



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0000312-14.1990.8.16.0031

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Saldanha Marinho, 2041, Centro, Guarapuava/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

FALÊNCIA DE: Lasso Comercial de Secos e Molhados.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, situado na Rua Saldanha Marinho, 2041, Centro, Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem 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, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Terreno urbano medindo dezessete (17,00) metros de frente ou testada para a rua Saldanha Marinho, a lateral direita de quem olha da rua para o terreno mede 54,70 metros e faz confrontação com terreno de sucessores de Mário Fontoura; a lateral esquerda de 54,70 metros e faz confrontação com terreno de Sebastião Karpinski; na linha dos fundos mede quatorze (14,00) metros e confronta com terreno de sucessores de Domício Marcondes, localizado na quadra compreendida pela citada rua e as denominadas: Quintino Bocaiúva, Cel. Lustosa e Cônego Braga, nesta cidade. Demais características constantes na Matrícula nº 319, do 2º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR. Cadastro Imobiliário nº 35068001.

BENFEITORIA 1: Uma construção, em alvenaria, com aproximadamente 145,00m², idade aparente de 25 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes.

BENFEITORIA 2: Uma construção em alvenaria, com aproximadamente 45,00m², idade aparente de 5 anos, de padrão construtivo baixo, em regular estado de conservação.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saldanha Marinho, 2041, Centro, Guarapuava/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Guarapuava, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Presidente Getúlio Vargas, Rua Quintino Bocaiuva, Rua Vicente Machado, Rua Marechal Floriano Peixoto, entre outras, estando cercado pelos Santana, Trianon, Dos Estados, Cascavel, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospital, mercados, farmácias, loja de departamentos, restaurantes, colégios e escolas, igrejas, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado 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, parte 1, 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.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Guarapuava/PR	319	2º R.I de Guarapuava/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
-----	35068001	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZCE - Zona Central Estendida	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
75% a 90%	10% a 12,50%	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	17,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Guarapuava, é de R\$1.328.115,05 (um milhão, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e cinco centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas locação de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$1.250.000,00	630,00	R\$1.984,13	R\$1.785,71
AMOSTRA 2	R\$1.500.000,00	760,00	R\$1.973,68	R\$1.776,32
AMOSTRA 3	R\$300.000,00	153,00	R\$1.960,78	R\$1.764,71
AMOSTRA 4	R\$590.000,00	356,00	R\$1.657,30	R\$1.491,57
AMOSTRA 5	R\$1.700.000,00	953,00	R\$1.783,84	R\$1.605,46
AMOSTRA 6	R\$750.000,00	525,00	R\$1.428,57	R\$1.285,71
AMOSTRA 7	R\$439.000,00	285,00	R\$1.540,35	R\$1.386,32

6.3 - DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$11.095,80 / 7 = R\$1.585,11.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.585,11/m²) pela área fração ideal do lote de terreno (832,10m²), obtendo o valor de R\$1.318.973,06.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA 1: Uma construção, em alvenaria, com aproximadamente 145,00m², idade aparente de 25 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes.

BENFEITORIA 2: Uma construção em alvenaria, com aproximadamente 45,00m², idade aparente de 5 anos, de padrão construtivo baixo, em regular estado de conservação.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em agosto de 2025, é de R\$2.499,14/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00

54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido:

Benfeitoria 1: 38,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 39,60%.

Multiplicando-se a área total construída (145,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.499,14), menos taxa de depreciação (39,60%), avalio a benfeitoria em R\$218.874,68.

Benfeitoria 2: 7,69% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 11,00%.

Multiplicando-se a área total construída (45,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.499,14), menos taxa de depreciação (11,00%), avalio a benfeitoria em R\$100.090,56.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$1.318.973,06

ITEM 7.3: R\$318.965,24

TOTAL: R\$1.637.938,30

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.645.000,00 (um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Quintino Bocaiuva, 1932, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-630m2-RS1250000/id-29839528/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guaira, 2375, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-760m2-RS1500000/id-33837046/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Barão do Rio Branco, 1236, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-153m2-RS300000/id-34126285/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tiradentes, 1604, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-356m2-RS590000/id-25821435/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saldanha Marinho, 1179, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-953m2-RS1700000/id-34126426/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Visconde de Guarapuava, 776, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-525m2-RS750000/id-27778732/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Visconde de Guarapuava, 1045, Centro, Guarapuava/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-centro-285m2-RS439000/id-34126315/>



