



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## TERRENO – Mat. 20.318

### Curitiba – PR



**ENDEREÇO DO IMÓVEL**  
R. Benedito Carollo, 2.421  
Riviera  
Curitiba - PR

**CÓDIGO DO IMÓVEL**  
Imóvel 18.095.281

Curitiba, 14 de novembro de 2023





## RESUMO DA AVALIAÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO    |                            |
|------------------|----------------------------|
| Código do imóvel | 18.095.281                 |
| Nome do Imóvel   | Terreno                    |
| Endereço         | R. Benedito Carollo, 2.421 |
| Bairro           | Riviera                    |
| Cidade – UF      | Curitiba - PR              |

| PROPRIEDADE         |  |
|---------------------|--|
| Proprietário        | SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA.                     |
| Documento           | Matrícula 20.318   |
| Registro de Imóveis | 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR |
| Ocupantes           | Sra. Marina, Sr. Pedro, Sr. Anderson e outros.             |
| Tipo de ocupação    | Irregular  |

| ÁREAS DO IMÓVEL                       |                 |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Área de terreno da Matrícula          | 80.030,00       | m <sup>2</sup> |
| Área de terreno pela Indicação Fiscal | 36.300,00       | m <sup>2</sup> |
| Área construída                       | Não considerada | m <sup>2</sup> |

| VALORES         |  |
|-----------------|--|
| Valor do imóvel | <b>R\$ 4.039.000,00</b>                          |
|                 | <b>(Quatro milhões, trinta e nove mil reais)</b> |





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA-PR

### 2. PROPRIETÁRIO

SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA.

### 3. OCUPANTE

SRA. MARINA, SR. PEDRO, SR. ANDERSON E OUTROS.

### 4. FINALIDADE

PERÍCIA JUDICIAL

### 5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel.

### 6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel que se forma a partir do terreno da matrícula 20.318 do 8º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR.

O imóvel se localiza à R. Benedito Carollo, 2.421, no bairro Riviera, da cidade de Curitiba-PR.

Área de terreno constante da matrícula: 80.030,00 m<sup>2</sup>.

Área de terreno constante da Indicação Fiscal: 36.300,00 m<sup>2</sup>.

Área construída não considerada.





## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

### 7.2. RESSALVAS

- Matrícula data de 26/04/2021.
- Na Matrícula consta a área total de terreno de 80.030,00 m<sup>2</sup>, conforme demonstra figura abaixo:

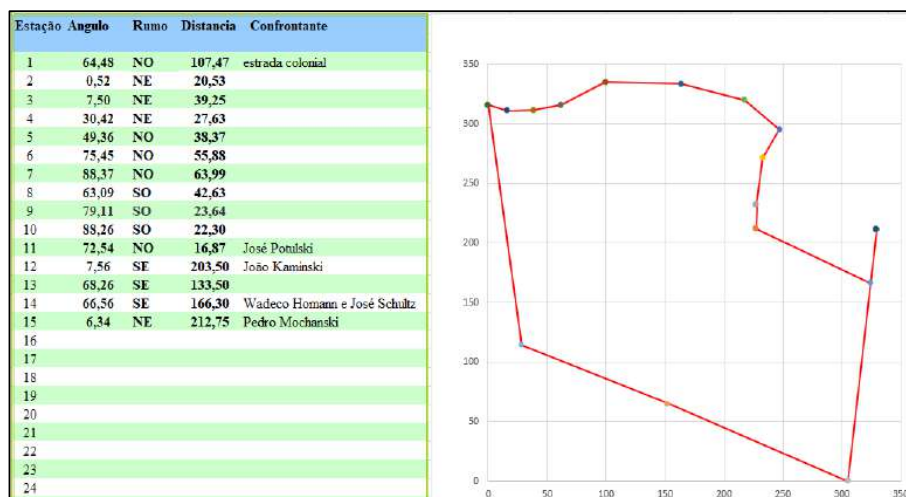
|  |                       |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
| <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>S.a. Circunscrição - Curitiba - Paraná<br>Rua Voluntária da Pátria, 475 - Edif. ASA<br>2.º andar - Sala 3 - Fone 233-4107<br><b>TITULAR:</b><br><b>ITALO CONTI JÚNIOR</b><br>C. P. F. 00405559/91  | <b>REGISTRO GERAL</b> | FICHA<br>20318/1  |
|  | MATRÍCULA N.º 20318   | <del>ÁBRICA</del> |
| <b>IMÓVEL:</b> - Constituído pelo Lote de terreno com a área de <b>80.030,00= metros quadrados</b> , sem benfeitorias, situado em Colonia Riviere, no Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, partindo do ponto OPP - cravado à margem da estrada Colonial, pela margem da mesma estrada - com rumo 64º 48' NO, mede 107,47 metros, daí à direita com rumo 00º 52' NE, mede 20,53 metros, com rumo 07º 50' NE, mede 39,25 metros, = com rumo 30º 42' NE, mede 27,63 metros, defletindo à esquerda com = rumo 49º 36' NO, mede 38,37 metros, com rumo 75º 45' NO, mede 55,88 metros, com rumo 88º 37' NO, mede 63,99 metros, com rumo 63º 09' SO mede 42,63 metros; com rumo 79º 11' SO, mede 23,64 metros; com rumo 88º 26' SO, mede 22,30 metros; com rumo 72º 54' NO, mede 16,87 metros; confrontando com terrenos de José Potulski, daí defletindo à esquerda, por linha reta e seca, com rumo de 07º 56' SE, mede 203,50 metros, confrontando com terrenos de João Kaminski; daí defletindo à esquerda, por linhas secas, com rumo 68º 26' SE, mede 133,50 metros e com rumo 66º 56' SE, medindo 166,30 metros, confrontando com terrenos de Wadeco Homann e José Schultz; daí defletindo à esquerda com rumo 6º 34' NE mede 212,75 metros, confrontando com terrenos = de Pedro Mochanski, até o OPP em que fez princípio. - INCRA: - sob= nº 701092.020.109/2; área total: 8,5; área explorada: 8,5; área ex plotável 8,5; módulo 11,6; nº de módulos 0,73; FMP: - 8,5. - |                       |                   |

Trecho inicial da matrícula do imóvel





- Pela descrição da matrícula com rumos e distâncias, pode-se chegar a um formato aproximado do imóvel conforme figura abaixo:



Desenho da matrícula.

- A Declaração Unificada de Cadastro do Imóvel com a Indicação Fiscal 29.074.020, refere-se a matrícula 20.318 e consta área total do lote de 36.300,00 m<sup>2</sup>, conforme abaixo:

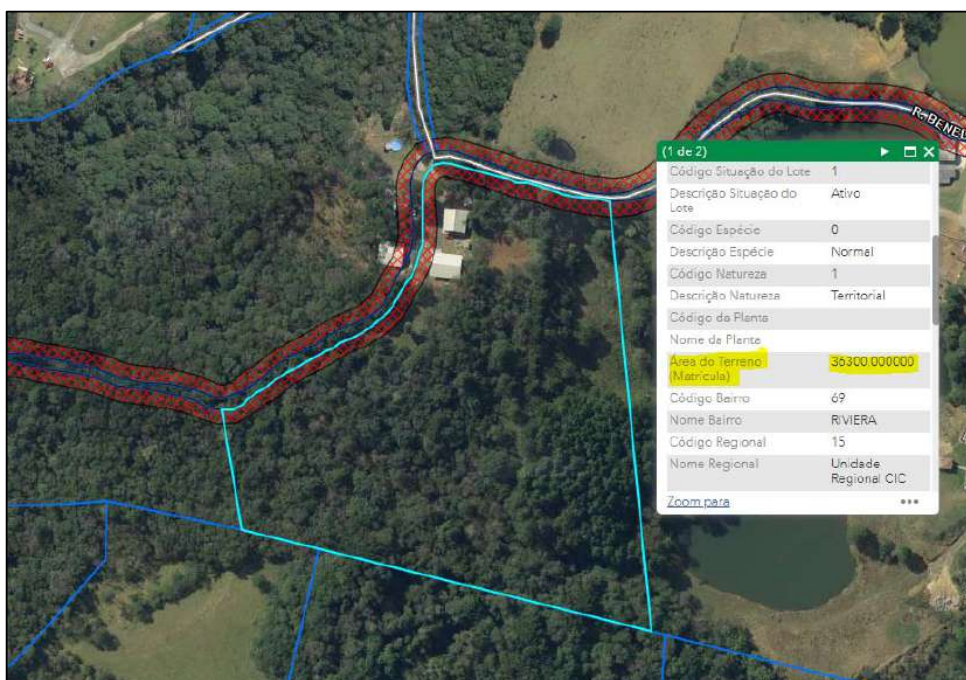
|  <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b><br>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO<br>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO |  |                         |                  |                                    |
|--|--|-------------------------|------------------|------------------------------------|
| <b>DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL</b>  |  |                         |                  | Folha 1 de 1<br><b>123531/2023</b> |
| <b>Identificação do Imóvel</b>   |  |                         |                  |                                    |
| Inscrição Imobiliária<br>69.1.0002.0724.00-6   | Indicacao Fiscal<br>29.074.020.000-6         | Sublote<br>0000         |                  |                                    |
| Planta de Loteamento<br>PLANTA NAO APROVADA  | Lote na Planta                               | Quadra na Planta        |                  |                                    |
| Registro de Imóveis<br>CIRC: 8ª MATRIC: 20.318 REG: 001 LIVRO:   | Imóvel Localizado em Perimetro Urbano<br>SIM |                         |                  |                                    |
| <b>Área e Testadas Oficiais do Lote</b>  |  |                         |                  |                                    |
| Área do Lote<br>36300,00   | Posição do Lote<br>Meio de quadra            | Número de Testadas<br>1 |                  |                                    |
| Logradouro<br>N.992. R. BENEDITO CAROLLO   | Número<br>2421                               | Lado<br>Ímpar           | Testada<br>95,00 |                                    |

Trecho da Declaração Unificada





- Através do site <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>, obtivemos o Mapa Cadastral do imóvel constante na Prefeitura Municipal de Curitiba, e o mesmo possui área de 36.300,00 m<sup>2</sup> com o seguinte formato:



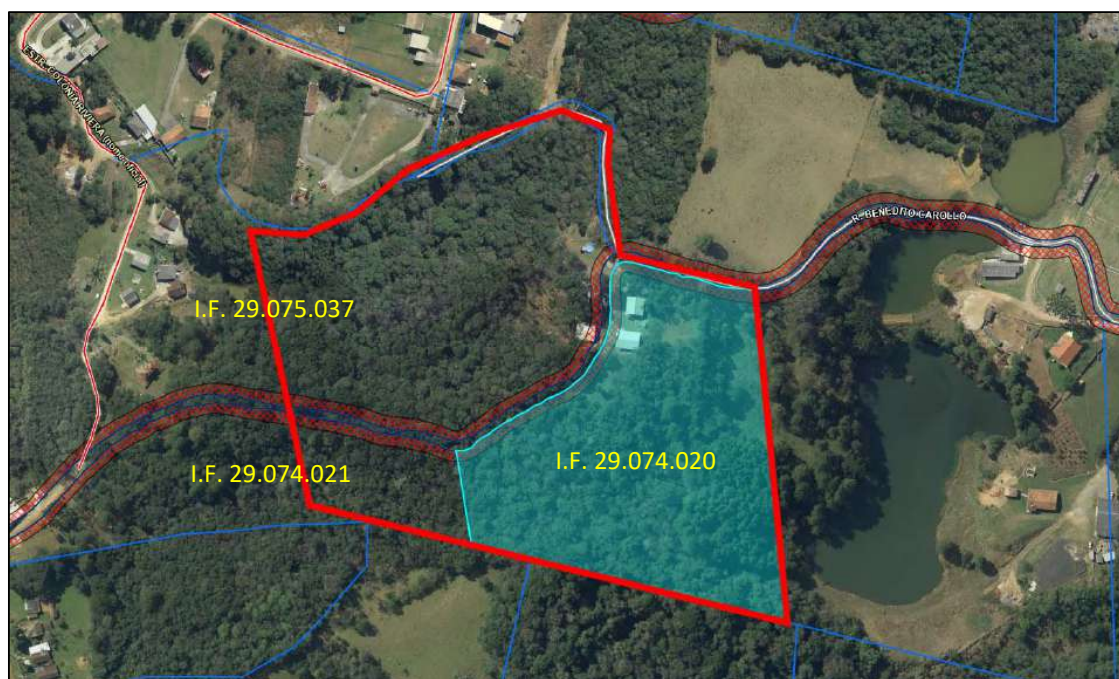
Mapa Cadastral do Imóvel

- Foi solicitado a Prefeitura Municipal de Curitiba através do Protocolo 01-246460/2023, mais informações deste imóvel, e questionado o porquê da diferença da área de matrícula e a área cadastrada, a qual respondeu o seguinte: *“...Para a continuidade da análise, solicitamos a planta arquivada ou um Croqui arquivado em Registro de Imóveis que demonstre a área descrita na matrícula 20.318 da 8ª CRI, ou um levantamento topográfico atual com ART do profissional responsável para que possamos locar no mapa cadastral a área de 80.030,00 m<sup>2</sup> dentro da I.F 83464001. Solicitamos a cópia da matrícula atualizada emitida nos últimos 90 dias e também o termo de correção de área assinado pelo proprietário do lote descrito na matrícula 20.318 da 8ª CRI e de I.F. 29.074.020...”*.





