da apresentação da Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, bem como da CND do INSS, com as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. FUNREJUS N° 07072003000073172, recolhido no valor de R\$609,00 (arquivado sob n° 388.941). Curitiba, 29 de janeiro de 2008. Custas: R\$226,38 = 2156 VRC - (sp/io). Dou fé.

6ª SERVENTIA REGISTRAL  
Marcelo A. Dely  
Titular Designado



SEGUIE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0046.0280.01-2</b>	Sublote <b>0035</b>	Indicação Fiscal <b>11.122.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>121130/2026</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: CENTRO Quadrícula: J-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. EMILIANO PERNETA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C010J

Tipo: Principal

Nº Predial: 288

Testada (m): 24,50

Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

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

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: **ZC.1 - ZONA CENTRAL**

Sistema Viário: **NORMAL**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0046.0280.01-2</b>	Sublote <b>0035</b>	Indicação Fiscal <b>11.122.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>121130/2026</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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M²)

11.00 X 330.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
01.0.0046.0280.01-2

Sublote  
0035

Indicação Fiscal  
11.122.017

Nº da Consulta / Ano  
121130/2026

**Observações Para Construção**

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m<sup>2</sup>.

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 edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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 o uso não habitacional de Edifício Garagem, fica facultada a existência de loja voltada para a via pública, devendo possuir vedação com paredes, de forma a impedir a visualização dos veículos estacionados.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

O uso não habitacional de Edifício Garagem deverá ter um coeficiente de aproveitamento de no mínimo 1,5.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem a localização de novos estacionamentos deverá respeitar as condições estabelecidas em regulamentação específica.

\*\* 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 31655/94 PROV CSU REGULARIZ DO PROJETO APROVADO PELO AL VARA 101122-A RESOL 260/94 47779/94 PROV CSU LIBERACAO P/REGULARIZ DE PROJETO APRO VADO PELO ALVARA N 101122-A ATENDER RESOLUCAO 520/94 94408/95 LIB P/PRESID CMU - TIT PRECARIO P/RAMO 082184 OUVIR DPC E CB 95508/95 PROV CMU TIT PREC RAMO 052021 OUVIR CB E SSA 56820/96 PROV CMU LIBERACAO DE PUBLICIDADE

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
01.0.0046.0280.01-2

Sublote  
0035

Indicação Fiscal  
11.122.017

Nº da Consulta / Ano  
121130/2026

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
8	PROCESSO Nº - 34-007901/2019 NOT. Nº 114178/2019 PUBLICIDADE ( CAVALETE ) EM ÁREA PÚBLICA.
217	34-004696/2017 NOT 103639 (10/08/17) APRESENTARA O ALVARÁ PARA O RAMO DE BAR, LANCHONET E RESTAURANTE.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
47	CERTIDAO DE CONCESSAO DE IN CENTIVO CONSTRUTIVO N 09 - UFPR -PROCESSO 47779/94
69	ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

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

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 038864B	Número Novo:57270	Finalidade:OUTROS	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00	
Número Antigo: 043396B	Número Novo:65729	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):18.311,42	Área Liberada (m²): 18.311,42	Área Total (m²): 18.311,42	
Número Antigo: 097737A	Número Novo:133488	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Substituído			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 18.286,37	Área Total (m²): 18.286,37	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0046.0280.01-2</b>	Sublote <b>0035</b>	Indicação Fiscal <b>11.122.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>121130/2026</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Sublote: **0**

Número Antigo: 101122A	Número Novo: 136873	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Substituído		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 18.272,14	Área Total (m²): 18.272,14

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

Sublote 0035	Situação de Foro Título de Propriedade	Nº Documento Foro Livro T721 Série
--------------	---	---------------------------------------

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui C.05807-	Nº Quadra	Nº Lote A-1	Protocolo
Nome da Planta: CROQUI 05807			
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: 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: 1.752,00 m²	Área Total Construída: 18.307,80 m²	Qtde. de Sublotes: 276	

**Dados dos Sublotes**

Sublote Utilização 0035 Comercial	Área Construída 132,60 m²
--------------------------------------	------------------------------

\* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BELEM	Principal
-------------	-----------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
01.0.0046.0280.01-2

Sublote  
0035

Indicação Fiscal  
11.122.017

Nº da Consulta / Ano  
121130/2026

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 \*\*\*

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 08/04/2026
--	--------------------

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.





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  
66708/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.0.0046.0280.01-2	Indicacao Fiscal 11.122.017.035-5	Sublote 0035	CIB SHEP84A0
Planta de Loteamento CROQUI 05807	Lote na Planta A-1	Quadra na Planta	
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 000062764 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1752,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro C.010.J R. EMILIANO PERNETA	Número 288	Lado Par	Testada 24,50
Histórico de Denominação ANTIGA RUA AQUIDABAN. LARGO DR. THEODORO BAYMA - CONFORME CARTA "F" N°11.090 e CROQUI N°3929.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.010.J R. EMILIANO PERNETA	Número 000288	Complemento	
Bairro CENTRO	CEP 80010050		
Tipo de Unidade LOJA	Número da Unidade 36	Andar MZ	
Condomínio GREEN TOWER ED	Bloco GREEN TOWER ED		

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
0035	1 - Principal	132,60	Outros	Alvenaria	FINA	36	1995		1996	19/01/2002	

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
0035	1 - Principal	132,60	Edifício	Alvenaria	Alto	36	1995		1996	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
0035	1 - Principal	132,60	Edifício	Alvenaria	Alto	36	1995	1996		SHEP84A0

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:  
**0B70.2BCC.DA42.4674-0 9A51.4531.A354.7D36-6**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 08 de abril de 2026 - 09:23:49

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





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2  
66708/2026

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
11.122.009.000	1954	1994

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:

**0B70.2BCC.DA42.4674-0 9A51.4531.A354.7D36-6**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 08 de abril de 2026 - 09:23:49

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



# IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



CURITIBA

## Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 11-122-017.035-5	Inscrição Imobiliária 01.0.0046.0280.01-2	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
Endereço C0010J R. EMILIANO PERNETA 000288 LJ 36 Andar MZ		
Condomínio / Planta / Croqui GREEN TOWER ED		

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.752,00	Zoneamento ZC	Microrregião PGV ZC-01.0-0	LAPT 1994
----------------------------------	------------------	-------------------------------	--------------

## Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	24,50	NORMAL

## Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

## Cálculo do IPTU e TCL

### Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 545.969,89

### Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 545.969,89	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0135) - 2616,86	=	Imposto (R\$) 4.753,73
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

### Deduções do Imposto

*Não há Deduções*

### Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 4.753,73
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 0,00
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 4.753,73

### Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 4.278,35

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVT	Dep. Coef. VVC
35		

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0035	Principal	132,60	Edifício	Alvenaria	Alto	36	3	1996	1995	0000

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: CCSP - XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Endereço Particular: R. EMILIANO PERNETA 000288, LOJA

,36

Data para impugnação: 20/03/2026

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

## Observações:

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

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento deste lançamento em 13/02/2026, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2006 2005