



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### TERRENO E BENFEITORIAS - EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL

Rua Omar Raymundo Picheth, 1229, Xaxim, Curitiba/PR  
Lote 02, Quadra 32 da Planta "Vila São Pedro"



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 .....	9
6	MÉTODO UTILIZADO .....	9
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	9
7	PESQUISA DE PREÇOS .....	10
7.1	Coleta dos Dados Amostrais .....	10
7.2	Metodologia Aplicada.....	10
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	11
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	11
7.4	Saneamento das Amostras .....	15
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação .....	16
7.6	Valor Básico Unitário.....	16
8	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	17
8.1	Definição .....	17
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas .....	17
8.2.1	Benfeitorias Principais .....	17
8.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	18
8.3	Estado de Conservação .....	18
8.4	Padrão Construtivo .....	18
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	19
9.1	Valores do Terreno .....	19
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	20
9.3	Valor Total do Imóvel.....	21
9.4	Arredondamento de Valores .....	21
10	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS .....	22
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	23
12	ANEXOS .....	24

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. ....	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. ....	12
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas. ....	18
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno. ....	19
Quadro 5 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias. ....	20
Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria. ....	20
Quadro 7 - Valor total do imóvel. ....	21
Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel. ....	21

## 1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Ilhéus Investimentos e Participações Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias - Edifício Comercial e Residencial, localizado na Rua Omar Raymundo Picheth, 1229, Xaxim, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Maio/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 Xaxim, no município de Curitiba, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

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

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

### 3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

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

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

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

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

#### 4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região caracteriza-se por ser uma área consolidada, com infraestrutura urbana completa, bem servida por vias estruturais como a Linha Verde e a Rua Francisco Derosso, que garantem mobilidade eficiente e conexão rápida com o centro e bairros vizinhos.

O comércio e os serviços são variados e acessíveis, incluindo mercados de bairro, farmácias, escolas, academias, restaurantes e supermercados de grande porte, além de estabelecimentos especializados como oficinas e lojas de peças automotivas. Essa diversidade confere praticidade ao cotidiano e atratividade para moradores e investidores.

O uso e ocupação do solo refletem uma mescla: áreas internas mantêm perfil essencialmente residencial, enquanto as vias principais concentram comércio e serviços, criando equilíbrio entre tranquilidade e conveniência.

No mercado imobiliário, o Xaxim se destaca por oferecer imóveis a preços mais acessíveis em comparação a bairros centrais, sem abrir mão de infraestrutura completa. A proximidade da Linha Verde e a expansão de serviços locais têm impulsionado a valorização gradual dos imóveis.

## 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>Posição do Lote</b>	Meio de quadra
<b>Bairro</b>	Xaxim	<b>Quadrícula</b>	S-13
Dados Registrais			
<b>Matrícula</b>	53.994	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	440,00
<b>Indicação Fiscal</b>	81.242.002.000-1	<b>Área total construída averbada (m<sup>2</sup>)</b>	666,30
<b>Inscrição Imobiliária</b>	57.3.0013.0096.00-5	<b>Área total construída (m<sup>2</sup>)</b>	1413,00
<b>Testada (m)</b>	11,00	<b>Profundidade (m)</b>	40,00
Parâmetros Urbanísticos			
<b>Zoneamento</b>	ZR2.1 – Zona Residencial 2	<b>Loteamento</b>	da Planta "Vila São Pedro"
<b>Uso do Imóvel</b>	Comercial / Residencial	<b>Sistema Viário</b>	Setorial 2
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>Topografia</b>	Plana

O imóvel "", de propriedade de Ilhéus Investimentos e Participações Ltda, situado no lote 02, da quadra 32, da Planta "Vila São Pedro", localiza-se na Rua Omar Raymundo Picheth, 1229, no bairro Xaxim, município de Curitiba, e está registrado na matrícula nº 53.994 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, com área total do terreno de 440,00 m<sup>2</sup>, e área total construída averbada de 666,30 m<sup>2</sup>.

De acordo com os documentos municipais e medições através das imagens de satélite, a área total construída é de 1413,00 m<sup>2</sup>.

Sobre o lote foram realizadas construções e ampliações averbadas na matrícula do imóvel. Em 2023, foi registrada a edificação de um imóvel comercial em alvenaria, com área de 136,00 m<sup>2</sup>, construída em 1986. No mesmo ano, foi averbada reforma e ampliação, sendo a área reformada e ampliada em 530,30 m<sup>2</sup>, resultando em uma área total construída de 666,30 m<sup>2</sup>, voltada ao comércio e serviços de bairro.

Os documentos municipais registram que o imóvel possui uma unidade comercial principal de 666,30 m<sup>2</sup> em alvenaria, padrão médio, além de diversas unidades residenciais também em alvenaria, padrão médio simples, cada uma com aproximadamente 92,71 m<sup>2</sup>, construídas em 2013. A soma das áreas cadastradas resulta em 1.413,00 m<sup>2</sup>, caracterizando uma subeconomia mista, com uso comercial e residencial.

**Figura 1 – Fachada do imóvel avaliando.**



## 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\$ 1.771.345,99 (um milhão setecentos e setenta e um mil trezentos e quarenta e cinco reais e noventa 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, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Curitiba, durante o mês de maio de 2026, onde foram coletadas 11 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

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

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

### 7.2 Metodologia Aplicada

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

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

### 7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

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

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

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

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

Neste grupo foram pesquisados 11 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 10 elementos, conforme apresentado em anexo.

#### 7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

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

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

### a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

### b) Área

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

#### Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

### c) Acesso

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

#### **d) Testada**

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

#### **e) Profundidade**

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

#### **f) Topografia**

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

#### **g) Esquina**

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

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

#### **h) Suscetibilidade à Inundação**

O fator de suscetibilidade à inundação é utilizado para corrigir a diferença entre áreas não categorizadas como suscetíveis daquelas que apresentam possibilidade de alagamento. A classificação é feita com base no Mapa Cadastral de Curitiba, que estabelece níveis de suscetibilidade entre baixa, média e alta.

O fator reflete o impacto negativo que a presença de áreas inundáveis pode exercer sobre a atratividade e valorização de um imóvel, uma vez que a exposição a alagamentos compromete tanto a segurança quanto a funcionalidade do terreno.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP estabelece coeficientes de desvalorização baseados na consistência do solo e presença de água, indicando que terrenos inundáveis podem perder até 30% de seu valor.

O fator considerados às áreas não suscetíveis à inundação é 1,00. Para locais com baixo risco o fator é 0,90; para risco médio 0,80, e; para risco alto de 0,70.

#### **i) Distância**

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e as amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento da área comercial do entorno exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, foram calculadas as médias dos valores das amostras, divididas em 3 grupos em relação ao grau de proximidade e intensidade de área comercial: situadas na área comercial “Sim”, com fator 1,00; “Até 250 metros” e “Acima de 250 metros”. Para determinar os fatores dos dois últimos grupos, dividiu-se a média de valores do grupo “Sim”, que é igual à situação do imóvel avaliando, pelas médias dos outros grupos.