- Fazendo uma sobreposição entre o formato e área do imóvel constante da matrícula (contorno vermelho) e o constante do mapa cadastral da Prefeitura Municipal de Curitiba (preenchimento azul claro), obtivemos o seguinte:



Comparativo Matrícula x Mapa Cadastral.

- O desenho da Matrícula (em vermelho) avança nas Indicações Fiscais 29.074.021 e 29.075.037.
- Foi solicitado a Administradora Judicial os documentos para dar andamento do protocolo. Até o momento do fechamento do laudo não foram encaminhados. Assim que recebermos daremos o andamento do protocolo para a regularização do imóvel junto a Prefeitura Municipal de Curitiba.
- **Para fins de cálculo do valor do terreno, consideramos a área de 80.030,00 m<sup>2</sup> constante da Matrícula 20.318.**
- O imóvel encontra-se ocupado por loteamento de casas.
- Acesso ao imóvel se dá pela Estrada da Colônia Riviera.
- Sra. Marina, ocupante de uma das casas, nos informou que desconhece a propriedade de Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda., e que adquiriu 2 lotes no imóvel e reside ali há 2 anos, comentou também que o Sr. Pedro, morador da primeira casa é o mais antigo que ali reside e poderia prestar maiores informações, porém o mesmo não se encontrava no local, assim como o Sr. Anderson morador de outra casa, que também não foi localizado.
- Constam dívidas de IPTU em aberto deste 2.013. A relação de débitos encontra-se no ANEXO 4 – Documentos.
- Compareceu na vistoria o Dr. Inor (Representante da Administradora Judicial).





### 7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
  - Na documentação fornecida, constituída por: Autos 0000972-13.2015.8.16.0037.
  - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 4 de outubro de 2023.
  - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
  - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
  - Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
  - Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou - 10%.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 8.1. TERRENO

- **Matrícula 20.318 com área total de 80.030,00 m<sup>2</sup> (vermelho).**
- Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel com área total de 36.300,00 m<sup>2</sup> (azul).



### • SITUAÇÃO

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra – 1 frente | <input type="checkbox"/> Meio de quadra – 2 frentes |   |
| <input type="checkbox"/> Esquina                              | <input type="checkbox"/> Duas esquinas              | <input type="checkbox"/> Quadra inteira |
| <input type="checkbox"/> Várias testadas                      | <input type="checkbox"/> Acesso por servidão        | <input type="checkbox"/> Encravado      |







- **TOPOGRAFIA**
  - Plano – no nível da rua
  - Aclive - leve
  - Declive - leve
  - Ondulado
  - Plano – acima do nível
  - Aclive - moderado
  - Declive - moderado
  - Escarpado
  - Plano – abaixo do nível
  - Aclive - acentuado
  - Declive - acentuado
  - Em platôs
  
- **SERVIÇOS PÚBLICOS**
  - **IMÓVEL SERVIDO DE:**
    - Rede de água
    - Iluminação Pública
    - Gás canalizado
    - Transporte coletivo
    - Energia elétrica
    - Rede telefônica
    - Pavimentação
    - Comércio e serviços vicinais
    - Rede de esgoto
    - Rede de águas pluviais
    - Guias e sarjetas
    - Coleta de lixo
  
- **SERVIÇOS URBANOS**
  - **NUM RAIOS DE 1 km HÁ:**
    - Comércio e serviços gerais
    - Segurança pública
    - Igreja
    - Posto de saúde/hospital
    - Rede bancária
    - Lazer e recreação
    - Estabelecim. de Ensino
    - Correio
    - Hotel/pousada
  
- **RESTRIÇÕES DE USO**
  - Cursos d'água e nascentes: **Lote atingido por Zona de Preservação de Fundo de Vale.**
  - Cobertura vegetal: **Lote atingido por bosque nativo relevante 69.1-16-01. Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012. Área de Proteção Ambiental do Passaúna - Decreto 924/2021**
  - Faixa não edificável: **Lote atingido por faixa não edificável referente previsão de alargamento de rua**
  - Sujeito a inundação: **Não**
  - Outros: -





• **LEI DE ZONEAMENTO**



☒ Zona: **ZOO.1 - ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZOO.ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA - APA PASSAÚNA 1.Y**

| USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS                            | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MIN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
|--|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Habitação Unifamiliar                                    | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Unifamiliar em Série                           | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS                        | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MIN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
| Comércio e Serviço Vicinal                               | 0,4                 | 2                       | 200             | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comércio e Serviço de Bairro                             | 0,4                 | 2                       | 200             | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| USOS PERMISSÍVEIS HABITACIONAIS<br>A critério do CMU     | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MIN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
| Habitação Transitória 2                                  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Transitória 1                                  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Institucional                                  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS<br>A critério do CMU | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MIN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
| Estabelecimentos Agroindustriais.                        | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 3 - Ensino                                   | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Armazéns e Silos para produtos agrícolas                 | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 2 - Cultura                                  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 2 - Lazer                                    | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Restaurante  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Atividades de transformação artesanal                    | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Outras atividades e serviços afins às atividades de      | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |





Zona: **ZCVS.1 - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - APA PASSAÚNA**

| QUADRO X  |  |  |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
|---|--|--|---------------------|-------------------------|----------------------|----------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----|
| ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAÚNA - APA PASSAÚNA |  |  |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
| ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - ZCVS (1)      |  |  |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
| USOS  |  |  | OCUPAÇÃO            |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
|   |  |  | PARÂMETROS BÁSICOS  |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
| PERMITIDOS  | PERMISSÍVEIS                                 | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)                               | ALTURA (pavimentos) | PORTE (m <sup>2</sup> ) | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | RECUO(m) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | AFASTAMENTO DAS DIMSAS (m) | LOTE PADRÃO (testada x área) |     |
|   |  |  |                     |                         | MAX.                 | MIN.     | MIN.                       | MIN.                       | MIN.                         |     |
| USOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS                | Recomposição florística com espécies nativas | Uma Habitação Unifamiliar por lote (2) (3)(4)(5) (8)             | 0,2                 | 2                       | -                    | 10       | 10                         | 90                         | 5                            | (6) |
|   |  | Uma habitação complementar por lote para caseiro (2)(3)(4)(5)(8) |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
|   |  | Pesquisa científica (2)  |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
|   | Recuperação de áreas degradadas              | Atividades de educação ambiental (2)                             |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |
|   |  | Manejo sustentado da biota (2)                                   |                     |                         |                      |          |                            |                            |                              |     |

Obserações:

(1) - Proibidos todos os demais usos não previstos neste Decreto

(2) Mediante licença prévia da SMMA

(3) Somente em lotes totalmente inseridos na faixa de conservação.

(4) Nos lotes existentes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>, será permitível uma habitação unifamiliar a cada 2 ha.

(5) Observando-se a legislação ambiental que trata do corte de vegetação no Estado do Paraná.

(6) Proibido qualquer tipo de parcelamento e subdivisão.

(7) Atender legislação específica

(8) A critério do CMU





Zona: **ZPFV - ZONA DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE - APA PASSAÚNA**

| QUADRO IX   |  |  |                                    |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
|---|--|--|------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAÚNA - APA PASSAÚNA |  |  |                                    |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
| ZONA DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE - ZPFV (1)       |  |  |                                    |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
| USOS  |  |  | OCUPAÇÃO                           |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
|   |  |  | PARÂMETROS BÁSICOS                 |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
| PERMITIDOS  | PERMISSÍVEIS                                 |  | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) | ALTURA (pavimentos) | PORTE (m <sup>2</sup> ) | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | RECUO (m) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | AFASTAMENTO DAS DMSAS (m) | LOTE PADRÃO (testada e área) |
| USOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS                | Recomposição florística com espécies nativas | Pesquisa científica (2)  |                                    |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |
|   |  | Atividades ligadas a educação ambiental (2)                        |                                    |                     |                         |                      |           | 100                        |                           |                              |
|   | Recuperação de áreas degradadas              | Atividades que permitam o uso moderado e auto-sustentado da biota. |                                    |                     |                         |                      |           |                            |                           |                              |

Observações:

(1) - Proibidos todos os demais usos não previstos neste Decreto

(2) Mediante licença prévia da SMMA

## 8.2. BENFEITORIAS

Não consideradas.





## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**O mercado imobiliário de Curitiba é classificado como aquecido em função:**

- dos altos preços praticados;
- da diversidade de imóveis comercializados;
- da boa quantidade de transações;
- da grande movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

**A inserção do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário local é:**

- boa pela especificidade do imóvel;
- bom pelo porte do imóvel;
- bom pelos outros usos que o imóvel pode abrigar;
- ruim pela localização;
- ruim pela ocupação irregular no imóvel;
- ruim pelo baixo coeficiente de aproveitamento do terreno e
- ruim pelas restrições de uso.

**As opções de uso do imóvel são:**

- residencial
- condomínio de chácaras de lazer.

**Conclui-se que:**

- **O imóvel é de LIQUIDEZ BAIXA.**





## 10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

Em função da finalidade da avaliação – Perícia Judicial – o presente trabalho determina:

- **O valor do terreno**

### 10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

**Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado,** descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

**Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico,** a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

**Na impossibilidade de aplicação do método comparativo** ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando **aplica-se o método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

## 11. VALOR

### 11.1. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do terreno.

Valor do terreno = R\$ 4.039.000,00

(Quatro milhões, trinta e nove mil reais).





## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 12.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado  
Grau de Fundamentação II  
Grau de Precisão III

## 13. CONCLUSÃO

### 13.1. VALOR

Valor do terreno: R\$ 4.039.000,00

(Quatro milhões, trinta e nove mil reais).

## 14. ANEXOS

- Anexo 1 – Documentação fotográfica
- Anexo 2 – Avaliação do terreno
- Anexo 3 – Especificação da avaliação
- Anexo 4 – Documentos

## 15. ENCERRAMENTO

### 15.1. Local e data

Curitiba, 14 de novembro de 2023

### 15.2. Responsáveis Técnicos

Profissional: Carlos Eduardo Kiche  
Título: Engenheiro Civil  
CREA: PR-81.399/D

Nádia Macários  
Engenheira Civil  
PR-14.076/D





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

# ANEXO 1

# DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA







*ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA*



1. R. Benedito Carollo, sentido sul, imóvel em ambos os lados. Edificação azul onde reside o Sr. Pedro, morador mais antigo.

2. Edificação – não foi localizado o morador.



3. Edificação – não foi localizado o morador.





**ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



4. Edificação – Sr. Marina reside há 2 anos

5. Edificação – Sr. Anderson.



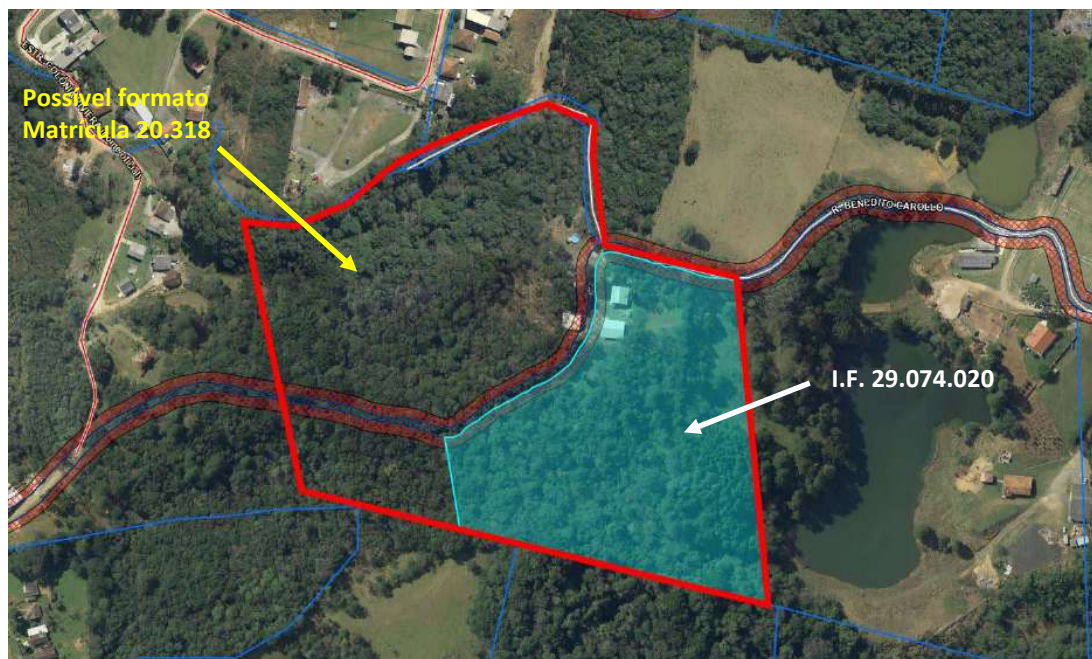
6. R. Benedito Carollo, sentido sul, quase divisa com lote de indicação fiscal 29.074.009.