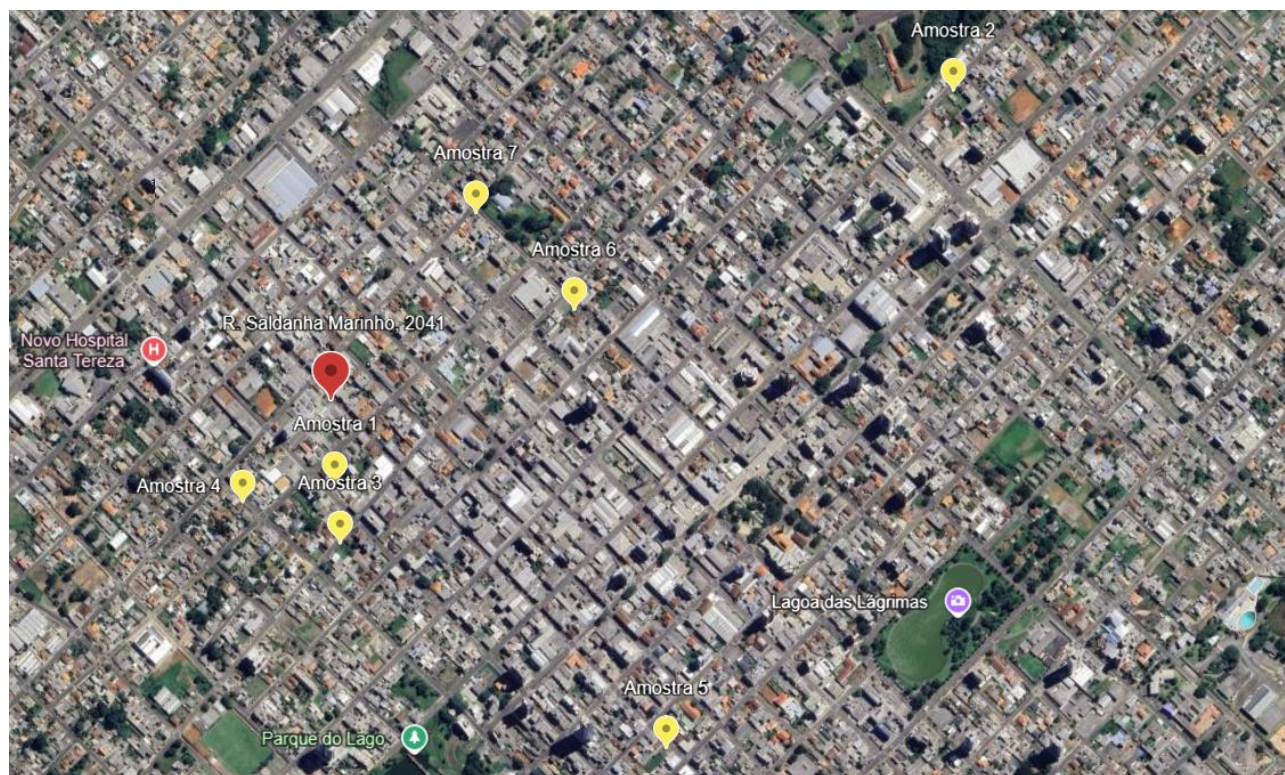
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado







ANEXO V

Outros Documentos

Espelho Cadastral / Guia de Zoneamento /
Tabela CUB



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL Nº 77805/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que após consulta aos nossos registros, referentes a(s) inscrição(ões) imobiliárias abaixo, constatamos que até a presente data não existem débitos relativos a Tributos Municipais.

Dados do Proprietário

Nome/Razão: **929808 - LOSSO COMERCIAL DE SECOS E MOLHADOS LTDA**

CNPJ/CPF: **77.000.446/0001-40**

Endereço: RUA SALDANHA MARINHO, 2041

Complemento: Inserido Endereco do Imovel

Bairro: CENTRO

Cidade: Guarapuava - PR

Dados do Imóvel Urbano

Controle:	Unidade: 35068001	Setor/Quadra/Lote: 451191.0513.0170	Quadra:	Lote:
Endereço:	RUA SALDANHA MARINHO		Número: 2041	CEP: 85.010-290
Bairro:	CENTRO		Cidade: Guarapuava	Estado PR
Edifício:			Complemento:	
Loteamento:			Bloco/Apto: /	
Inf. Complementar:				

Finalidade

CERTIDÃO IMOBILIÁRIA

SEM DÉBITOS ATÉ A PRESENTE DATA

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

A certidão tem validade por 30 dias a contar da data de sua expedição.

Prefeitura de Guarapuava, 02 de setembro de 2025.