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

## j) Planta Genérica de Valores – PGM 2025

O fator PGM foi aplicado com a finalidade de equalizar as diferenças de valor locacional entre o bem avaliando e os imóveis adotados como amostras, considerando a influência que a posição urbana, a infraestrutura disponível e a inserção na malha viária exercem sobre a formação do valor de mercado. Para tanto, foram consultados os valores unitários de terreno (R\$/m<sup>2</sup>) correspondentes às respectivas zonas fiscais na PGM 2025 de Curitiba, tanto para o imóvel avaliando quanto para cada uma das amostras de mercado, adotando-se esses valores como indicador objetivo de hierarquização locacional. O ajuste foi realizado por meio da equação abaixo:

$$\left( \frac{\text{PGM 2025 Bem Avaliando}}{\text{Dado da Amostra}} \right)$$

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

### 7.4 Saneamento das Amostras

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

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 10 elementos que compõem o campo amostral após 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 7 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 apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 1330,89/m<sup>2</sup>, sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 1451,86/m<sup>2</sup>. Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 1391,37/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 1391,37/m<sup>2</sup>**, correspondente ao mês de maio de 2026.

## 8 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

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

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

### 8.1 Definição

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

### 8.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

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

#### 8.2.1 Benfeitorias Principais

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

## 8.2.2 Benfeitorias de Apoio

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

## 8.3 Estado de Conservação

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

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

## 8.4 Padrão Construtivo

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

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

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

**Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.**

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Edificações Comerciais	CSL-8-N (abr/2026)	2533,77	666,30	38	Regular	0,32
Edificações Residenciais	R-8-N (abr/2026)	2596,02	746,70	12	Regular	0,83
<b>Área Total Construída (m<sup>2</sup>)</b>			<b>1413,00</b>			

## 9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

### 9.1 Valores do Terreno

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

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

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m<sup>2</sup>)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

#### Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Fator K Final	Valor Total (R\$)
1391,37	440,00	-	<b>612.202,80</b>

## 9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

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

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

Onde:

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

### Quadro 5 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.

Fator Regularização	Fator K Final
0,80	0,80

**Fator Regularização:** Apenas 666,30 m<sup>2</sup> de área construída se encontram averbadas na matrícula do imóvel, embora a Prefeitura reconheça 1413,00 m<sup>2</sup> de área total construída, comprometendo sua plena regularidade jurídica.

Assim, o ajuste é necessário para refletir a condição real das benfeitorias, considerando que a ausência de averbação limita a valorização patrimonial e a segurança jurídica em eventuais transações imobiliárias. Este fator foi aplicado somente às edificações não averbadas.

### Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Depreciação	Subtotal (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
Edificações Comerciais	2533,77	666,30	0,32	545.305,06	-	545.305,06
Edificações Residenciais	2596,02	746,70	0,83	1.608.911,95	0,80	1.287.129,56
<b>Total</b>		<b>1413,00</b>		<b>2.154.217,01</b>		<b>1.832.434,62</b>

### 9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 7 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Terreno	440,00	<b>612.202,80</b>
Benfeitorias	1413,00	<b>1.832.434,62</b>
<b>Total</b>		<b>2.444.637,42</b>

### 9.4 Arredondamento de Valores

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

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 8.

Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	2.444.637,42	<b>2.445.000,00</b>

## 10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- De acordo com a matrícula nº 53.994, o imóvel não possui ônus ou gravames ativos. Embora constem registros anteriores de hipotecas em primeiro e segundo grau, além de penhoras e arrestos decorrentes de execuções trabalhistas e fiscais, todos foram devidamente cancelados por determinação judicial em 2013, após a arrematação do bem. Dessa forma, o imóvel encontra-se livre de restrições registradas, apto para plena disposição e uso por seu atual proprietário ou eventual adquirente.
- Segundo os documentos municipais, o imóvel está regular em termos fiscais e cadastrais, com titularidade consolidada em nome da Ilhéus Investimentos e Participações Ltda. Possui uso misto (comercial e residencial), área construída significativa e potencial de aproveitamento dentro dos parâmetros da ZR2.1. O ponto de atenção é a localização em área sujeita a inundação.

## 11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$2.445.000,00 (dois milhões quatrocentos e quarenta 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, 25 de maio de 2026.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

## 12 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

# **ANEXO I**

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO  
ESTATÍSTICO

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Somma Imóveis</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>308,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>580.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.883,12</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Barão de Santo Ângelo, 1169</b>		Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	
Localização Comercial <b>Até 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>		Profundidade (m) <b>28,00</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>932,01</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>580.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>580.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-308m2-venda-RS580000-id-2842464716/?source=ranking>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Sawasaki Imóveis</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>658,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>1.250.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.899,70</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Waldemar Loureiro Campos, 3846</b>		Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Sim</b>	Testada ou Frente (m) <b>14,00</b>		Profundidade (m) <b>47,00</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>1.065,94</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>1.250.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>1.250.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-658m2-venda-RS1250000-id-2558399711/?source=rankin>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Tendência Imóveis</b>	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>440,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>999.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>2.270,45</b>
Condições de Pqto <b>À vista</b>		

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Omar Raymundo Picheth, 520</b>	Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Sim</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>	Profundidade (m) <b>40,00</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			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>932,01</b>

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não  Baixa  Média  Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 999.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 999.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-440m2-venda-RS999000-id-2762054126/?source=ranking>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <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 <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

### FONTE

Nome do Informante <b>Lopes</b>	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>
UF <b>PR</b>		
Área Total do Imóvel (m²) <b>605,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>600.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>991,74</b>
Condições de Pqto <b>À vista</b>		

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua João Chaves, 494</b>			Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZT-LV</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Acima de 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>		Profundidade (m) <b>55,00</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					
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada					
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%				PGV 2025 - VUKT <b>989,10</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>600.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>600.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-xaxim-pr-2989994726.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-xaxim-pr-2989994726.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>RCD Home</b>	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>507,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>680.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.341,22</b>
Condições de Ppto <b>À vista</b>		

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Carlos Gusso, 308</b>	Bairro <b>Pinheirinho</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Acima de 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>	Profundidade (m) <b>42,25</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			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>873,83</b>

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				<b>R\$ -</b>
VALOR TOTAL DO TERRENO				<b>R\$ 680.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				<b>R\$ 680.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-pinheirinho-3032860053.html?n\\_src=Listado&n\\_pc](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-pinheirinho-3032860053.html?n_src=Listado&n_pc)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Re/max royale</b>	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>330,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>550.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.666,67</b>
Condições de Pgto <b>À vista</b>		