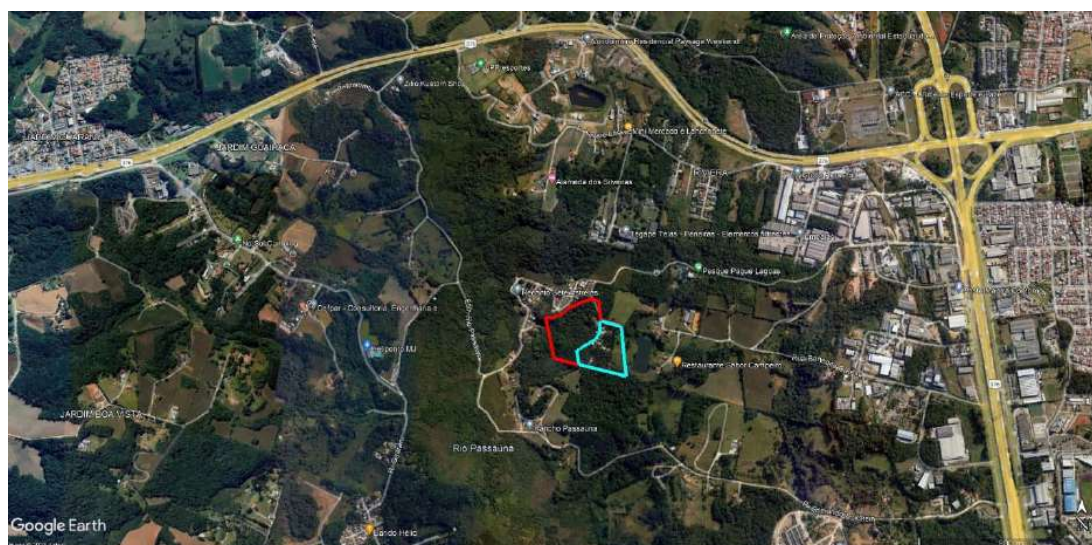




ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Perímetro do imóvel.



Vizinhança do imóvel.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

# ANEXO 2

# AVALIAÇÃO DO TERRENO





## ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

# AVALIAÇÃO DO TERRENO

## 1. METODOLOGIA

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

- **Valor/m<sup>2</sup>** = valor total / área do terreno. Variável Dependente
- **Área do terreno** = variável quantitativa, área total do terreno em m<sup>2</sup>. Crescimento negativo.
- **Coef. Aprov.\*** = variável *proxy*, coeficiente de aproveitamento do terreno conforme a lei de zoneamento. Crescimento positivo
- **PGV** = variável *proxy* dada pela Planta Genérica de Valores de Curitiba. Crescimento positivo.
- **Restrição** = variável quantitativa que indica o percentual de área do terreno com restrição de uso (cobertura vegetal, rios, córregos, nascentes, faixas de drenagem, áreas sujeitas a inundações/alagadas, projetos de ruas, etc.) Esses percentuais são estimados através de imagem do Google Earth, em informações constantes do GeoCuritiba e das Consultas Informativas dos Lotes dos imóveis. Crescimento negativo.
- **Tempo** = variável quantitativa que indica o tempo em meses da pesquisa, sendo 1 para out/23, 2 para set/23, e assim por diante. Crescimento negativo.

*\* variáveis desabilitadas por não passarem nos testes de hipóteses, por ter comportamento inverso ao esperado ou por correlação com outra variável.*





## ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

### 2. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: de 21/01/2020 a 02/10/2023

Tratamento dos dados: Estatística Inferencial - Regressão a multi-variáveis

Número de dados: 80 elementos, sendo 72 efetivamente utilizados.

Foram verificadas todas as Consultas Informativas dos Lotes dos elementos constantes da Amostra com o objetivo de verificar todos os parâmetros construtivos, de uso do solo e quando às restrições existentes no imóvel.

A amostra encontra-se explicitada no final deste anexo.

### 3. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico que se encontra no final deste anexo, com a seguinte ordem de apresentação:

- ◆ **Resultados:** descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.
- ◆ **Equação de Regressão e testes da equação:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.
- ◆ **Resíduos:** apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.
- ◆ **Teste de aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.
- ◆ **Projeção de valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

### 4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do terreno, fixadas suas características em relação às variáveis. O Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80%. Em função do intervalo de confiança e do valor adotado apresentam-se o Campo de Arbítrio e o Intervalo de Valores Admissíveis.





## ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Devido a amostra conter somente elementos em oferta de mercado, deve-se aplicar um fator de regateio de 10% ou 0,90 sobre os valores projetados.

Dados: Área do terreno: 80.030,00 PGV: 106,19 Restrição: 79

| Endereço                   | Área construída | Intervalo de confiança |                    |                 |
|----------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|-----------------|
|                            |                 | Limite superior        | Estimativa central | Limite inferior |
| R. Benedito Carollo, 2.421 |                 | 56,70                  | 50,47              | 44,94           |
|                            | 80.030,00       | 4.537.701,00           | 4.039.274,16       | 3.596.308,11    |

| Endereço                   | Área construída | Campo de arbítrio |              |                 |
|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|
|                            |                 | Limite superior   | Valor médio  | Limite inferior |
| R. Benedito Carollo, 2.421 |                 | 58,04             | 50,47        | 42,90           |
|                            | 80.030,00       | 4.644.941,20      | 4.039.274,16 | 3.433.287,00    |

| Endereço                   | Área construída | Intervalo de valores admissíveis |               |              |
|----------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|--------------|
|                            |                 | Valor máximo                     | Valor adotado | Valor mínimo |
| R. Benedito Carollo, 2.421 |                 | 56,70                            | 50,47         | 44,94        |
|                            | 80.030,00       | 4.538.000,00                     | 4.039.000,00  | 3.596.000,00 |