As informações aqui dispostas podem ser verificadas on-line no site <https://guarapuava.atende.net/>, utilizando o código acima ou QR CODE.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.499,14	0,34%
PP-4	2.288,26	0,23%
R-8	2.170,55	0,21%
PIS	1.725,02	0,17%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.125,55	0,32%
PP-4	2.921,97	0,24%
R-8	2.546,14	0,23%
R-16	2.469,60	0,25%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.817,28	0,46%
R-8	3.089,31	0,35%
R-16	3.140,85	0,26%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.875,85	0,21%
CSL-8	2.489,99	0,19%
CSL-16	3.325,11	0,17%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.087,76	0,23%
CSL-8	2.767,44	0,21%
CSL-16	3.692,08	0,19%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.694,44	0,20%
GI	1.379,41	0,33%



PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento - DGEO



As informações deste resumo do Boletim de Informação Cadastral do Imóvel, se referem aos dados cadastrais do Sistema Municipal do Cadastro Técnico Urbano. As informações são de caráter referencial, de cadastro geral, e não devem ser utilizadas como fonte exclusiva de informação do imóvel, especialmente no que se refere às medidas e dimensões, não dispensando dados documentais, conferências, medições e trabalhos topográficos e possíveis necessidades de complementação de dados e correções.

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

DADOS DO IMÓVEL

Olá .. Seu IP foi identificado como 2804:14c:8785:88ca:250b:308c:bd25:cf1e utilizando o navegador Chrome e SO Windows 10/11 no equipamento 2804:14c:8785:88ca:250b:308c:bd25:cf1e

ZONEAMENTO: [ZCE - ZONA CENTRAL ESTENDIDA - +Inf.](#)
Nº DO CADASTRO: 35068001
FRAÇÃO: 0
TIPO DO IMÓVEL: Construído
PGV: 50 (Ano: 2025 - R\$ 1.225,0583/m²)
DISTRITO: Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 451191.0513.0170
SUB-LOTE: 0
LOTEAMENTO:
LOGRADOURO: [RUA SALDANHA MARINHO - +Inf.](#), NP: 2041
EDIF./CONDOM.:

Informações obtidas sob o login: .

BAIRRO: CENTRO
ÁREA DO TERRENO: 832,10m²

Nº DE EDIFICAÇÕES: 3
ÁREA TOTAL EDIFICADA: 451,68m²

[VALOR VENAL, ANO: 2025]

[TERRENO: R\$ 968.402,46 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R\$ 359.712,59 = [IMÓVEL: R\$ 1.328.115,05]

Informações obtidas através do portal: www.geoguarapuava.com.br

Gerado em: 02/09/2025 09:18 - Impresso em: 02/09/2025 09:47:21

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA

ZONA CENTRAL ESTENDIDA - ZCE

(Detalhamento Vide Lei 66/2016, Lei 69/2016, Lei 76/2017, e Lei 116/2019)

ANEXO II

Quadro I - Parâmetros de Ocupação

ZONEAMENTO	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA BÁSICA	ÁREA E TESTADA DE TERRENO MÍNIMA COM INFRAESTRUTURA COMPLETA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO SEM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO COM APLICAÇÃO DE CONCESSÃO	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
Zona Central Estendida (ZCE) Vias de Adensamento	—	360,00m ² 12,00m	90%	100% (2)	6	(1)	10% (5)
Zona Central Estendida (ZCE) Centro de Célula	—	125,00m ² - 7,00m (meio de quadra) (3) 162,50m ² - 7,00m + Recuo (esquina)	90%	100% (2)	6	(1)	10% (5)
Zona Central Estendida (ZCE) Demais áreas	—	125,00m ² - 7,00m ou 3,00m (meio de quadra)(4) 162,50 m ² - 7,00 m + Recuo (esquina)	75%	87,5% (2)	4	(1)	12,50% (5)

Obs: Na ZCE, em lotes onde não houver a viabilidade de ligação de rede de esgoto (abaixo do nível da rede ou não permissão de passagem pelo vizinho) o desmembramento poderá ser de 10,00 metros de testada e área de 250,00 m², acrescidos de 30% no caso de lotes situados em esquinas.

(1) Poderá ser permitido aumento de coeficiente de aproveitamento mediante consulta e através de concessão onerosa.

(2) Poderá ser permitido aumento de taxa de ocupação mediante consulta e através de concessão onerosa.

(3) Não é permitido desmembramento com frente de 3,00m em Centros de Célula.

(4) Conforme descrição do item III, Art. 7º.

(5) Poderá ser diminuída, mediante consulta prévia, a taxa de permeabilidade, mediante instalação de caixa de contenção, conforme laudo técnico apresentado ou Resolução Normativa Específica.