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Carmem Miranda, 274</b>			Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZT-LV</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Até 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>10,40</b>		Profundidade (m) <b>31,73</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					
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%				PGV 2025 - VUKT <b>989,10</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 550.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 550.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-xaxim-330m2-RS550000/id-42077463/>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Imóveis Global</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>591,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>579.900,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>981,22</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Bernardo Mann</b>		Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Localização Comercial <b>Até 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>16,00</b>	Profundidade (m) <b>36,94</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>873,83</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>579.900,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>579.900,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://imoveisglobal.com.br/Terreno\\_Lote\\_em\\_Curitiba/Imovel\\_%C3%A0\\_venda\\_Terreno\\_Lote\\_%C3%A0\\_venda\\_591m2\\_em](https://imoveisglobal.com.br/Terreno_Lote_em_Curitiba/Imovel_%C3%A0_venda_Terreno_Lote_%C3%A0_venda_591m2_em)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Leads4Sales Brasil</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>605,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>650.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.074,38</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua João Nicoletti Daros, 738</b>		Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Acima de 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>	Profundidade (m) <b>55,00</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>865,05</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>650.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>650.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-xaxim-de-605.00m-3035895274.html?n\\_src=Listado&n\\_pg](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-xaxim-de-605.00m-3035895274.html?n_src=Listado&n_pg)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>10</b>	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	-------------------------	--	--

### FONTE

Nome do Informante <b>Apolar</b>	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>440,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>690.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.568,18</b>
Condições de Pqto <b>À vista</b>		

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua José Carlos De Macedo Soares, 209</b>	Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZT-LV</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Acima de 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>	Profundidade (m) <b>40,00</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			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>989,10</b>

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não
  Baixa
  Média
  Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Construção sem valor comercial				
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>690.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>690.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-em-xaxim-3011237252.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-em-xaxim-3011237252.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>11</b>	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	-------------------------	---	--

### FONTE

Nome do Informante <b>Ric Imóvel Certo</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>360,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>440.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>1.222,22</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Frederico Peter, 130</b>		Bairro <b>Pinheirinho</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZR2</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Acima de 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>873,83</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>440.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>440.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr2-com-360-m-na-rua-frederico-peter-no-p-3018834940.html?n\\_src=Lista](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr2-com-360-m-na-rua-frederico-peter-no-p-3018834940.html?n_src=Lista)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

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

### FONTE

Nome do Informante <b>Investcenters</b>		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>605,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>480.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>793,39</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Inácio José de Alvarenga Peixoto, 221</b>		Bairro <b>Xaxim</b>	Município <b>Curitiba</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento <b>ZT-LV</b>	CA <b>1,0</b>	TO (%) <b>50</b>	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Localização Comercial <b>Até 250 m</b>	Testada ou Frente (m) <b>11,00</b>	Profundidade (m) <b>55,00</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				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT <b>989,10</b>	

### SUSCETIBILIDADE À INUNDAÇÃO

Não     Baixa     Média     Alta

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ <b>480.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ <b>480.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-xaxim-curitiba-pr-3001995131.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=5&n\\_pos=6](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-xaxim-curitiba-pr-3001995131.html?n_src=Listado&n_pg=5&n_pos=6)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>22/05/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

GRUPO: 001-URB

**IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS**

Data: Maio de 2026  
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Inundação		PGV 2025	Zoneamento	CA	TO (%)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Rua Barão de Santo Ângelo, 1169	Xaxim	Curitiba	PR	308,00	Of	0,90	Até 250 m	Não	1,00	11,00	28,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	932,01	ZR2	1,00	50,00	580.000,00	1.883,12
2	Rua Waldemar Loureiro Campos, 3846	Xaxim	Curitiba	PR	658,00	Of	0,90	Sim	Não	1,00	14,00	47,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	1065,94	ZR2	1,00	50,00	1.250.000,00	1.899,70
3	Rua Omar Raymundo Picheth, 520	Xaxim	Curitiba	PR	440,00	Of	0,90	Sim	Não	1,00	11,00	40,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	932,01	ZR2	1,00	50,00	999.000,00	2.270,45
4	Rua João Chaves, 494	Xaxim	Curitiba	PR	605,00	Of	0,90	Acima de 250 m	Não	1,00	11,00	55,00	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	Não	1,00	989,10	ZT-LV	1,00	50,00	600.000,00	991,74
6	Rua Carlos Gusso, 308	Pinheirinho	Curitiba	PR	507,00	Of	0,90	Acima de 250 m	Não	1,00	12,00	42,25	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	873,83	ZR2	1,00	50,00	680.000,00	1.341,22
7	Rua Carmem Miranda, 274	Xaxim	Curitiba	PR	330,00	Of	0,90	Até 250 m	Não	1,00	10,40	31,73	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	989,10	ZT-LV	1,00	50,00	550.000,00	1.666,67
8	Rua Bernardo Mann	Xaxim	Curitiba	PR	591,00	Of	0,90	Até 250 m	Sim	1,10	16,00	36,94	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Média	0,80	873,83	ZR2	1,00	50,00	579.900,00	981,22
9	Rua João Nicoletti Daros, 738	Xaxim	Curitiba	PR	605,00	Of	0,90	Acima de 250 m	Não	1,00	11,00	55,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	Não	1,00	865,05	ZR2	1,00	50,00	650.000,00	1.074,38
10	Rua José Carlos De Macedo Soares, 209	Xaxim	Curitiba	PR	440,00	Of	0,90	Acima de 250 m	Não	1,00	11,00	40,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	Não	1,00	989,10	ZT-LV	1,00	50,00	690.000,00	1.568,18
11	Rua Frederico Peter, 130	Pinheirinho	Curitiba	PR	360,00	Of	0,90	Acima de 250 m	Não	1,00	12,00	30,00	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	Não	1,00	873,83	ZR2	1,00	50,00	440.000,00	1.222,22
12	Rua Inácio José de Alvarenga Peixoto, 221	Xaxim	Curitiba	PR	605,00	Of	0,90	Até 250 m	Não	1,00	11,00	55,00	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	Não	1,00	989,10	ZT-LV	1,00	50,00	480.000,00	793,39
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando					440,00			Sim	Não	1,00			Plano	1,00	Asfalto	1,00	Baixa	0,90	932,01	ZR2	1,00	50,00	681.718,18	1.426,57

Testada Padrão (m) 11,00  
Profundidade Mínima (m) 20,00  
Profundidade Máxima (m) 80,00

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**GRUPO: 001-URB**

**HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**

Data: Maio de 2026

Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização											Fator Acumulado $K_{final}$	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento	
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	CA	TO	Inundação	Distância	PGV				
1	308,00	1.883,12	0,90	1.694,81	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,12	1,00	0,92	1.560,86	
2	658,00	1.899,70	0,90	1.709,73	1,05	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,87	0,88	1.502,75	
3	440,00	2.270,45	0,90	2.043,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1.839,07	
4	605,00	991,74	0,90	892,56	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,14	0,94	1,18	1.055,35	
6	507,00	1.341,22	0,90	1.207,10	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,14	1,07	1,16	1.397,27	
7	330,00	1.666,67	0,90	1.500,00	0,93	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,12	0,94	0,87	1.305,92	
8	591,00	981,22	0,90	883,10	1,04	1,00	0,91	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,12	1,07	1,39	1.227,97	*
9	605,00	1.074,38	0,90	966,94	1,04	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,14	1,08	1,28	1.234,62	
10	440,00	1.568,18	0,90	1.411,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,14	0,94	0,97	1.363,10	
11	360,00	1.222,22	0,90	1.100,00	0,95	1,18	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,14	1,07	1,25	1.375,10	
12	605,00	793,39	0,90	714,05	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,12	0,94	1,16	829,37	
																	<b>1,09</b>	<b>1.335,58</b>	