### 5. VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 80.030,00 m<sup>2</sup> x R\$ 50,47/m<sup>2</sup>

Valor do terreno = R\$ 4.039.274,16

**Valor do terreno adotado: R\$ 4.039.000,00**

**(Quatro milhões, trinta e nove mil reais)**





TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA

| No. do Elem. * | Endereço                                 | Bairro            | Fonte de Informação   | Telefone 41     | Data     | Área do terreno | PGV    | Restrição (%) | Coef. de Aprov.* | Tempo | Valor Total (R\$)* | Valor/m² (R\$/m²) |
|----------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------|----------|-----------------|--------|---------------|------------------|-------|--------------------|-------------------|
| 1              | * Estrada Delegado Bruno de Almeida      | Campo de Santana  | F Imob                | 98780-8447      | 02/10/23 | 98.069,00       | 184,80 | 80            | 0,40             | 1     | 1.100.000,00       | 11,22             |
| 2              | R. Ilíria Maria Zonta Bonato             | Umbará            | Newcore               | (11) 4580-4274  | 02/10/23 | 79.000,00       | 117,23 | 76            | 0,40             | 1     | 3.999.460,00       | 50,63             |
| 3              | R. Edmundo Eckstein, 2.100               | Riviera           | Possoli Imóveis       | 3011-5588       | 02/10/23 | 74.200,00       | 106,19 | 80            | 0,20             | 1     | 7.200.000,00       | 97,04             |
| 4              | R. Orlando Peruci                        | Butiatuvinha      | 212 Imóveis           | 4102-3413       | 02/10/23 | 68.607,00       | 126,88 | 60            | 0,40             | 1     | 5.000.000,00       | 72,88             |
| 5              | R. Felício Laskoski, 988                 | Riviera           | Bidese                | 3039-3314       | 02/10/23 | 43.943,00       | 148,95 | 57            | 0,40             | 1     | 7.500.000,00       | 170,68            |
| 6              | R. Edmundo Eckstein, 1.551               | Augusta           | Aporto Imóveis        | 3285-8014       | 02/10/23 | 36.600,00       | 113,08 | 30            | 0,40             | 1     | 7.000.000,00       | 191,26            |
| 7              | R. dos Palmenses, 4.292                  | São Miguel        | Paradiso Imóveis      | 99265-3757      | 02/10/23 | 32.596,00       | 113,08 | 27            | 0,60             | 1     | 9.886.680,00       | 303,31            |
| 8              | * R. Clara Sliwkin Knopfholz, 509        | Butiatuvinha      | Marcelo S. Oliveira   | 99870-7000      | 02/10/23 | 21.422,50       | 121,36 | 33            | 0,40             | 1     | 830.000,00         | 38,74             |
| 9              | R. Angelo Pianaro                        | Butiatuvinha      | Márcio                | 99640-9768      | 02/10/23 | 18.150,00       | 121,36 | 41            | 0,40             | 1     | 1.600.000,00       | 88,15             |
| 10             | R. José Ordenir de Camargo, 950          | Umbará            | Arbo II               | 4040-3939       | 02/10/23 | 16.000,00       | 135,16 | 80            | 0,40             | 1     | 1.200.000,00       | 75,00             |
| 11             | R. Pedrina Accordes Costa, 613           | Ganchinho         | F Imob                | 98780-8447      | 02/10/23 | 13.678,67       | 223,42 | 63            | 0,40             | 1     | 3.000.000,00       | 219,32            |
| 12             | R. Antônio Geroslau Ferreira, 105        | Caiuá             | Rezende Imóveis       | 3018-9091       | 02/10/23 | 10.941,00       | 113,08 | 7             | 0,40             | 1     | 1.970.000,00       | 180,06            |
| 13             | R. Mário Dybas, 218                      | Cidade Industrial | Lúcia Esteves Imóveis | 99633-7819      | 02/10/23 | 10.797,39       | 219,28 | 16            | 0,60             | 1     | 6.800.000,00       | 629,78            |
| 14             | R. Angelo Gai, 211                       | Umbará            | João Luiz Balliana    | 99665-3683      | 02/10/23 | 9.621,53        | 222,04 | 62            | 0,40             | 1     | 1.700.000,00       | 176,69            |
| 15             | R. Maria Benato Volpi, 177 e 239         | Butiatuvinha      | Razão                 | 3028-2060       | 02/10/23 | 8.893,90        | 284,11 | 70            | 1,00             | 1     | 5.000.000,00       | 562,18            |
| 16             | R. João Budel, 1.175                     | Butiatuvinha      | Bellos Imóveis        | 3019-5254       | 02/10/23 | 6.680,00        | 154,46 | 15            | 0,40             | 1     | 1.350.000,00       | 202,10            |
| 17             | R. Maria Sena da Mota, 27                | São Miguel        | L4S                   | (15) 99824-2492 | 02/10/23 | 5.332,00        | 113,08 | 53            | 0,40             | 1     | 749.900,00         | 140,64            |
| 18             | Estrada Colônia Augusta, 1.485           | Augusta           | Ecoville Imóveis      | 99973-1506      | 02/10/23 | 96.361,00       | 113,08 | 80            | 0,20             | 1     | 6.500.000,00       | 67,45             |
| 19             | R. Ulisses Aurelio Visinoni              | São Miguel        | J8 Imóveis            | 3022-0808       | 02/10/23 | 10.000,00       | 113,08 | 20            | 0,40             | 1     | 2.200.000,00       | 220,00            |
| 20             | R. Ana Gabardo Negrelli, 500             | Umbará            | Guidini Imóveis       | 3283-6965       | 02/10/23 | 90.000,00       | 135,16 | 60            | 0,40             | 1     | 14.000.000,00      | 155,56            |
| 21             | * R. Justo Manfron, 4.533                | Lamenha Pequena   | Ponto Mil             | 99941-8789      | 02/10/23 | 72.568,00       | 129,64 | 70            | 0,20             | 1     | 3.450.000,00       | 47,54             |
| 22             | Estrada Delegado Bruno de Almeida, 5.969 | Campo de Santana  | Imobiliária São Paulo | 3642-3210       | 02/10/23 | 65.787,00       | 176,53 | 66            | 0,40             | 1     | 11.800.000,00      | 179,37            |
| 23             | Rod. Contorno Norte, 2.571               | Butiatuvinha      | Paradiso Imóveis      | 99265-3757      | 02/10/23 | 242.000,00      | 121,36 | 60            | 0,40             | 1     | 36.300.000,00      | 150,00            |
| 24             | R. Brasília Cuman, 2.190                 | São Braz          | Paradiso Imóveis      | 99265-3757      | 02/10/23 | 140.000,00      | 121,36 | 50            | 0,40             | 1     | 28.000.000,00      | 200,00            |
| 25             | * R. Alexandre Glenski, 660              | Ganchinho         | Cilar                 | 3336-0008       | 02/10/23 | 126.239,00      | 59,30  | 22            | 0,20             | 1     | 19.000.000,00      | 150,51            |
| 26             | Estrada Delegado Bruno de Almeida, 2.635 | Campo de Santana  | Onmob                 | 3121-0070       | 02/10/23 | 63.045,00       | 371,00 | 32            | 1,00             | 1     | 23.000.000,00      | 364,82            |
| 27             | R. Adão Rocion, 201                      | Orleans           | DME Ass. Imob.        | 3336-5566       | 02/10/23 | 63.035,00       | 113,08 | 80            | 0,20             | 1     | 6.000.000,00       | 95,19             |
| 28             | Av. Manoel Ribas, 9.420                  | Butiatuvinha      | Paradiso Imóveis      | 99265-3757      | 02/10/23 | 34.820,00       | 199,98 | 36            | 0,40             | 1     | 17.400.000,00      | 499,71            |
| 29             | * R. dos Palmenses, 3.000                | São Miguel        | Sawasaki Imóveis      | 3296-9942       | 02/10/23 | 19.332,42       | 113,08 | 9             | 0,40             | 1     | 750.000,00         | 38,79             |
| 30             | R. João Volpe, 1.260                     | Butiatuvinha      | Linkmob               | 3027-3439       | 02/10/23 | 5.360,00        | 313,07 | 63            | 1,00             | 1     | 2.850.000,00       | 531,72            |
| 31             | R. João Kalinowski, 355                  | CIC               | Firme Imóveis         | 3022-2400       | 23/04/21 | 19.625,00       | 354,44 | 1             | 1,00             | 30    | 14.000.000,00      | 713,38            |
| 32             | Av. Juscelino K. de Oliveira, 9.950      | CIC               | Martini House         | 99276-3336      | 23/04/21 | 73.412,00       | 355,83 | 28            | 1,00             | 30    | 43.000.000,00      | 585,74            |
| 33             | R. Mário Dybas, 117                      | CIC               | RIC Imóvel Certo      | 99894-9355      | 23/04/21 | 60.198,00       | 219,28 | 25            | 1,00             | 30    | 29.104.287,00      | 483,48            |
| 34             | R. Wiegando Olsen, 1.100                 | CIC               | SZL Imóveis           | 3025-3366       | 23/04/21 | 43.984,00       | 328,24 | 2             | 1,00             | 30    | 30.000.000,00      | 682,07            |
| 35             | * R. João Bettega, 3.951                 | CIC               | UK International      | 99697-0801      | 23/04/21 | 31.781,00       | 306,17 | 1             | 1,00             | 30    | 31.781.000,00      | 1.000,00          |
| 36             | R. Cyro Correia Pereira, 1.900           | CIC               | SZL Imóveis           | 3025-3366       | 23/04/21 | 19.047,00       | 314,45 | 53            | 1,00             | 30    | 7.500.000,00       | 393,76            |
| 37             | R. Paul Garfunkel, 1.140                 | CIC               | Greenville            | 3016-1100       | 23/04/21 | 15.000,00       | 346,17 | 1             | 1,00             | 30    | 10.990.000,00      | 732,67            |
| 38             | R. João Tokarski, 460                    | CIC               | L7                    | 3077-7889       | 23/04/21 | 12.831,00       | 408,24 | 80            | 1,00             | 30    | 3.300.000,00       | 257,19            |
| 39             | R. Mário Dybas, 218                      | CIC               | Otimóveis             | 98898-4548      | 23/04/21 | 11.867,00       | 219,28 | 16            | 1,00             | 30    | 6.000.000,00       | 505,60            |
| 40             | R. Anselmo de Lima Filho, 440            | CIC               | Armazem Imóveis       | 99797-3864      | 23/04/21 | 6.806,00        | 242,73 | 41            | 0,40             | 30    | 2.500.000,00       | 367,32            |
| 41             | R. Semeador, 395                         | CIC               | UK International      | 99697-0801      | 23/04/21 | 5.852,00        | 317,21 | 1             | 1,00             | 30    | 6.000.000,00       | 1.025,29          |
| 42             | R. Edmundo Eckstein, 2.101               | CIC               | Sabrina Iglesias      | 3049-1212       | 23/04/21 | 5.400,00        | 113,08 | 29            | 0,40             | 30    | 767.000,00         | 142,04            |
| 43             | Rod. BR 277, 5.733                       | CIC               | Capital Imóveis       | 3078-5151       | 23/04/21 | 5.000,00        | 278,59 | 1             | 1,00             | 30    | 2.500.000,00       | 500,00            |
| 44             | R. Benedito Carollo, 1.272               | CIC               | Baggio Imóveis        | 3015-2727       | 23/04/21 | 2.786,00        | 211,01 | 1             | 1,00             | 30    | 1.490.000,00       | 534,82            |
| 45             | R. Domingos Ribeiro Batista, 232         | CIC               | Apolar                | 3527-3006       | 23/04/21 | 1.292,00        | 340,65 | 40            | 1,00             | 30    | 877.500,00         | 679,18            |
| 46             | R. Paul Garfunkel, 271                   | CIC               | Favretto Imóveis      | 3346-5599       | 23/04/21 | 20.000,00       | 361,34 | 1             | 1,00             | 30    | 16.000.000,00      | 800,00            |
| 47             | R. General Potiguara, 1.327              | CIC               | Favretto Imóveis      | 3346-5599       | 23/04/21 | 8.182,34        | 388,92 | 1             | 1,00             | 30    | 8.183.000,00       | 1.000,08          |
| 48             | R. Manoel Valdomiro de Macedo, 2.373     | CIC               | Favretto Imóveis      | 3346-5599       | 23/04/21 | 4.399,90        | 550,29 | 1             | 1,50             | 30    | 5.500.000,00       | 1.250,03          |
| 49             | R. Engenheiro João Bley Filho, 160       | Pinheirinho       | Favretto Imóveis      | 3346-5599       | 23/04/21 | 4.716,66        | 524,09 | 1             | 1,00             | 30    | 5.000.000,00       | 1.060,07          |
| 50             | R. José Antunes Ferreira, 149            | CIC               | Favretto Imóveis      | 3346-5599       | 23/04/21 | 3.304,41        | 459,27 | 1             | 1,50             | 30    | 3.300.000,00       | 998,67            |
| 51             | Rod. BR 116, 25.075                      | Tatuquara         | Live Imob             | 3014-0202       | 23/04/21 | 54.450,00       | 371,00 | 70            | 1,00             | 30    | 10.000.000,00      | 183,65            |
| 52             | Rod. BR 116, 29.381                      | Tatuquara         | Kadu Imóveis          | 3079-0820       | 23/04/21 | 29.363,00       | 371,00 | 51            | 1,00             | 30    | 9.000.000,00       | 306,51            |
| 53             | R. Oswaldo Ferreira dos Santos, 371      | CIC               | Murilo Gouveia        | 3072-0065       | 23/04/21 | 5.400,84        | 219,28 | 1             | 1,00             | 30    | 2.500.000,00       | 462,89            |
| 54             | R. Ângelo Marqueto, 1.718                | CIC               | Moro Imóveis          | 3044-0046       | 23/04/21 | 29.245,00       | 129,64 | 80            | 0,40             | 30    | 3.600.000,00       | 123,10            |
| 55             | R. Lodovico Kaminski, 880                | CIC               | Sobiech Imóveis       | 3019-4779       | 23/04/21 | 102.404,00      | 129,64 | 40            | 1,00             | 30    | 22.650.000,00      | 221,18            |



| No. do Elem. * | Endereço                            | Bairro            | Fonte de Informação | Telefone 41 | Data     | Área do terreno | PGV    | Restrição (%) | Coef. de Aprov.* | Tempo | Valor Total (R\$)* | Valor/m² (R\$/m²) |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|----------|-----------------|--------|---------------|------------------|-------|--------------------|-------------------|
| 56             | R. Pedro Gusso, 1.537               | CIC               | Diamond             | 3045-5958   | 23/04/21 | 16.110,71       | 416,51 | 1             | 1,00             | 30    | 9.000.000,00       | 558,63            |
| 57             | Av. Juscelino K. de Oliveira, 9.950 | CIC               | Ortega & Lopes      | 99850-4423  | 23/04/21 | 71.313,21       | 355,83 | 38            | 1,00             | 30    | 55.000.000,00      | 771,25            |
| 58             | R. Brasília Ansay, 1778             | CIC               | Oferta Imóveis      | 3333-4178   | 23/04/21 | 1.778,00        | 340,65 | 1             | 1,00             | 30    | 950.000,00         | 534,31            |
| 59             | R. Domingos Ribeiro Batista, 52     | CIC               | Sempre Imóveis      | 3034-2111   | 23/04/21 | 1.150,00        | 340,65 | 1             | 1,00             | 30    | 700.000,00         | 608,70            |
| 60             | R. Ana Gabardo Negrelli, 500        | Umbará            | Ronqui Imóveis      | 3278-2709   | 21/01/20 | 85.000,00       | 135,16 | 45            | 0,4              | 46    | 11.050.000,00      | 130,00            |
| 61             | R. João Antônio Zen, 1.500          | Lamenha Pequena   | Kadu Im.            | 3079-0820   | 21/01/20 | 80.339,00       | 117,23 | 70            | 0,4              | 46    | 4.900.000,00       | 60,99             |
| 62             | R. Nicola Pellanda, 1.364           | Umbará            | Ronqui Imóveis      | 3278-2709   | 21/01/20 | 79.199,50       | 244,11 | 30            | 0,4              | 46    | 25.410.000,00      | 320,84            |
| 63             | Estrada Delegado Bruno de Almeida   | Caximba           | Amorin Imóveis      | 3027-7808   | 21/01/20 | 70.000,00       | 168,25 | 30            | 1                | 46    | 14.000.000,00      | 200,00            |
| 64             | R. Amália Gasparin Mazzarotto, 800  | Butiatuvinha      | Fadazan             | 3223-1534   | 21/01/20 | 69.814,00       | 126,88 | 70            | 0,4              | 46    | 3.500.000,00       | 50,13             |
| 65             | R. Celso Carneiro de Souza          | Butiatuvinha      | Fadazan             | 3223-1534   | 21/01/20 | 68.607,00       | 126,88 | 69            | 0,4              | 46    | 4.200.000,00       | 61,22             |
| 66             | R. Fernando de Noronha, 2.200       | Boa Vista         | RAA Imóveis         | 3434-2060   | 21/01/20 | 57.266,00       | 481,33 | 50            | 1                | 46    | 18.000.000,00      | 314,32            |
| 67             | R. Theodoro Makiolka, 3.286         | Santa Cândida     | Munhoz Imóveis      | 3018-0046   | 21/01/20 | 51.800,00       | 274,45 | 25            | 0,4              | 46    | 17.000.000,00      | 328,19            |
| 68             | * R. Reinaldo Stocco, 549           | Pinheirinho       | Amorin Imóveis      | 3027-7808   | 21/01/20 | 51.300,00       | 576,50 | 41            | 1                | 46    | 61.560.000,00      | 1.200,00          |
| 69             | Rod. BR-116 (Linha Verde), 18.805   | Pinheirinho       | Outlet Im.          | 3121-4142   | 21/01/20 | 49.590,00       | 481,33 | 1             | 1                | 46    | 40.000.000,00      | 806,61            |
| 70             | R. Bortolo Pelanda, 2.828           | Umbará            | Investbens          | 3026-2505   | 21/01/20 | 47.000,00       | 248,25 | 25            | 1                | 46    | 16.450.000,00      | 350,00            |
| 71             | * R. Nicola Pellanda, 9.576         | Umbará            | Marcelo D'ávila     | 3076-6373   | 21/01/20 | 1.375.828,00    | 104,81 | 80            | 0,4              | 46    | 51.593.545,00      | 37,50             |
| 72             | R. Irmãs Nakadaira, 1.373           | Campo Comprido    | FG Imóveis          | 3078-0800   | 21/01/20 | 48.000,00       | 377,89 | 10            | 1                | 46    | 22.900.000,00      | 477,08            |
| 73             | Rod. BR-116, 25.075                 | Pinheirinho       | Live Imobi          | 3014-0202   | 21/01/20 | 54.450,00       | 371,00 | 60            | 1                | 46    | 10.000.000,00      | 183,65            |
| 74             | R. Lauriana Marcondes Ribeiro, 650  | Lamenha Pequena   | Otimoveis           | 3044-9800   | 21/01/20 | 218.180,00      | 117,23 | 59            | 0,4              | 46    | 6.000.000,00       | 27,50             |
| 75             | R. Lodovico Kaminski, 880           | Augusta           | Bizineil Imóveis    | 3018-7181   | 21/01/20 | 102.404,00      | 129,64 | 40            | 0,4              | 46    | 6.200.000,00       | 60,54             |
| 76             | Rod. BR-116, 28.150                 | Tatuquara         | Reinaldo            | 3408-2765   | 21/01/20 | 121.000,00      | 161,36 | 66            | 1                | 46    | 9.000.000,00       | 74,38             |
| 77             | R. Paulo Kissula, 600               | Capão da Imbuia   | Carlos              | 99238-4219  | 21/01/20 | 53.534,00       | 428,92 | 3             | 1                | 46    | 45.600.000,00      | 851,80            |
| 78             | R. Edmundo Eckstein, 677            | Cidade Industrial | Kondor Imóveis      | 3273-1212   | 21/01/20 | 189.979,68      | 233,08 | 33            | 0,4              | 46    | 35.000.000,00      | 184,23            |
| 79             | Rod. BR-277, 6.203                  | Cajuru            | Imobiliária X       | 3025-1414   | 21/01/20 | 144.105,00      | 102,05 | 60            | 0,2              | 46    | 2.800.000,00       | 19,43             |
| 80             | R. Justo Manfron, 729               | Santa Felicidade  | Expert Imóveis      | 3049-9696   | 21/01/20 | 110.000,00      | 277,21 | 44            | 0,4              | 46    | 18.000.000,00      | 163,64            |