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA

ANEXO II

Quadro II - Dos Recuos Frontais Mínimos

Sistema Viário	Recuo frontal para a base e 2º pavimento (m)	Recuo frontal para torre 3º e 4º pavimentos (m)	Recuo frontal para torre acima do 4º pavimento
Vias de Adensamento (1)(4)	3,50	3,50	5,00
Centros de Célula (3)	0,00	3,00	5,00
Vias com previsão de alargamento (1)(4)	3,50	3,50	5,00
Eixos Industriais – vias marginais às rodovias (2)(4)	5,00	5,00	5,00
Distritos Industriais (4)	5,00	5,00	5,00
Demais Vias (4)	2,00	3,00	5,00

(1) Nas vias de adensamento e com previsão de alargamento, a saber Avenida Vereador Rubem Siqueira Ribas, Rua Bom Retiro e Rua Leonardo Coblinski, o recuo frontal poderá ser superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), mediante maiores especificações determinadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo.

(2) O recuo frontal nas vias marginais às rodovias deverá contar a partir da faixa de domínio e faixa não edificável.

(3) Os recuos frontais iguais a zero nos centros de célula contam a partir do alinhamento predial projetado, a ser informado pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo.

(4) Nas Vias pertencentes à ZPBC2 o Recuo Frontal é de no mínimo 5,00 metros, para qualquer edificação e via, com exceção dos centros de célula, Boulevares, Vias Especiais, Vias de Pedestres que serão analisadas como ZPE (Zona de Projetos Específicos)

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA
ANEXO I
Quadro II - Dos Recuos Laterais e de Fundos

Pavimentos	Recuos laterais e de fundos (m)
De 01 a 02 pavimentos sem aberturas	0,00
De 01 a 02 pavimentos com aberturas	1,50
De 03 a 04 Pavimentos sem aberturas (1)	1,50
De 03 a 04 Pavimentos com aberturas	1,50
De 05 a 07 Pavimentos (independente de aberturas)	2,50
De 08 a 12 Pavimentos (independente de aberturas)	3,50
13 Pavimentos ou mais (independente de aberturas)	H/10

Observações:

(1) Poderão ser permitidas paredes sem aberturas nas divisas laterais e de fundo até o quarto pavimento, somente para Zona Central Estendida, Vias de Adensamento e Centros de Células, com exceção dos lotes das Zonas Especiais de Controle de Gabarito.

- O térreo bem como sobreloja são considerados como pavimento.
- Em terrenos situados na direção dos FEIXES DE MICROONDAS da antena “TELEPAR”, o número de pavimentos fica subordinado à altura máxima permitida, conforme Lei Municipal nº 18/85.
- O número de pavimentos é determinado pela taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, com exceção dos lotes localizados em Zona Especial de Controle de Gabarito.
- H = altura da edificação
- No caso de edifícios que não materializarem os limites dos lotes com gradil e/ou muros deverá ser obrigatória solução em projeto ou o recuo da torre, com vistas à proteção ao transeunte.
- Os recuos laterais e de fundos serão de 5,50 metros em prédios acima de 11 pavimentos em lotes localizados na ZPBC2.
- Os recuos de fundo serão de 3,00 metros em prédios localizados na ZPBC2, com exceção de até 02 pavimentos sem aberturas, que poderão ser iguais a 0,00 metros.

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA
ANEXO III
Tabela de estacionamento

TIPO COMÉRCIO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS	OBS.
Academia de ginástica e quadras poliesportivas	01 vaga a cada 50m ²	
Centro comercial e de prestação de serviços	01 vaga para cada unidade com acréscimo de 50% ao número de vagas.	*
Comércio e Serviço Vicinal	Até 100m ² de área construída: facultado Acima de 100m ² : 01 vaga a cada 100m ² de AC	*
Comércio de materiais de construção, atacadistas em geral, distribuidores e afins.	01 vaga para cada 25,00 m ² de área destinada a vendas 01 vaga para cada 80,00 m ² de área destinada à administração 01 pátio de carga/descarga e Manobra	* ** ***
Danceteria, bailões, Ginásios, Clubes, Casas Noturnas, Boliches e Afins.	01 vaga para cada 20,00 m ² de área destinada ao público	* ** ***
Edifício de escritórios	01 vaga para cada 120m ² de AC	
Ensino de 2º Grau, Ensino Profissionalizantes, Escolas de Informática, Idiomas e similares.	01 vaga para cada 50,00 m ² de área de salas de aula	* ***
Ensino Superior (3º Grau)	01 vaga para cada 30,00 m ² de área de salas de aula; 01 vaga para cada 80,00 m ² de área destinada à administração e serviços	* ***
Habitação Coletiva	01 vaga por unidade de moradia até 120,00m ² . Para unidades de moradia acima desta área, usar a razão entre o somatório de unidades pela área máxima (120,00m ²), em resultado fracionado considerar o número inteiro imediatamente superior.	*
Habitação Coletiva - Kitinetes	01 vaga para cada duas unidades de moradia (sendo que a área máxima de uma quitinete é de 30,00m ²)	
Habitação Unifamiliar	01 vaga por unidade	
Hotéis e demais serviços de hospedagem.	70% das unidades deverão ter 01 vaga por alojamento (quarto) e mais 01 vaga a cada 80,00 m ² destinados à serviços administrativos	* ** ***