$L_{inferior}$ : 0,87  
 $L_{superior}$ : 1,36

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**GRUPO: 001-URB**

## SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Maio de 2026  
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	480.745,79	308,00	1.560,86	
2	988.811,10	658,00	1.502,75	
3	809.190,00	440,00	1.839,07	*
4	638.484,13	605,00	1.055,35	*
6	708.415,52	507,00	1.397,27	
7	430.954,60	330,00	1.305,92	
9	746.943,27	605,00	1.234,62	
10	599.762,12	440,00	1.363,10	
11	495.035,72	360,00	1.375,10	
12	501.768,62	605,00	829,37	*
<b>Média Homogeneizada</b>			<b>1.346,34</b>	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	480.745,79	308,00	R\$ 1.560,86
2	988.811,10	658,00	R\$ 1.502,75
6	708.415,52	507,00	R\$ 1.397,27
7	430.954,60	330,00	R\$ 1.305,92
9	746.943,27	605,00	R\$ 1.234,62
10	599.762,12	440,00	R\$ 1.363,10
11	495.035,72	360,00	R\$ 1.375,10
<b>Média Saneada</b>			<b>1.391,37</b>

"n" = 10  
 Desvio Padrão (s) = R\$ 275,48  
 L<sub>inf</sub> = R\$ 1.070,86  
 L<sub>sup</sub> = R\$ 1.621,82

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

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 111,13

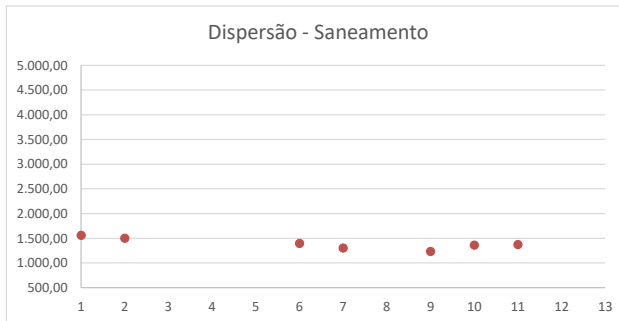
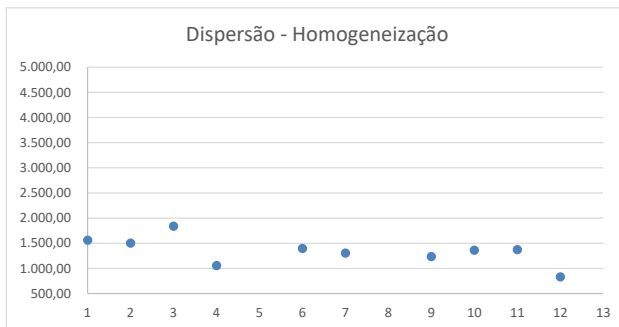
"n" *saneado* = 7  
 Graus de Liberdade (GL) = 6  
 t student = 1,440

Intervalo de Confiança = R\$ 60,49

IC<sub>inferior</sub> = R\$ 1.330,89  
 IC<sub>superior</sub> = R\$ 1.451,86

Cálculo p/ Grau de Precisão = 8,69%

Coefficiente de Variação = 7,99%



VU <sub>mínimo</sub>	= R\$ 1330,89/m²
<b>VU<sub>médio</sub></b>	<b>= R\$ 1391,37/m²</b>
VU <sub>máximo</sub>	= R\$ 1451,86/m²

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

# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 12

Amostra 10

Amostra 04

Amostra 09

Amostra 03

Imóvel Avaliando

Amostra 02

Amostra 01

Amostra 07

Amostra 06

Amostra 11

Amostra 08

# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL



# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS



8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

## CERTIDÃO



## REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua João Ligeiro 129 - 1º andar  
Fone 233.4109

## TITULAR:

ITALO CONTI JUNIOR

C.P.F. 004058669/81

REGISTRO GERAL

FICHA

53994/1

MATRÍCULA Nº 53994

SERRICA

B. 1. IMÓVEL: - Lote nº 02 (dois), da Quadra nº 32 (trinta e dois), da -  
TIENDA "VILA SÃO PEDRO", sítio no Bairro do Pinheirinho, nesta Capita-  
l, medindo 11,00 metros de frente para a Avenida Lucrecia, por -  
10,00 metros de fundos em ambas as laterais, limitando-se pela di-  
reta de quem da rua observa, com o lote nº 01, pela esquerda, com o  
lote nº 03, tendo 11,00 metros na linha de fundos, na divisa com o  
lote nº 09, sem benfeitorias. - Indicação Fiscal - 81-242-002.002-1.

PROPRIETÁRIO: - JOSÉ ALCEU SABATKE, brasileiro, casado, sergente, C.  
I. nº 318.673-SC., residente nesta cidade, e s/m. IZABEL CRUBER SABATKE

TÍTULO ACQUISITIVO: - nº 9086 de livro 3-G deste Ofício. -

RESSALVA: - Os elementos omisso no registro anterior (metragens e  
confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração  
e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Artigo 33 do Pro-  
vimento nº 258, - DOU 15, - CURITIBA, 10 DE MARÇO DE 1987. (a) ----  
OF. DO REGISTRO. -

R. 1/53994: - Protocolo 87528. Consoante CERTIDÃO expedida pelo Car-  
tório Civil e Anexos da Comarca de Colombo-PR., em data de 23 de no-  
vembro de 1977, extraída dos Autos de Inventário sob nº 454/77, con-  
sentença datada de 07 de novembro de 1977, que transitou em julgado,  
o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do ESPOLIO DE  
IZABEL CRUBER SABATKE, avaliado em Cr\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL CRU-  
ZEDOS), foi partilhado ao vivo-meio: - "JOSÉ ALCEU SABATKE", bra-  
sileiro, torneiro mecânico, C.I. 318.673-PR., CPF 193.910.999-04, re-  
sidente nesta Capital, em igual quantia, sem condições. - (DIST. 109).  
SISA: - U.N. 1265739-7. JUZIAS: - Cr\$ 196,65; FP: - Cr\$ 41,40, CPC -  
Cr\$ 10,35). - DOU 15, - CURITIBA, 10 DE MARÇO DE 1987. - (a) ----  
OF. DO REGISTRO. -