\*elementos e variáveis desabilitados



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

---

27/64

**Modelo:**

modelo Curitiba Terreno VND

**Data de Referência:**

sexta-feira, 29 de setembro de 2023

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 80
- Número de dados considerados: 72

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9348169 / 0,9143760
- Coeficiente Determinação: 0,8738826
- Fisher-Snedecor: 116,06
- Significância modelo: 0,01

**Durbin-Watson:**

2,01 - Valor/m<sup>2</sup>  
Não auto-regressão 90%

**Normalidade dos resíduos:**

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

| <u>Variáveis</u> | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Área           | x              | -1,53              | 13,14       |
| • PGV            | 1/x            | -11,51             | 0,01        |
| • Restrição      | x              | -8,37              | 0,01        |
| • Tempo          | x              | -4,97              | 0,01        |

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor/m<sup>2</sup> = e^( +7,793012764 -1,536368771E-006 \* Área -242,8116272 / PGV -0,0154756282  
\* Restrição -0,01343524289 \* Tempo)



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

---

28/64

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Área                             |                 |                   |
| PGV                                | 0,39            | 0,06              |
| Restrição                          | 0,39            | 0,08              |
| Tempo                              | 0,18            | 0,26              |
| Valor/m <sup>2</sup>               | -0,55           | 0,18              |
| • PGV                              |                 |                   |
| Restrição                          | 0,50            | 0,47              |
| Tempo                              | -0,37           | 0,62              |
| Valor/m <sup>2</sup>               | -0,81           | 0,81              |
| • Restrição                        |                 |                   |
| Tempo                              | -0,25           | 0,49              |
| Valor/m <sup>2</sup>               | -0,74           | 0,72              |
| • Tempo                            |                 |                   |
| Valor/m <sup>2</sup>               | 0,08            | 0,52              |



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

29/64

## Função Estimativa

### Modelo : modelo Curitiba Terreno VND

Função Estimativa:

Valor/m<sup>2</sup> = e<sup>(</sup>  
+7,793012764  
-1,536368771E-006 \* Área  
-242,8116272 / PGV  
-0,0154756282 \* Restrição  
-0,01343524289 \* Tempo)

| Variável             | Valor Médio | t Calculado | Coef.Equação  | Transf. | Relac. |
|----------------------|-------------|-------------|---------------|---------|--------|
| Área                 | 49731,0381  | -1,53       | -1,53637E-006 | x       | -3,63  |
| PGV                  | 245,8147    | -11,51      | -242,812      | 1/x     | 16,46  |
| Restrição            | 37,2361     | -8,37       | -0,0154756    | x       | -11,51 |
| Tempo                | 24,1528     | -4,97       | -0,0134352    | x       | -5,87  |
| Valor/m <sup>2</sup> | 339,7037    | T-Indep     | +7,79301      | ln(x)   |        |



## Análise de Sensibilidade

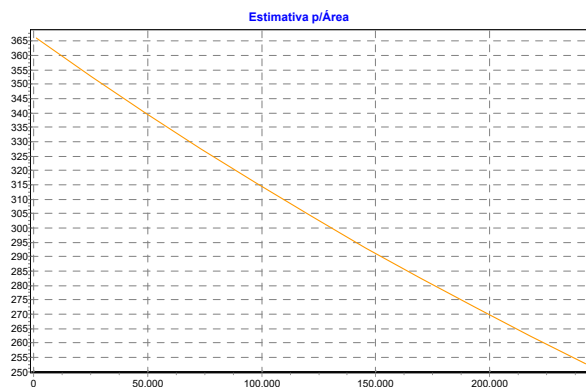
### Modelo : modelo Curitiba Terreno VND

Variável: Área

Amplitude: de 1150 a 242000

Valor Médio: 49731

Valores Calculados: de 366,029 a 252,82



## Análise de Sensibilidade

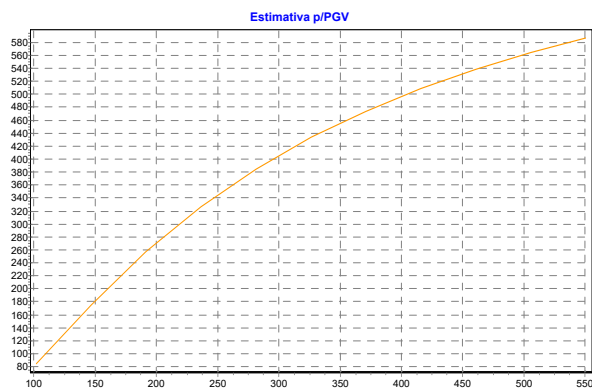
### Modelo : modelo Curitiba Terreno VND

Variável: PGV

Amplitude: de 102,05 a 550,29

Valor Médio: 245,815

Valores Calculados: de 84,4802 a 586,759



## Análise de Sensibilidade

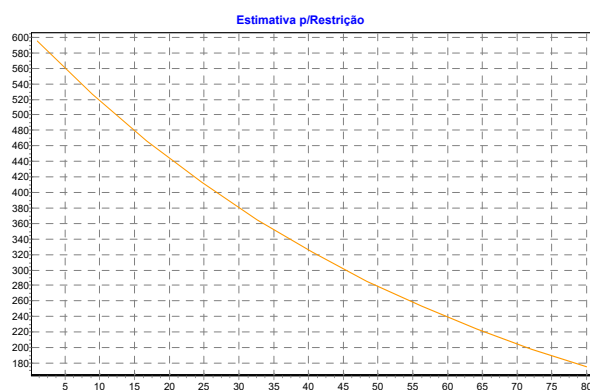
### Modelo : modelo Curitiba Terreno VND

Variável: Restrição

Amplitude: de 1 a 80

Valor Médio: 37,2361

Valores Calculados: de 595,172 a 175,261





## Análise de Sensibilidade

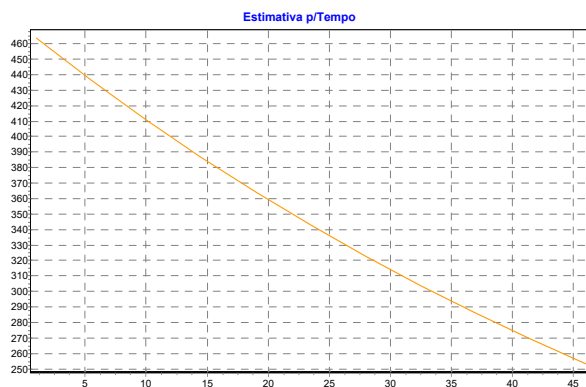
### Modelo : modelo Curitiba Terreno VND

Variável: Tempo

Amplitude: de 1 a 46

Valor Médio: 24,1528

Valores Calculados: de 463,653 a 253,294



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

34/64

| Dac | Preço Observado | Valor Estimado | Resíduo | Resíduo Relativo | Resíduo/DP Estimativa |
|-----|-----------------|----------------|---------|------------------|-----------------------|
| 2   | 50,63           | 82,33          | -31,70  | -62,62%          | -0,25                 |
| 3   | 97,04           | 62,86          | 34,17   | 35,21%           | 0,27                  |
| 4   | 72,88           | 125,45         | -52,57  | -72,13%          | -0,42                 |
| 5   | 170,68          | 181,23         | -10,55  | -6,18%           | -0,08                 |
| 6   | 191,26          | 165,97         | 25,28   | 13,22%           | 0,20                  |
| 7   | 303,31          | 174,93         | 128,37  | 42,32%           | 1,03                  |
| 9   | 88,15           | 166,74         | -78,59  | -89,15%          | -0,63                 |
| 10  | 75,00           | 112,22         | -37,22  | -49,62%          | -0,30                 |
| 11  | 219,32          | 297,91         | -78,59  | -35,83%          | -0,63                 |
| 12  | 180,06          | 246,45         | -66,39  | -36,87%          | -0,53                 |
| 13  | 629,78          | 606,71         | 23,06   | 3,66%            | 0,18                  |
| 14  | 176,69          | 302,40         | -125,71 | -71,14%          | -1,01                 |
| 15  | 562,18          | 339,67         | 222,50  | 39,57%           | 1,80                  |
| 16  | 202,10          | 389,62         | -187,52 | -92,78%          | -1,51                 |
| 17  | 140,64          | 121,98         | 18,65   | 13,26%           | 0,15                  |
| 18  | 67,45           | 69,84          | -2,39   | -3,54%           | -0,01                 |
| 19  | 220,00          | 201,83         | 18,16   | 8,25%            | 0,14                  |
| 20  | 155,56          | 136,49         | 19,06   | 12,25%           | 0,15                  |
| 22  | 179,37          | 196,69         | -17,32  | -9,65%           | -0,14                 |
| 23  | 150,00          | 88,10          | 61,89   | 41,26%           | 0,50                  |
| 24  | 200,00          | 120,29         | 79,70   | 39,85%           | 0,64                  |
| 26  | 364,82          | 687,47         | -322,65 | -88,44%          | -2,61                 |
| 27  | 95,19           | 73,51          | 21,67   | 22,77%           | 0,17                  |
| 28  | 499,71          | 385,59         | 114,11  | 22,83%           | 0,92                  |
| 30  | 531,72          | 411,90         | 119,81  | 22,53%           | 0,97                  |
| 31  | 713,38          | 779,98         | -66,60  | -9,33%           | -0,53                 |
| 32  | 585,74          | 474,12         | 111,61  | 19,05%           | 0,90                  |
| 33  | 483,48          | 331,37         | 152,10  | 31,45%           | 1,23                  |
| 34  | 682,07          | 700,42         | -18,35  | -2,69%           | -0,14                 |
| 36  | 393,76          | 319,99         | 73,76   | 18,73%           | 0,59                  |
| 37  | 732,67          | 772,79         | -40,12  | -5,47%           | -0,32                 |
| 38  | 257,19          | 254,02         | 3,16    | 1,23%            | 0,02                  |
| 39  | 505,60          | 410,26         | 95,33   | 18,85%           | 0,77                  |
| 40  | 367,32          | 312,51         | 54,80   | 14,91%           | 0,44                  |
| 41  | 1.025,29        | 735,11         | 290,17  | 28,30%           | 2,34                  |
| 42  | 142,04          | 119,77         | 22,26   | 15,67%           | 0,18                  |
| 43  | 500,00          | 661,97         | -161,97 | -32,39%          | -1,31                 |
| 44  | 534,82          | 502,44         | 32,37   | 6,05%            | 0,26                  |
| 45  | 679,18          | 426,73         | 252,44  | 37,16%           | 2,04                  |



## SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

35/64

| Dac | Resíduo/DP<br>Regressão | Varição Inicial | Varição<br>Residual | Varição<br>Explicada |
|-----|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| 2   | -1,40                   | 1,65%           | 0,09%               | 1,95%                |
| 3   | 1,25                    | 1,21%           | 0,11%               | 1,42%                |
| 4   | -1,56                   | 1,43%           | 0,27%               | 1,66%                |
| 5   | -0,17                   | 0,64%           | 0,01%               | 0,77%                |
| 6   | 0,40                    | 0,52%           | 0,06%               | 0,61%                |
| 7   | 1,58                    | 0,07%           | 1,61%               | -0,22%               |
| 9   | -1,83                   | 1,29%           | 0,60%               | 1,42%                |
| 10  | -1,16                   | 1,41%           | 0,13%               | 1,66%                |
| 11  | -0,88                   | 0,37%           | 0,60%               | 0,32%                |
| 12  | -0,90                   | 0,58%           | 0,43%               | 0,62%                |
| 13  | 0,10                    | 1,06%           | 0,05%               | 1,26%                |
| 14  | -1,54                   | 0,61%           | 1,54%               | 0,42%                |
| 15  | 1,45                    | 0,58%           | 4,84%               | -0,25%               |
| 16  | -1,89                   | 0,46%           | 3,44%               | -0,12%               |
| 17  | 0,40                    | 0,85%           | 0,03%               | 1,01%                |
| 18  | -0,10                   | 1,48%           | 0,00%               | 1,77%                |
| 19  | 0,24                    | 0,36%           | 0,03%               | 0,43%                |
| 20  | 0,37                    | 0,74%           | 0,03%               | 0,88%                |
| 22  | -0,26                   | 0,59%           | 0,02%               | 0,70%                |
| 23  | 1,53                    | 0,78%           | 0,37%               | 0,87%                |
| 24  | 1,46                    | 0,47%           | 0,62%               | 0,44%                |
| 26  | -1,82                   | 0,00%           | 10,18%              | -1,99%               |
| 27  | 0,74                    | 1,22%           | 0,04%               | 1,45%                |
| 28  | 0,74                    | 0,26%           | 1,27%               | 0,06%                |
| 30  | 0,73                    | 0,41%           | 1,40%               | 0,21%                |
| 31  | -0,25                   | 1,87%           | 0,43%               | 2,15%                |
| 32  | 0,60                    | 0,73%           | 1,21%               | 0,63%                |
| 33  | 1,08                    | 0,20%           | 2,26%               | -0,20%               |
| 34  | -0,07                   | 1,54%           | 0,03%               | 1,84%                |
| 36  | 0,59                    | 0,00%           | 0,53%               | -0,09%               |
| 37  | -0,15                   | 2,08%           | 0,15%               | 2,46%                |
| 38  | 0,03                    | 0,21%           | 0,00%               | 0,25%                |
| 39  | 0,60                    | 0,28%           | 0,88%               | 0,16%                |
| 40  | 0,46                    | 0,00%           | 0,29%               | -0,05%               |
| 41  | 0,95                    | 6,84%           | 8,23%               | 6,57%                |
| 42  | 0,49                    | 0,84%           | 0,04%               | 1,00%                |
| 43  | -0,80                   | 0,26%           | 2,56%               | -0,18%               |
| 44  | 0,17                    | 0,42%           | 0,10%               | 0,48%                |
| 45  | 1,33                    | 1,51%           | 6,23%               | 0,58%                |



## SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

36/64

| Dac | Preço Observado | Valor Estimado | Resíduo | Resíduo Relativo | Resíduo/DP Estimativa |
|-----|-----------------|----------------|---------|------------------|-----------------------|
| 46  | 800,00          | 789,79         | 10,20   | 1,27%            | 0,08                  |
| 47  | 1.000,08        | 843,52         | 156,55  | 15,65%           | 1,26                  |
| 48  | 1.250,03        | 1.018,89       | 231,13  | 18,49%           | 1,87                  |
| 49  | 1.060,07        | 996,18         | 63,88   | 6,02%            | 0,51                  |
| 50  | 998,67          | 935,15         | 63,51   | 6,35%            | 0,51                  |
| 51  | 183,65          | 262,04         | -78,39  | -42,68%          | -0,63                 |
| 52  | 306,51          | 365,44         | -58,93  | -19,22%          | -0,47                 |
| 53  | 462,89          | 522,62         | -59,73  | -12,90%          | -0,48                 |
| 54  | 123,10          | 68,99          | 54,10   | 43,95%           | 0,43                  |
| 55  | 221,18          | 114,50         | 106,67  | 48,22%           | 0,86                  |
| 56  | 558,63          | 868,49         | -309,86 | -55,46%          | -2,50                 |
| 57  | 771,25          | 407,45         | 363,79  | 47,16%           | 2,94                  |
| 58  | 534,31          | 779,73         | -245,42 | -45,93%          | -1,98                 |
| 59  | 608,70          | 780,49         | -171,79 | -28,22%          | -1,39                 |
| 60  | 130,00          | 94,77          | 35,22   | 27,09%           | 0,28                  |
| 61  | 60,99           | 49,25          | 11,73   | 19,23%           | 0,09                  |
| 62  | 320,84          | 268,90         | 51,93   | 16,18%           | 0,42                  |
| 63  | 200,00          | 174,16         | 25,83   | 12,91%           | 0,20                  |
| 64  | 50,13           | 58,59          | -8,46   | -16,89%          | -0,06                 |
| 65  | 61,22           | 59,62          | 1,59    | 2,60%            | 0,01                  |
| 66  | 314,32          | 333,20         | -18,88  | -6,00%           | -0,15                 |
| 67  | 328,19          | 338,25         | -10,06  | -3,06%           | -0,08                 |
| 69  | 806,61          | 719,72         | 86,88   | 10,77%           | 0,70                  |
| 70  | 350,00          | 310,38         | 39,61   | 11,31%           | 0,32                  |
| 72  | 477,08          | 546,72         | -69,64  | -14,59%          | -0,56                 |
| 73  | 183,65          | 246,73         | -63,08  | -34,35%          | -0,51                 |
| 74  | 27,50           | 47,25          | -19,75  | -71,82%          | -0,15                 |
| 75  | 60,54           | 92,35          | -31,81  | -52,55%          | -0,25                 |
| 76  | 74,38           | 86,74          | -12,36  | -16,61%          | -0,10                 |
| 77  | 851,80          | 652,11         | 199,68  | 23,44%           | 1,61                  |
| 78  | 184,23          | 206,57         | -22,34  | -12,12%          | -0,18                 |
| 79  | 19,43           | 38,31          | -18,88  | -97,17%          | -0,15                 |
| 80  | 163,64          | 232,56         | -68,92  | -42,11%          | -0,55                 |



## SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

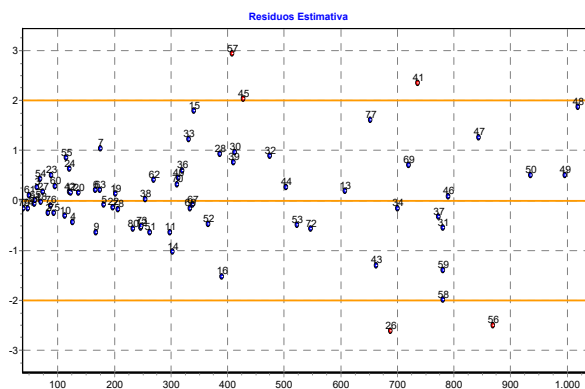
37/64

| Dac | Resíduo/DP<br>Regressão | Varição Inicial | Varição<br>Residual | Varição<br>Explicada |
|-----|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| 46  | 0,03                    | 2,94%           | 0,01%               | 3,51%                |
| 47  | 0,49                    | 6,33%           | 2,39%               | 7,10%                |
| 48  | 0,58                    | 12,36%          | 5,22%               | 13,77%               |
| 49  | 0,17                    | 7,59%           | 0,39%               | 9,00%                |
| 50  | 0,18                    | 6,30%           | 0,39%               | 7,46%                |
| 51  | -1,02                   | 0,56%           | 0,60%               | 0,56%                |
| 52  | -0,50                   | 0,06%           | 0,33%               | 0,01%                |
| 53  | -0,34                   | 0,13%           | 0,34%               | 0,09%                |
| 54  | 1,66                    | 0,99%           | 0,28%               | 1,13%                |
| 55  | 1,89                    | 0,36%           | 1,11%               | 0,21%                |
| 56  | -1,27                   | 0,55%           | 9,39%               | -1,17%               |
| 57  | 1,83                    | 2,55%           | 12,94%              | 0,52%                |
| 58  | -1,08                   | 0,42%           | 5,89%               | -0,64%               |
| 59  | -0,71                   | 0,90%           | 2,88%               | 0,51%                |
| 60  | 0,91                    | 0,93%           | 0,12%               | 1,09%                |
| 61  | 0,61                    | 1,54%           | 0,01%               | 1,85%                |
| 62  | 0,50                    | 0,04%           | 0,26%               | -0,00%               |
| 63  | 0,39                    | 0,47%           | 0,06%               | 0,55%                |
| 64  | -0,44                   | 1,65%           | 0,00%               | 1,98%                |
| 65  | 0,07                    | 1,54%           | 0,00%               | 1,85%                |
| 66  | -0,16                   | 0,05%           | 0,03%               | 0,05%                |
| 67  | -0,08                   | 0,03%           | 0,00%               | 0,03%                |
| 69  | 0,32                    | 3,03%           | 0,73%               | 3,48%                |
| 70  | 0,34                    | 0,00%           | 0,15%               | -0,02%               |
| 72  | -0,39                   | 0,17%           | 0,47%               | 0,11%                |
| 73  | -0,85                   | 0,56%           | 0,38%               | 0,60%                |
| 74  | -1,55                   | 1,90%           | 0,03%               | 2,26%                |
| 75  | -1,21                   | 1,55%           | 0,09%               | 1,83%                |
| 76  | -0,44                   | 1,41%           | 0,01%               | 1,69%                |
| 77  | 0,76                    | 3,69%           | 3,90%               | 3,65%                |
| 78  | -0,32                   | 0,56%           | 0,04%               | 0,66%                |
| 79  | -1,95                   | 1,99%           | 0,03%               | 2,37%                |
| 80  | -1,01                   | 0,69%           | 0,46%               | 0,74%                |



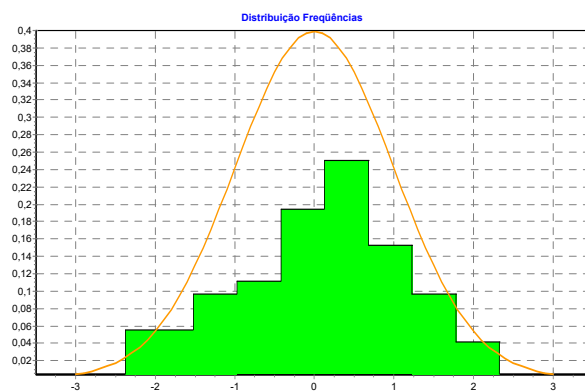
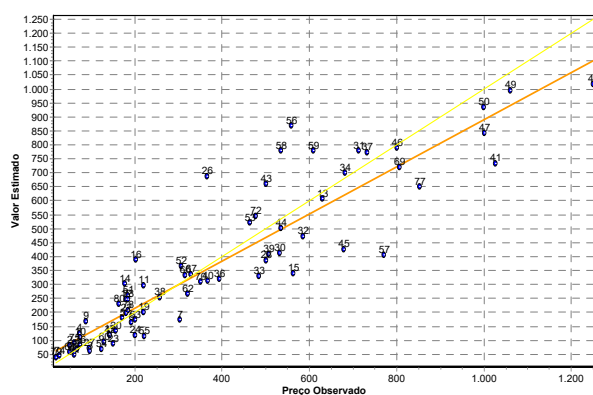
## Análise dos Resíduos

Modelo : modelo Curitiba Terreno VND



## Testes de Aderência

**Modelo : modelo Curitiba Terreno VND**



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

40/64

---

## Estimativas

### **Modelo**

modelo Curitiba Terreno VND

### **Endereço**

Endereço: R. Benedito Carollo, 2.421

Complemento: matrícula 20.318

Bairro: Riviera

Município: Curitiba

UF: PR

### **Variáveis**

Área = 80.030,00

PGV = 106,19

Restrição = 79

Tempo = 1

### **Valor Unitário**

Máximo IC (12,34%): 63,00

Médio: 56,08

Mínimo IC (10,97%): 49,93

### **Valor Total**

Máximo IC: 5.041.991,84

Médio: 4.488.631,71

Mínimo IC: 3.996.003,03

### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda







ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

# ANEXO 3

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO





ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

MÉTODO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: III

| Itens  | Graus de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | III   | II   | I  |
| 1. Caracterização do imóvel avaliando  | Completa quanto a todas as variáveis analisadas   | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo  | Adoção de situação paradigma   |
| 2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados                               | $6*(k+1)$ , onde k é o número de variáveis independentes  | $4*(k+1)$ , onde k é o número de variáveis independentes   | $3*(k+1)$ , onde k é o número de variáveis independentes   |
| 3. Identificação dos dados de mercado  | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.  | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo  |
| 4. Extrapolação  | Não admitida  | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, em módulo. |
| 5. Nível de significância a bicaudal máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor | 10%   | 20%  | 30%  |
| 6. Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos                       | 1%  | 2%   | 5%   |
| Enquadramento por grau   | 4   | 2  | 0  |
| Pontos por grau  | 3   | 2  | 1  |
| Pontuação final: 16  | 12  | 4  | 0  |

| Item   | Graus de precisão na utilização de modelos de regressão linear |             |             |
|--|--|-------------|-------------|
|  | Grau III   | Grau II     | Grau I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$  | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |