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA
ANEXO III
Tabela de estacionamento

TIPO COMÉRCIO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS	OBS.
Igrejas, Templos.	01 vaga para cada 25,00 m ² de área da nave	* ***
Lojas de móveis e eletrodomésticos	01 vaga para cada 60,00 m ² de área destinada à vendas	*
Oficinas Mecânicas, Funilarias, Auto Elétricas, Pinturas, Borracharias, Concessionárias de Veículos.	No mínimo 03 vagas e espaço reservado de pátio de trabalho. Em nenhuma hipótese a via pública ou passeio poderá ser utilizados para a execução de serviços	*
Pré-Escola e Ensino de 1º Grau	Administração 01 vaga para cada 80,00 m ² . Destinar vagas para veículos de transporte de alunos (Vans, ônibus) no mínimo igual a 30% de área correspondentes às salas de aula.	* ***
Restaurantes, bares e lanchonetes	01 vaga para cada 25,00 m ²	*
Serviços de Saúde	01 vaga a cada 02 leitos 01 vaga a cada 60,00 m ² de área destinada a serviços, administração, salas de espera e consultórios	* ***
Supermercados, Hipermercados, Lojas de Departamentos, Shopping Center e similares.	01 vaga para cada 30,00m ² de área destinada a vendas 01 vaga para cada 80,00m ² de área destinada à administração em geral 01 pátio para manobras de caminhões	* ** ***
Teatro, Cinemas, Salas de Espetáculos, Centros de Eventos.	01 vaga para cada 15,00 m ² de área destinada a acomodação do público	* ***

* Salvo maiores especificações que se fizerem necessárias, julgadas pelo departamento competente e/ou CONCIDADE quando da classificação de Empreendimento como de Impacto.

** Em nenhuma hipótese, a via pública deverá ser utilizada para carga e descarga e/ou abastecimento de mercadorias, e tampouco de estacionamento para os veículos utilizados para tanto. Atividades que assim o necessitarem deverão prover pátio próprio compatível com a atividade.

*** Pelo menos uma vaga de estacionamento deverá ser adaptada para pessoas portadoras de deficiência física.

PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento



FORMULÁRIO DE CONSULTA PRÉVIA

Observações:

- Em vias julgadas necessárias e/ou nos estabelecimentos definidos como polos geradores de tráfego, poderão ser definidos outros parâmetros além dos estabelecidos nesta tabela, a serem encaminhados pelo departamento competente, ao CONCIDADE e/ou COMUTRA;
- Poderá ser solicitado para estabelecimentos de ensino, hotéis, casas noturnas ou atividades similares, para encaminhamento ao COMUTRA e CONCIDADE a apresentação de solução de embarque e desembarque de alunos e/ou usuários, que não prejudiquem o tráfego e não sujeite os alunos e/ou usuários a riscos. A aprovação do projeto e/ou alvará de funcionamento para obra já existente, fica vinculada à apresentação de solução do acesso, fluidez do tráfego, e diminuição de riscos;
- O estudo de entradas e saídas, acessos, carga e descarga, embarque e desembarque deverão utilizar-se de vias de menor tráfego;
- Para efeito do cálculo do número de vagas dos estacionamentos, a fração será arredondada para o número maior e inteiro. Ex: 8,45 - número de vagas igual a 9;
- Para atividades que forem se instalar em imóveis existentes (antigos) localizados na ZCE, estão dispensados da obrigatoriedade do estacionamento;
- Não será permitida a alteração de nível do passeio para a entrada e saída de veículos sobre o mesmo, quando houver a necessidade, deverá ser executada uma rampa (aclive ou declive) no interior do lote;
- As vagas para pessoa com deficiência deverão estar localizadas próximo da entrada do estabelecimento e com pavimentação acessível;
- Deverá ser previsto estacionamento para visitantes em condomínios, com proporção de 10% do total de unidades.