C. R. 2/53994: - Protocolo 87579. Consoante Cédula de Crédito Industrial  
sob nº C-POC/IP/RV/1101-87, emitida nesta Capital em 16 de março de  
1987, ficando em via arquivada neste Ofício, o imóvel objeto da pre-  
sente matrícula, FIDELIPIOTECADO EM PRIMEIRO GRAU, nas seguintes con-  
dições. - EMITENTE: - RICS - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES -  
LTRA, com sede nesta Capital à Rua Omar Raimundo Pichel nº 1211, Vila  
São Pedro, CGC nº 75.342.595/0001-35; CREDOR: - BANCO DE DESENVOLVI-  
MENTO DO PARANÁ S/A, com sede nesta Capital à Av. Dr. Vicente Macha-  
do nº 445; AVALISTAS, HIPOTECANTES E INTERVENIENTES: - JOSÉ ALCEU SA-  
BATKE e IVANILDE SABATKE, brasileiros, casados entre si, C.I. nº 3-  
318.673-SC., e 1.795.206-4-PR., CPF nº 193.910.999-04, residentes -  
nesta Capital à Rua Omar Raimundo Pichel nº 1211, Vila São Pedro; -  
VALOR: - Cr\$ 537.383,99 (QUINHENTOS E TRINTA E SETE MIL, TREZENTOS  
E OITENTA E TRES CRUZADOS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS); VENCIMENTO FI-  
NAL: - 10 de abril de 1988; JUROS: - sobre o saldo devedor incidirão  
JUROS à taxa efetiva de 7% ao ano, calculados dia a dia a partir da  
data de liberação do crédito e exigíveis trimestralmente durante o  
período de carência, que se encerrará em 10/04/89, devendo o princi-  
pal pagamento ocorrer em 10/07/87, passando a ter vencimento mensal -  
após o término do referido período, juntamente com as prestações de  
amortização da dívida, no vencimento ou na quitação da dívida. Em ca-  
so de mora, a taxa de juros convencional será elevada de 1% ao ano.  
FORMA DE PAGAMENTO: - a dívida resultante do crédito aberto pela re-  
ferida cédula será amortizada em 48 prestações mensais e sucessivas,

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
53994



## CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

cada uma equivalente a 1/48 (um quarenta e oito avos) do saldo devedor, vencendo-se a primeira em 10/05/89, e obrigando-se a Emitente a quitar com a Última, em 10/04/93, todas as obrigações decorrentes da referida cédula. **PRACA DE PAGAMENTO:** - Os pagamentos serão efetuados nesta Praça de Curitiba, ou mediante ordem de pagamento em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A, BADEP, para o Banco do Estado do Paraná S/A, Agência Comendador, nesta Capital, - conta nº 0011/3. - **REAJUSTE DO VALOR DO CREDITO:** - o valor do crédito será reajustado segundo o índice de variação do valor nominal da OTN incidente sobre a parcela do crédito não utilizada, correspondendo o valor do crédito, em março de 87, a 2.959 OTN, considerado o valor unitário de Cr\$ 181,61 por OTN; **REAJUSTE DO VALOR DA DÍVIDA:** O valor da dívida será reajustado segundo o índice de variação do valor nominal das OTN's, aplicável sobre o saldo devedor da Emitente, e incluídos o principal, juros compensatórios e moratórios, despesas, comissões e demais encargos. **ANEXO:** - Anexo I - Orçamento para aplicação do crédito. Objeto: financiamento destinado à construção de um barracão em granito com 450,00m<sup>2</sup> e reforço de capital de giro da emitente, demais cláusulas e condições constantes da referida cédula e anexos. - (CUSTAS: - Cr\$ 1.072,65; IP: - Cr\$ 225,407 CPC: - Cr\$ 50,55). **DOU SE. - CURITIBA, 18 DE MARÇO DE 1987. (a) -**

OF. DO REGISTRO, -

AV. 3/33.994 - Prot. 99.107: - Consoante Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Industrial nº C-POC/IF/RT/1101-87, firmado nesta cidade em data de 24 de agosto de 1987, devidamente assinado, ficando uma via arquivada neste ofício, AD11A-SR e cédula objeto do registro 02, da presente matrícula, quanto às disposições seguintes: **REAJUSTE DO VALOR DO CREDITO:** O valor do crédito reajustado segundo o índice de variação do valor nominal da OTN incidente sobre a parcela do crédito não utilizada correspondendo o valor do crédito em agosto/87 a 3.230 OTN, considerada o valor unitário de Cr\$ 377,67 por OTN, em consequência do acima disposto, o valor da emissão da Cédula de Crédito Industrial ora aditada é, na data do aditivo, de Cr\$ ..... Cr\$ 1.207.233,50 (um milhão, novecentos e sete mil, duzentos e trinta e três cruzados e cinquenta centavos). O Orçamento para Aplicação do Crédito ( anexo ) passa a vigor da seguinte forma e valores: a) Usus - Investimento Fixo Cr\$ 1.908.366,31. Capital de Giro: Cr\$ 818.800,21, totalizando Cr\$ 2.725.266,72; H) Fontes - Recursos - RNDAS/POC - Cr\$ 1.907.233,50 Recursos Próprios: Cr\$ 818.033,22, Permanecem em vigor e integridade todas as demais cláusulas e condições da cédula que ora se adita. ( CUSTAS Cr\$ 1.466,00. IP Cr\$ 308,03. CPC Cr\$ 77,16). **DOU SE. - CURITIBA, 22 DE OUTUBRO DE 1987. - ( a ) -**

OFICIAL DO REGISTRO,

R/S

R. 4/33.994 - Prot. 95.627 - Consoante CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Nº C-POC/IF/RT/1289-87, emitida nesta capital, em data de 15 de dezembro de 1987, devidamente assinada, ficando uma via arquivada neste ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de JOSÉ ALCEU SABATKE e sua mulher IVANILDE SABATKE, foi HIPOTECADO EM SEGUNDO GRAU, nas seguintes condições: **EMITENTE:** - RIC'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECCOES LTDA, com sede nesta capital, à Rua Omar Raimundo Picheth, 1211, Vila São Pedro, CGC/MP 76.042.595/0001-35. **AVIA LISTAS, INTERVENIENTES QUOTISTAS e HIPOTECANTES:** - JOSÉ ALCEU SABATKE e IVANILDE SABATKE, brasileiros, casados entre si, C.I. sob n.ºs. 9-R-318.673-SC e 1.795.206-4-PR, respectivamente, inscritos no CPF-193.910.999/04 (conjunto), residentes e domiciliados nesta capital à Rua Omar Raimundo Picheth, 1211, Vila São Pedro. **CREADOR:** - BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., CCC/MP 76.510.908/0001-07, com sede nesta capital, à Avenida Dr. Vicente Machado, 445. **VALOR:** -