*ANEXO 4 – DOCUMENTOS*

# ANEXO 4

# DOCUMENTOS



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

B.a Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA  
2.o andar - Sala 3 - Fone 233-4107

**TITULAR:**

**ITALO CONTI JÚNIOR**

C. P. F. 004056559/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA

20318/1

**MATRÍCULA Nº 20318**

RUBRICA

C. **IMÓVEL:** - Constituído pelo Lote de terreno com a área de 80.030,00= metros quadrados, sem benfeitorias, situado em Colonia Riviere, no= Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, partindo do ponto OPP - cravado à margem da estrada Colonial, pela margem da mesma estrada= com rumo 64º 48' NO, mede 107,47 metros, daí à direita com rumo 00º 52' NE, mede 20,53 metros, com rumo 07º 50' NE, mede 39,25 metros, = com rumo 30º 42' NE, mede 27,63 metros, defletindo à esquerda com = rumo 49º 36' NO, mede 38,37 metros, com rumo 75º 45' NO, mede 55,88 metros, com rumo 88º 37' NO, mede 63,99 metros, com rumo 63º 09' SO mede 42,63 metros; com rumo 79º 11' SO, mede 23,64 metros; com rumo 88º 26' SO, mede 22,30 metros; com rumo 72º 54' NO, mede 16,87 me- tros; confrontando com terrenos de José Potulski, daí defletindo à esquerda, por linha reta e seca, com rumo de 07º 56' SE, mede 203,50 metros, confrontando com terrenos de João Kaminski; daí defletindo= à esquerda, por linhas secas, com rumo 68º 26' SE, mede 133,50 me- tros e com rumo 66º 56' SE, medindo 166,30 metros, confrontando com terrenos de Wadeco Homann e José Schultz; daí defletindo à esquerda com rumo 6º 34' NE mede 212,75 metros, confrontando com terrenos = de Pedro Mochanski, até oOPP em que fez princípio. - INCRA: - sob= nº 701092.020.109/2; área total: 8,5; área explorada: 8,5; área ex plotável 8,5; módulo 11,6; nº de módulos 0,73; FMP: - 8,5. -

**PROPRIETÁRIOS:** - MARIA WIGESKI, do lar, viúva, filha de Felício e = Lucia Kuroski, CPF/MF nº 393.182.819-00; JOSÉ UMBERTO WIGESKI, calceteiro, filho de Silvestre e Maria Wigeski, CPF nº 401.824.609/91; CLARA CECILIA WISNIEWSKI, do lar, C.I. 1.264.335-PR., CPF/MF sob nº 320.149.459/34; ROSI LUCILIA WIGENSKI, do lar, filha de Silvestre = Wigenski Filho e Maria Wigenski, CPF nº 183.614.399/00, solteiros, maiores; CARMEN REGINA WISNIEWSKI, do lar, emancipada, C.I. nº ... 3.000.422-1-PR., CPF nº 401.826.229-91; LAERCIO LUIZ DE SOUZA, moto rista, filho de Altibides de Souza e Clara Zicha de Souza e sua mu- lher LUIZA VITORIA WIGESKI DE SOUZA, do lar, filha de Silvestre Wi- genski Filho e Maria Wigenski, cpf/mf nº 318.545.329/87; ANTONIO OS VALDIR WIGESKI, calceteiro, C.I. 1.218.499-PR., e sua mulher CLARA= MARIA WIGESKI, do lar, filha de Estephano Halaten e Anuziata Juay= Halaten, CPF/MF nº 058.616.249/68; ALCEU PEREIRA DOS SANTOS, calce- teiro, C.I. 697.770-PR., e sua mulher JOANA NAIR DOS SANTOS, do lar filha de Silvestre Wisniewski e Maria Wisniewski, CPF/MF 232.794.519/ 49, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, no= Distrito de Campo Comprido. -

**TÍTULO AQUISITIVO:** - nºs 13740, 13583, 13739, 13584 do livro 3-K des te Ofício. -

**RESSALVA:** - Os elementos omissos no regisgro anterior ( metragens e confrontações ) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o § 1º. Artº. 21 , do Prov. nº 260. - DOU. FE. - CURITIBA, 19 DE MAIO DE 1980. - (a) - OF. DO REGISTRO. -

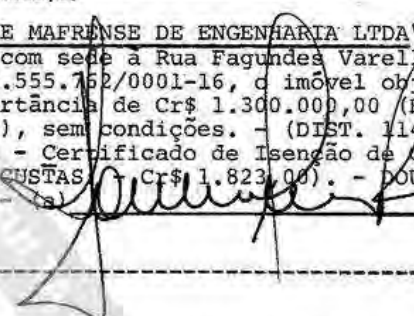
**R. 1/20318 :** - Protocolo 25933. Consoante Escritura Pública de Com- pra e Venda, lavrada às fls. 105/106 do livro nº 80 do Tabelião Dis- trital de Campo Comprido desta Capital, datada de 06 de agosto de 1979, MARIA WIGESKI; JOSE UMBERTO WIGESKI; CLARA CECILIA WISNIEWSKI ROSI LUCILIA WIGENSKI; CARMEM REGINA WISNIEWSKI; LAERCIO LUIZ DE SOU ZA e sua mulher LUIZA VITORIA WIGESKI DE SOUZA; ANTONIO OSVALDIR WI GESKI e sua mulher CLARA MARIA WIGESKI; ALCEU PEREIRA DOS SANTOS e sua mulher JOANA NAIR DOS SANTOS-supra qualificados, venderam a -

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
20318

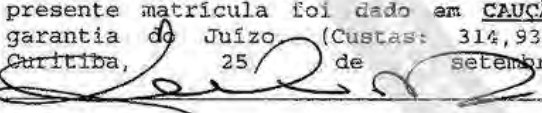
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS8F ML3YD KTTU7 QW4MK

CONTINUAÇÃO

"SOCIEDADE MAPRENSE DE ENGENHARIA LTDA", pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Fagundes Varela nº. 1761, nesta Capital, CGC nº 76.555.762/0001-16, o imóvel objeto da presente Matrícula, = pela importância de Cr\$ 1.300.000,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS MIL = CRUZEIROS), sem condições. - (DIST. 1146. SISA: - T.N.8114761-8. - FUNRURAL: - Certificado de Isenção de Contribuição Direta nº 895757 Série A. CUSTAS: Cr\$ 1.823,00). - DOU FÉ. - CURITIBA, 19 DE MAIO DE 1980. - (a)  OF. DO REGISTRO. -

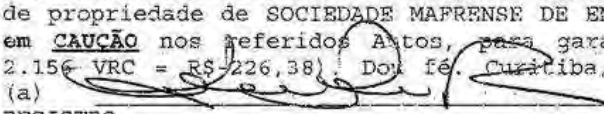
x

---

AV-2/20.318 - Prot. 365.307, de 22/09/2009 - Consoante Ofício nº 3784553, do Juízo da Terceira (3ª) Vara Cível de Curitiba, da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 17 de agosto de 2009, nos Autos sob nº 2009.70.00.015120-2/PR, de Mandado de Segurança, em que são, Impetrante, SOCIEDADE MAPRENSE DE ENGENHARIA LTDA, e Impetrado, DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA, e cópia do Termo de Caução, lavrado em 12 de agosto de 2009, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em CAUÇÃO nos referidos Autos, para garantia do Juízo (Custas: 314,93 VRC = R\$-33,06). Dou fé. Curitiba, 25 de setembro de 2009. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

EA NS

---

AV-3/20.318 - Prot. 371.113, de 28/12/2009 - Consoante Ofício nº 4071143, do Juízo da Sexta (6ª) Vara Federal Cível de Curitiba, da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 09 de dezembro de 2009, nos Autos sob nº 2002.70.00.042671-3/PR, de Execução Provisória de Sentença, movidos por TRIAGEM ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS TEMPORÁRIOS LTDA, contra ITAIPU BINACIONAL, e cópia do Termo de Caução, lavrado em 30 de novembro de 2009, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de SOCIEDADE MAPRENSE DE ENGENHARIA LTDA., foi dado em CAUÇÃO nos referidos Autos, para garantia do Juízo. (Custas: 2.156 VRC = R\$-226,38). Dou fé. Curitiba, 11 de janeiro de 2010. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.


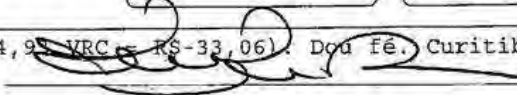

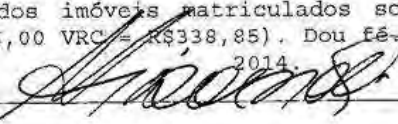
EA NS

---

AV-4/20.318 - Prot. 373.133, de 25/02/2010 - Consoante Ofício nº 4137672, do Juízo da Terceira (3ª) Vara Cível de Curitiba, da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 25 de janeiro de 2010, nos Autos sob nº 2009.70.00.015120-2/PR, de Mandado de Segurança, em que são, Impetrante, SOCIEDADE MAPRENSE DE ENGENHARIA LTDA, e Impetrado, CHEFE DO SECTE DA DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA, que fica arquivado neste Cartório, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Caução objeto da averbação 2 (dois), da presente matrícula, em virtude da extinção da ação, ficando, por consequência e por determinação daquele Juízo, cancelada aquela

SEGUIE



|  |            |
|--|------------|
| RUBRICA  | FICHA      |
|   | 20.318/02F |
| CONTINUAÇÃO  |            |
| averbação. (Custas: 314,99 VRC = R\$-33,06). Dou fé. Curitiba, 02 de março de 2010. (a) <br>OFICIAL DO REGISTRO.   |            |
| EA <span style="float: right;">DL</span>   |            |
| <p>R-5/20.318 - Prot. 489.334, de 12/09/2014 - Consoante Termo de Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira (1ª) Vara Cível de Araucária - PROJUDI, do Foro Regional de Araucária, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, expedido 22 de agosto de 2014, extraída dos Autos sob n° 0006130-90.2012.8.16.0025, de Execução de Título Extrajudicial, em que é, exequente, GRECA DISTRIBUIDORA DE ASFALTOS LTDA, e executados, SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA e outro, que fica arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da <u>PENHORA</u> do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$1.964.946,31 (um milhão novecentos e sessenta e quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos), mais as cominações legais. <u>Observação:</u> Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$1.821,20, sobre o valor de R\$1.964.946,31, conforme a Guia n° 24000000000181178-2, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.171 e 12.172. (Emolumentos: 1.293,60 = R\$203,09). Dou fé. Curitiba, 16 de setembro de 2014. (a) <br/>OFICIAL DO REGISTRO.</p>  |            |
| J <span style="float: right;">G</span>   |            |
| <p>AV-6/20.318 - Prot. 491.477, de 09/10/2014 - A requerimento de 09 de outubro de 2014, e consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 07 de outubro de 2014, para os fins previstos no art. 615-A do Código de Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06.12.2006, que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, procede-se a esta <u>AVERBAÇÃO</u> para fazer constar que sob n° 0003631-63.2013.8.16.0037, foi autuada pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, a <u>Ação de Execução de Título Extrajudicial (Duplicata)</u>, em que é, exequente, BRASQUÍMICA PRODUTOS ASFÁLTICOS LTDA, e executada, SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sendo atribuído à causa o valor de R\$216.132,14 (duzentos e dezesseis mil cento e trinta e dois reais e quatorze centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. <u>Observação:</u> Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$432,26, sobre o valor de R\$216.132,14, conforme a Guia n° 24000000000238053-0, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.171 e 12.172. (Custas: 2.156,00 VRC = R\$338,85). Dou fé. Curitiba, 23 de outubro de 2014. (a) <br/>OFICIAL DO REGISTRO.</p> |            |
| SEGUE  |            |



CONTINUAÇÃO

J

AV-7/20.318 - Prot. 491.479, de 09/10/2014 - A requerimento de 09 de outubro de 2014, e consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 07 de outubro de 2014, para os fins previstos no art. 615-A do Código de Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06.12.2006, que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que sob n° 0002321-22.2013.8.16.0037, foi autuada pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Duplicata), em que é, exequente, BRASQUÍMICA PRODUTOS ASFÁLTICOS LTDA, e executada, SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sendo atribuído à causa o valor de R\$494.141,40 (quatrocentos e noventa e quatro mil cento e quarenta e um reais e quarenta centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. Observação: Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$988,28, sobre o valor de R\$494.141,40, conforme a Guia n° 24000000000238051-3, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.171 e 12.172. (Custas: 2.156,00 VRC = R\$330,851, 10/07/15, Curitiba, 24 de outubro de 2014. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

J

AV-8/20.318 - Prot. 501.244, de 23/02/2015 - Consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Décima Sexta (16ª) Vara Cível do Foro desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 03 de fevereiro de 2015, para os fins previstos no art. 615-A do Código do Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06/12/2006, que fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que em 26 de janeiro de 2015, foi distribuída ao referido Juízo de Direito da Décima Sexta (16ª) Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba e autuada sob n° 001421-79.2015.8.16.0001, Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por N.B. SECURITIZADORA S.A - CNPJ/MF sob n° 10.453.336/0001-63, em face de EZIO LUIZ CALLIARI - CPF/MF sob n° 359.200.689-49; IRIA CALLIARI - CPF/MF sob n° 393.460.059-04; SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA - CNPJ/MF sob n° 76.555.762/0001-16; e EZIO ERNESTO CALIARI - CPF/MF sob n° 000.280.299-68, sendo atribuído à causa o valor de R\$1.276.834,56 (um milhão duzentos e setenta e seis mil oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. Observação: Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$1.937,20, sobre o valor de R\$1.276.834,56, conforme a Guia n°

SEGUE

RUBRICA



FICHA

20.318/ 03F

CONTINUAÇÃO

24000000000383005-9, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.171 e 12.172. (Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$360,05). Dou fé. Curitiba, 27 de fevereiro de 2015. (a) *Nadia Macarios* OFICIAL DO REGISTRO.