SEQUE



8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

## CERTIDÃO



CURITIBA

FICHA

53.994/2

## CONTINUAÇÃO

Cz\$ 2.979.997,02 ( dois milhões, novecentos e setenta e nove mil, - novecentos e noventa e sete cruzados e dois centavos), VENCIMENTO FINAL:- 10 de janeiro de 1994. FORMA DE PAGAMENTO:- A dívida resultante do crédito aberto pela cédula será amortizada em 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas, cada uma equivalente a 1/60 do saldo devedor, vencendo-se a primeira em 10.02.89 e obrigando-se a emitente a quitar com a última, em 10.01.94, todas as obrigações de corrente da cédula. JUROS:- Sobre o saldo devedor incidirão juros à taxa efetiva de 7,5% ao ano, calculados dia a dia a partir da data da liberação do crédito e exigíveis trimestralmente durante o período de carência, que se encerrará em 10.01.89, devendo o primeiro pagamento ocorrer em 10.04.88, passando a ter vencimento mensal = após o término do referido período, juntamente com as prestações de amortização da dívida, no vencimento ou na quitação da dívida. PRAZO DE PAGAMENTO:- Os pagamentos serão efetuados na praça de Curitiba-PR ou mediante ordem de pagamento em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S.A. DACDP para o Banco do Estado do Paraná S.A., agência Comendador, em Curitiba, contra 6011-3. REAJUSTE DO VALOR DO CRÉDITO:- O valor do crédito será reajustado segundo o índice de variação do valor nominal da OTN incidente sobre a parcela do crédito não utilizada, correspondendo ao valor do crédito, em dez/87 a 5.698 OTN, considerado o valor unitário de Cz\$ 522,79 por OTN. REAJUSTE DO VALOR DA DÍVIDA:- O valor da dívida será reajustado segundo o índice de variação do valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional-OTN, aplicável sobre o saldo devedor da emitente, aí incluídos o principal, juros compensatórios e montantes, despesas, comissões e demais encargos. CONDIÇÃO DE RESILIÇÃO:- A liberação do crédito fica condicionada à homologação do financiamento por parte do BNDES. Não ocorrendo homologação, fica automaticamente suspensa a operação, podendo o credor promover o cancelamento da cédula. Demais cláusulas e condições constantes da referida cédula. ( ANEXO I Orçamento para aplicação do crédito. IAPAS - CND 669.099, série A, em nome da Emitente. CUSTAS Cz\$ 4.664,88, PP Cz\$ 982,08, CPC Cz\$ .. Cz\$ 275,52). DOC FÉ CURITIBA, 16 DE DEZEMBRO DE 1987. ( a : - OFICIAL DO REGISTRO. RBS

R.3/53.994 - Prot. 147.103 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 121 do livro 178-E, nas Notas de Cartório Distrital do Pinheirinho, desta Cidade, em data de 28 de fevereiro de 1994, JOSÉ ALCRUI SABATKE, e sua esposa IVANILDE SABATKE, brasileiros, casados, ele torneiro mecânico, portador da C.T. nº 318.473 PR, e inscrito no CPF nº 192.910.999-04, ela do lar, portadora da C.T. nº 1.795.206-4-PR, residentes na Rua da Luz, Travessa nº 210, casa 12, Conjunto Prata 02, Sítio Cercado, nesta Capital, venderam a " JOSÉ ADALBERTO RABONE CABRERA SANCHEZ ", brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador da C.T. nº 2.082.142-PR, e inscrito no CPF nº 424.896.019-20, residente na Rua da Luz, Travessa nº 210, casa 12, Conjunto Prata 02, Sítio Cercado, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de CR\$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzados reais), de cuja quantia dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação. CONDIÇÕES:- O comprador tem pleno conhecimento das hipotecas de 1ª (primeira) e 2ª (segunda) graus, em favor do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A, objeto dos registros 02 (dois) e 04 (quatro) da presente matrícula, e averbação 03 (três) inclusive, dá plena ciência das condições ali contidas e aceita, assumindo responsabilidade civil criminal destas condições decorrentes, desonerando estas notas de qualquer responsabilidade. (ITBI Guia nº 169)127 paga sobre CR\$ 13.790.000,00. CUSTAS - CR\$ 57.295,33) DOC FÉ CURITIBA, 16 DE MARÇO DE 1994. ( a : - OFICIAL DO REGISTRO.

REGUE



## 8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

## CERTIDÃO



CONTINUAÇÃO

8-6/53.994 - Prot. 288.090, de 10/08/2008 - Consoante Ofício nº 430268/2005, do Juízo de Trabalho da Nona (9ª) Vara do Trabalho desta Cidade de Curitiba, expedido em 28 de julho de 2005, nos Autos 02466-1996-009-09-00-9 (RT2466/1996), em que são, reclamante, ROSANGELA DE FÁTIMA ZORECK e, reclamada, RIT'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEIÇÕES LTDA., que fica arquivado neste Cartório, efetua-se o registro do FENHORA do imóvel objeto do presente matrícula, de propriedade de JOSÉ ADALBERTO RABONI CABRERA SANCHES, para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. (Custas: 1.293,60 VRC = R\$-135,82). Dou fé. Curitiba, 15 de agosto de 2009. (a)

*[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

8a

96

8-6/53.994 - Prot. 303.126, de 21/07/2008 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Quinta (5ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca de Curitiba, em 27 de junho de 2004, extraído dos Autos sob nº 05.501/2004, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra JOSÉ ADALBERTO RABONI CABRERA SANCHES e Auto de Arresto lavrado em 08 de julho de 2006, que ficam arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do ARRESTO do imóvel objeto do presente matrícula, de propriedade do executado, para assegurar a execução do débito exequendo de valor de R\$ 6.889,83 (seis mil oitocentos e oitenta e nove reais e oitenta e três centavos), em 24.07.2008. (FUNREJUS: R\$-19,87 Custas: 46,47 VRC = R\$-46,77). Dou fé. Curitiba, 26 de agosto de 2009. (a)

*[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

9a

97

8-0/53.994 - Prot. 410.900, de 10/08/2011 - Consoante Ofício nº 4.906, do Juízo de Direito da 2ª (Segunda) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca de Curitiba, expedido em 31 de agosto de 2009, nos Autos sob nº 81.796/2009, de Execução de Título Extrajudicial, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra JOSÉ ADALBERTO R. CABRERA SANCHES e cópia do Auto de Fenhora e Depósito, lavrado em 08 de agosto de 2011, que ficam arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do ARRESTO do imóvel objeto do presente matrícula, de propriedade do executado JOSÉ ADALBERTO RABONI CABRERA SANCHES, para garantia do pagamento do débito exequendo, no valor de R\$3 175,98 (três mil quatrocentos e setenta e cinco reais e noventa e oito centavos), em 31 de agosto de 2009. (FUNREJUS: R\$6,95 Custas: 378,00 VRC = R\$31,50). Dou fé. Curitiba, 15 de agosto de 2011. (a)

*[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

10a

98

AV-3/53.994 - Prot. 462.375, de 21/08/2013 - Consoante Carta de Arrematação, expedida pelo Juízo do Trabalho da Nona (9ª) Vara do Trabalho de Curitiba, do Tribunal Regional do Trabalho da Nona (9ª) Região do Paraná, em 09 de abril de 2013, assinada pela MM. Juíza de Direito em Exercício, Dra. Graziella C. Orgis, extraída dos Autos sob nº 02466-1996-009-09-00-9 (RTOrd); (CNJ autos nº 0246600-

SEQUE



8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

## CERTIDÃO



RUBRICA

FICHA

53.994/03F

CONTINUAÇÃO

39.1996.5.09.0009), em que são, exequente, ROSANGELA DE FÁTIMA ZORECK, e executados, RIC S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, RICSTATION INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, JOSÉ CARLOS SABATKE e JOSÉ ALCEU SABATKE (ESPÓLIO DE), da qual uma cópia fica arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis, AVERSA: SE O CANCELAMENTO das Hipotecas de Primeiro e Segundo (1º e 2º) Grau, da Penhora e dos Arrestos, objeto dos registros 2, 4, 6, 7 e 8 (dois, quatro, seis, sete e oito), da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, em virtude da arrematação do imóvel nos referidos Autos, ficando, por consequência, cancelados aqueles registros e a averbação (Brasil. Custas: R\$30,00 VRC = R\$68,83). Curitiba, 23 de agosto de 2013. (a)

*[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

PR.

R-10/53.994 Prot. 462.375 de 23/08/2013 - Consoante Carta de Arrematação, expedida pelo Juízo do Trabalho da Nona (9ª) Vara do Trabalho de Curitiba, do Tribunal Regional do Trabalho da Nona (9ª) Região do Paraná, em 08 de abril de 2013, assinada pela MM. Juíza de Direito em Exercício, Dra. Graziella C. Orgia, extraída dos Autos sob n° 02466-1996-009-09-00-3 (RTO-3) - (CNJ Autos n° 0246600-19.1996.5.09.0009), em que são, exequente, ROSANGELA DE FÁTIMA ZORECK, e executados, RIC S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, RICSTATION INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, JOSÉ CARLOS SABATKE e JOSÉ ALCEU SABATKE (ESPÓLIO DE), da qual uma cópia fica arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de JOSÉ ADALBERTO BARONER CABRERA RANCHES, já qualificado na presente matrícula, foi TRANSFERIDO em favor de IGHÉUS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua João Manoel, 404, nesta Capital, inscrita no CNPJ/KF sob n° 10.512.299/0001-17, por arrematação nos referidos Autos, e pelo valor de R\$605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais), dos quais R\$242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais) foram pagos no ato da arrematação e o saldo de R\$363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais), a ser pago em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$36.300,00 (trinta e seis mil trezentos reais) cada uma, atualizados monetariamente, na forma prescrita na carta de arrematação. ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo n° 34820/2013, sobre o valor de R\$620.125,00, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 09/08/2013. Apresentada Guia GR-FINRENT, no valor de R\$617,60, quitada. (Custas: 4.312,00 VRC = R\$507,65). Curitiba, 23 de agosto de 2013. (a)

*[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

SE.

AV 11/53.994 - Prot. 510.502, de 16/02/2023 - (CONSTRUÇÃO) - Consoante requerimento da 16 de fevereiro de 2023, assinado digitalmente e faz prova o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras n° 216358 - Processo: 00-000358/2023, expedido e assinado digitalmente pela Prefeitura Municipal de Curitiba-PR, em 03/02/2023 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n° 90.013.87980/74-

SEQUE



## CERTIDÃO

## CONTINUAÇÃO

001, Período: 05/08/1986 a 24/11/1986, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 15/02/2023, com validade até 14/08/2023, recepcionados via Central Eletrônica de Registro Imobiliário (Protocolo AC002267178), que ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a CONSTRUÇÃO de 01 (uma) edificação destinada a comércio e serviço vicinal, em alvenaria, com 01 (um) pavimento, totalizando 136,00 metros quadrados de área construída, a qual tomou o n° 1.229 da numeração predial da Rua Omar Raymundo Picheth. Valor da obra: R\$302.115,84 (trezentos e dois mil e cento e quinze reais e oitenta e quatro centavos), segundo declarado no requerimento. Apresentada Certidão Positiva de ART (CREA-PR) n° 14550/2023 e GR-PUNREJUS n° 1400000009021648-8 no valor de R\$604,23, quitada em 07/03/2023. (Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$530,37; Fundep: R\$26,52; ISSQN: R\$21,21). Dou fé. Curitiba, 14 de março de 2023. (a)

*[Handwritten Signature]*  
AGENTE DELEGADO.

far

AV-12/51.924 - Prot. 743.387, de 05/04/2023 - (AMPLIAÇÃO) - Consoante requerimento de 16 de fevereiro de 2023, assinado digitalmente e faz prova o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras n° 182028-Processo: 00-033465/2022, assinado digitalmente e emitido pela Prefeitura Municipal de Curitiba - PR, em 13 de janeiro de 2023, e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição: 90.013.88008/77-001 - Período: 04/11/1987 a 21/03/1988, emitida via internet, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 15/02/2023, com validade até 14/08/2023, os quais ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a REFORMA/AMPLIAÇÃO da residência nele existente, sendo a área reformada em 530,30 metros quadrados, constituindo as edificações um comércio e serviço de bairro, com 666,30 metros quadrados de área total construída, a qual tomou o n° 1229, da numeração predial da Rua Omar Raymundo Picheth. Apresentada ART (CREA-PR) n° 14573/2023 e PUNREJUS: GR-PUNREJUS n° 1400000009142649-4 no valor de R\$2.356,06, paga em 17/04/2023. Valor da obra: R\$178.029,63 (cento e setenta e oito mil e vinte e nove reais e sessenta e três centavos), segundo declarado no requerimento. (Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$530,37; Fundep: R\$26,52; ISSQN: R\$21,21; Selos: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 02 de maio de 2023. (a)

*[Handwritten Signature]*  
AGENTE DELEGADO.

JD

**ADALTO MIRANDA**  
Escr. Juramentado

SEQUE



8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, que a presente é cópia fiel da Matrícula de nº 53994, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está identificado no rodapé deste documento. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de maio de 2023. (GAC )

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFR11.LJ6QP.4jUy8-77LLP.F398q  
Consulte a autenticidade do selo no site [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br)

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR  
Rua José Loureiro, nº 133, 17º andar  
Confira a autenticidade da assinatura no site: [www.8registro.com.br](http://www.8registro.com.br)  
Com o código constante no rodapé desta página  
Subscritores autorizados:  
ÍTALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado  
ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Escrevente Juramentado

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Assinado por: **ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA**  
No dia: **03/05/2023**  
Código de Autenticidade: **HR100817WAHY**



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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 4  
106437/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 57.3.0013.0096.00-5	Indicacao Fiscal 81.242.002.000-1	Sublote 0000	CIB CGMRVM8J
Planta de Loteamento VILA SÃO PEDRO	Lote na Planta 2	Quadra na Planta 32	
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 053994 REG: 010 LIVRO:			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 440,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.507. R. OMAR RAYMUNDO PICHETH	Número 1229	Lado Ímpar	Testada 11,00
---	----------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação  
A PRIMEIRA PARALELA A NORDESTE DA RUA BARAO DE SANTO ANGELO.  
AVENIDA LUCIANA - PLANTA VILA SAO PEDRO

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.507. R. OMAR RAYMUNDO PICHETH	Número 001229	Complemento
---	------------------	-------------

Bairro XAXIM	CEP 81810150
-----------------	-----------------

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
0000	1 - Principal	446,20	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1986		1989	19/01/2002	
0000	2 - Unid. Acompanhamento	220,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1987		1989	19/01/2002	

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	1 - Principal	97,73	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	19/01/2002	

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	1 - Principal	92,71	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0003

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
0000	1 - Principal	446,20	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1986		1989	27/07/2018	

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	1 - Principal	36,00	OUTROS	Madeira	SIMPLES	1	1979		1985	15/05/2014	

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
---------	-------------------	------	---------	-----------	--------------	--------	-----	---------	------	-----------	--------------

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

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

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**247D.76CA.7951.43CF-5 B9F2.7B68.6072.5564-4**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2026 - 16:58:51

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 4  
106437/2026

0002	1 - Principal	42,00	OUTROS	Madeira	SIMPLES	1	1980	1985	15/05/2014		
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
0003	1 - Principal	92,73	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0006	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0007	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0008	1 - Principal	92,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	2013		2014	15/05/2014	

Total de Sublotes: 0009

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
0000	1 - Principal	446,20	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1986		1989	01/01/2023	
0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	220,10	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1987		1989	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	1 - Principal	97,73	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	
Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0006	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	

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:

**247D.76CA.7951.43CF-5 B9F2.7B68.6072.5564-4**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2026 - 16:58:51

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 3 de 4  
106437/2026

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0007	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0008	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013		2014	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0009

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0000	1 - Principal	446,20	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1986	1989		CGMRVM8J

0000	2 - U.A. - Outros (Área Coberta)	220,10	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1987	1989		
------	----------------------------------	--------	--------------	-----------	-------	---	------	------	--	--

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0001	1 - Principal	97,73	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		FVV33B3N

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0002	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		89B19D27

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0003	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		D730GRQH

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0004	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		B5R73PVB

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0005	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		10DCR06S

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0006	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		JP8C900Q

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0007	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		V7GQX9XT

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0008	1 - Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2013	2014		37MSZMP7

Total de Sublotes: 0010

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

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

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

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

247D.76CA.7951.43CF-5 B9F2.7B68.6072.5564-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2026 - 16:58:51

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





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 4 de 4  
106437/2026

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

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

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**247D.76CA.7951.43CF-5 B9F2.7B68.6072.5564-4**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2026 - 16:58:51

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**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
**57.3.0013.0096.00-5**

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
**81.242.002**

Nº da Consulta / Ano  
**179901/2026**

Bairro: XAXIM  
Quadrícula: S-13  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Boqueirão

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

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. OMAR RAYMUNDO PICHETH**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

Cód. do Logradouro: S507

Tipo: Principal

Nº Predial: 1229 Testada (m): 11,00

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: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

**Classificação dos Usos** para a Matriz : **ZR2.1.S**

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>57.3.0013.0096.00-5</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>81.242.002</b>	Nº da Consulta / Ano <b>179901/2026</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	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 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	2000	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
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
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

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

**Observações Para Construção**

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

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

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

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 2 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 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 - exceto Ensino 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 2 - exceto culto religioso 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 Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>57.3.0013.0096.00-5</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>81.242.002</b>	Nº da Consulta / Ano <b>179901/2026</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

5.000,00m<sup>2</sup> atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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 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 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 200,00m<sup>2</sup> (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.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

**\*\* 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	122252/2002 NEGADO CMU CONS.COMERCIAL 2136/2002-CMU.

**FISCALIZAÇÃO**

Código	Observações
8	22742/96UFI COM SEM ALVARA

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

**LICENÇAS EMITIDAS**

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
57.3.0013.0096.00-5

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
81.242.002

Nº da Consulta / Ano  
179901/2026

**Bloqueios**

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização éo 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 Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

**Alvarás de Construção**

Sublote: 0

Número Antigo:	034153B	Número Novo:48600	Finalidade:OUTROS
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	035172B	Número Novo:50382	Finalidade:RESTAURO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 292,70	Área Total (m²): 428,70
Número Antigo:	035601B	Número Novo:51132	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	530,30	Área Liberada (m²): 530,30	Área Total (m²): 666,30
Número Antigo:	084071A	Número Novo:119849	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	136,00	Área Liberada (m²): 136,00	Área Total (m²): 136,00

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui A.00911-	Nº Quadra 32	Nº Lote 2	Protocolo 01-111363/2021
---------------------------	-----------------	--------------	-----------------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
57.3.0013.0096.00-5

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
81.242.002

Nº da Consulta / Ano  
179901/2026

Planta/Croqui

Nº Quadra

Nº Lote

Protocolo

Nome da Planta: VILA SÃO PEDRO

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

Lote não Atingido

Faixa Sujeito à Inundação

SIM

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

Área sujeita a inundação, consultar SABH!

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: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 440,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 1.413,00 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 9

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	666,30 m <sup>2</sup>
0001	Residencial	97,73 m <sup>2</sup>
0002	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0003	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0004	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0005	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0006	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0007	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>
0008	Residencial	92,71 m <sup>2</sup>

\* 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)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

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

A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>57.3.0013.0096.00-5</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>81.242.002</b>	Nº da Consulta / Ano <b>179901/2026</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

- 2 - 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> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>22/05/2026</b>
---	----------------------------------

**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.





## Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 81-242-002.000-1	Inscrição Imobiliária 57.3.0013.0096.00-5	Especie do Lote / Grupo 6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço 50537 R. OMAR RAYMUNDO PICHETH 001229		
Condomínio / Planta / Croqui PL VILA SÃO PEDRO Q-32 L-2		

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 440,00	Zonamento ZR2	Microrregião PGV ZR2-57.3-0	LAPT 1957
--------------------------------	------------------	--------------------------------	--------------

## Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
B	11,00	SETORIAL 2

## Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

## Cálculo do IPTU e TCL

## Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral ..... R\$ 1.771.315,99

## Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 1.771.315,99	X	Aplicação da Alíquota Variável	=	Imposto (R\$) 9.944,66
--------------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------------------

## Deduções do Imposto

Não há Deduções

## Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 9.944,66
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 4.784,01
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 14.728,67

Pagamento Integral  
Com 10% de Desconto

R\$ 13.255,80

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
5	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
8	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
1	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
4	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
7	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
2	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVI	Dep. Coef. VVC	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0			784.249,38	(VVI x 0,0135) - 2646,86	7.970,51	0,00	7.970,51	1.219,98
1			129.189,80	(VVI x 0,0020)	258,38	0,00	258,38	466,32
2			122.553,83	(VVI x 0,0020)	245,11	0,00	245,11	442,53
3			122.553,83	(VVI x 0,0020)	245,11	0,00	245,11	442,53
4			122.553,83	(VVI x 0,0020)	245,11	0,00	245,11	442,53
5			122.553,83	(VVI x 0,0020)	245,11	0,00	245,11	442,53

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	446,20	Convencional	Alvenaria	Medio	2		1989	1986	0000
UA01	U.A. - Outros (Área)	220,10	Convencional	Alvenaria	Medio	2		1989	1987	0000
0001	Principal	97,73	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2014	2013	0000
0002	Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2014	2013	0000
0003	Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2014	2013	0000
0004	Principal	92,71	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2014	2013	0000

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: ILHEUS INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
Endereço Particular: R. OMAR RAYMUNDO PICHETH 001229

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).