BE.

AV-9/20.318 - Prot. 507.912, de 25/05/2015 - Consoante Ofício n° 840/2015, do Juízo de Direito da Vara Cível do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, expedido via sistema mensageiro em 21 de maio de 2015, às 16:53h, extraído dos autos n° 0000972-13.2015.8.16.0037, de Ação de Falência, movida por MULTIPETRO COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, CNPJ/MF n° 75.212.316/0001-46, contra SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF n° 76.555.762/0001-16, instruído com a cópia da Decisão Interlocutória exarada em 20 de maio de 2015 (mov. 29.3 dos autos), que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para, de conformidade com a expressa determinação do mencionado Juízo, fazer constar a decretação da falência da empresa SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF n° 76.555.762/0001-16, bem como, a arrecadação do imóvel da presente matrícula nos citados autos, a teor do disposto no art. 22, III, letra "f", da Lei n° 11.101/2005. A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS no valor de R\$2,51, calculada nos termos do disposto no inciso XXV do artigo 3°, da Lei Estadual n° 12.216/1998, acrescido pelo artigo 2°, da Lei n° 18.415, de 29/12/2014, foi recolhida em conformidade com o disposto no item 5 do Ofício Circular n° 02/2015, da Diretoria do Centro de Apoio do FUNREJUS, expedido em 26/03/2015. (Emolumentos: 60,00 VRC = R\$10,02). Dou fé. Curitiba, 10 de Junho de 2015. (a) *Nadia Macarios* OFICIAL DO

REGISTRO

J

AV-10/20.318 - Prot. 647.542 de 13/10/2020 - Consoante Sentença, com força de Ofício, prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª (Primeira) Vara Federal de Curitiba-PR, Seção Judiciária do Paraná, em 02 de outubro de 2020, nos Autos sob n° 5001923-46.2018.4.04.7000/PR, de Cumprimento de Sentença, em que são exequente TRIAGEM ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS TEMPORÁRIOS LTDA. e executado ITAIPU BINACIONAL, assinado eletronicamente pelo MM Juiz Federal na Titularidade Plena, Dr. Friedmann Anderson Wendpap, que fica arquivada nesta Serventia, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Caução, objeto da averbação 3 (três), da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, cancelada aquela averbação. Observação: Foi solicitado ao Juízo de origem a inclusão na conta de liquidação do processo das despesas relativas aos emolumentos e do FUNREJUS, este no valor de R\$15,20, a teor do disposto no art. 555, §§ 1 e 2° do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado. {O prazo de validade da prenotação do título que deu origem a presente averbação foi contado em dobro, em conformidade com o disposto no artigo 11, do Provimento n° 94/2020, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, e SEI n° 0032246-75.2020.8.16.6000 - Parecer n° 5070282 - GCJ-GJACJ-AC, do Tribunal

SEGUE



CONTINUAÇÃO  
de Justiça do Estado do Paraná). (Emolumentos: 315,00 VRC =  
R\$60,79; Fundep: R\$3,04; ~~ISSON: R\$2,43~~). Dou. ~~pe. Curitiba~~, 18 de  
novembro de 2020. (a) ~~AGENTE DELEGADO~~  
AGENTE DELEGADO.

KAN

SEGUI





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

50/64

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

|   |              |                                       |  |
|---|--------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b> | Sublote<br>- | Indicação Fiscal<br><b>29.074.020</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>377429/2023</b> |
|---|--------------|---------------------------------------|--|

|   |   |
|---|---|
| Bairro: RIVIERA<br>Quadrícula: K-01<br>Bairro Referência: | Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba |
|---|---|

### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

#### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. BENEDITO CAROLLO** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: N992 Tipo: Principal Nº Predial: 2421 Testada (m): 95,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER ALINHAMENTO CONFORME PROJETO DE PARCELAMENTO.

\*\*\* LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISAO DE ALARGAMENTO DE RUA \*\*\*  
CONSULTAR MAPA CADASTRAL, EM <http://geocuritiba.ippuc.org.br>

Cone da Aeronáutica: 1.038,30m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

### Parâmetros da Lei de Zoneamento

#### INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Zoneamento: **ZOO.1 - ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA - APA PASSAÚNA**  
Zoneamento: **ZCVS.1 - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - APA PASSAÚNA**  
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZOO.ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA - APA PASSAÚNA 1.Y**

| USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS  | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MÍN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Habitação Unifamiliar          | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Unifamiliar em Série | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |

| USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MÍN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Comércio e Serviço Vicinal        | 0,4                 | 2                       | 200             | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comércio e Serviço de Bairro      | 0,4                 | 2                       | 200             | 20                 | 60                | 10,00 m                  |

| USOS PERMISSÍVEIS HABITACIONAIS<br>A critério do CMU | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MÍN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
|--|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Habitação Transitória 2                              | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Transitória 1                              | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Habitação Institucional                              | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

51/64

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

|   |              |                                       |  |
|---|--------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b> | Sublote<br>- | Indicação Fiscal<br><b>29.074.020</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>377429/2023</b> |
|---|--------------|---------------------------------------|--|

| USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS<br>A critério do CMU | COEF. APROV. BÁSICO | ALTURA BÁSICA (pavtos.) | PORTE BÁSICO M2 | TAXA DE OCUPAÇÃO % | TAXA PERM. MÍN. % | RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO |
|--|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Estabelecimentos Agroindustriais.                        | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 3 - Ensino                                   | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Armazéns e Silos para produtos agrícolas                 | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 2 - Cultura                                  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Comunitário 2 - Lazer                                    | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Restaurante  | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Atividades de transformação artesanal                    | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |
| Outras atividades e serviços afins às atividades de      | 0,4                 | 2                       |                 | 20                 | 60                | 10,00 m                  |

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

20.00 X 5000.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

2,50 M

#### Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série a densidade máxima é de 02 (duas) habitações/ha em loteamentos, sendo permitível uma habitação adicional para caseiro por lote.

Para habitações unifamiliares em série e conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série, a densidade máxima será de 4 (quatro) habitações/ha., atendida uma fração privativa mínima de 700,00 m<sup>2</sup>, desde que haja uma reserva de área de conservação e/ou preservação igual ou superior a 40% da área total do imóvel, conforme Plano de Recomposição Florestal e, ou orientação do órgão ambiental competente. As áreas pertencentes a Zona de Conservação da Vida Silvestre e Preservação de Fundo de Vale, desde que incorporadas ao empreendimento, poderão ser consideradas para fins do cálculo da densidade.

Para comércio e serviço e usos permissíveis será permitido apenas atividades que não lancem efluentes líquidos que possam afetar o manancial de abastecimento público.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Para os usos permissíveis o afastamento mínimo das divisas será de 5,00m.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

Proibidos todos os demais usos não previstos no Decreto nº924/2021.

Para os usos permissíveis serão aprovados mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pela SMMA.

A implementação de atividade agroindustrial existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado, observadas as condicionantes do decreto Estadual n.º 5.771/2002.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

52/64

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

|   |              |                                       |  |
|---|--------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b> | Sublote<br>- | Indicação Fiscal<br><b>29.074.020</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>377429/2023</b> |
|---|--------------|---------------------------------------|--|

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

29 ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAÚNA - DECRETO 924/2021;  
37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 69.1-16-01

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações

**Bloqueios**

\*\*\*\*\*

**Alvarás de Construção**

\*\*\*\*\*

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

|         |                  |                   |
|---------|------------------|-------------------|
| Sublote | Situação de Foro | Nº Documento Foro |
| 0000    | Não foreiro      |                   |

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

|               |           |         |           |
|---------------|-----------|---------|-----------|
| Planta/Croqui | Nº Quadra | Nº Lote | Protocolo |
| N.00000-      |           |         |           |





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

53/64

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

|   |              |                                       |  |
|---|--------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b> | Sublote<br>- | Indicação Fiscal<br><b>29.074.020</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>377429/2023</b> |
|---|--------------|---------------------------------------|--|

Planta/Croqui      Nº Quadra      Nº Lote      Protocolo

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

#### Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

##### Faixa não Edificável de Drenagem

Situação      Faixa      Sujeito à Inundação  
Não Informado           NÃO

Características: 3

\*\* Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

#### Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

##### Faixa de Preservação Permanente

Situação      Faixa  
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

\*\* Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

#### Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: **36.300,00 m²**

Área Total Construída: 0,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

##### Dados dos Sublotes

|         |            |                |                 |
|---------|------------|----------------|-----------------|
| Sublote | Utilização | Ano Construção | Área Construída |
| 0000    | Vago       | 0              | 0,00 m²         |

##### Infraestrutura Básica

|                 |                      |            |                    |                |
|-----------------|----------------------|------------|--------------------|----------------|
| Cód. Logradouro | Planta Pavimentação  | Esgoto     | Iluminação Pública | Coleta de Lixo |
| N992            | C SEM BENEFICIAMENTO | NAO EXISTE | Sim                | Sim            |

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA PASSAUNA      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

54/64

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

|   |              |                                       |  |
|---|--------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b> | Sublote<br>- | Indicação Fiscal<br><b>29.074.020</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>377429/2023</b> |
|---|--------------|---------------------------------------|--|

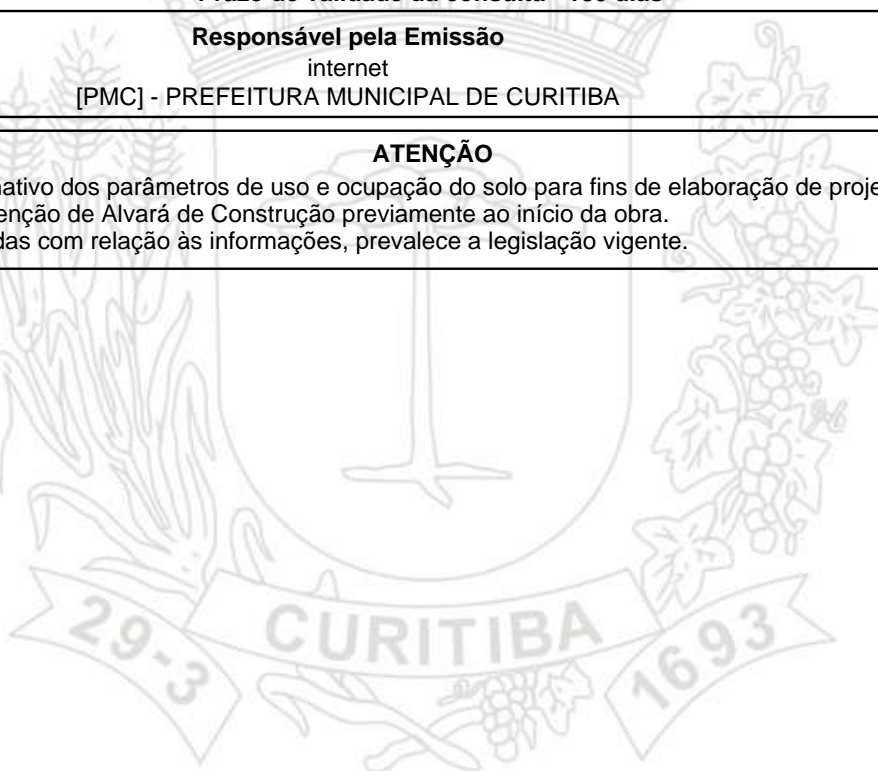
- 2 - proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto 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><br>internet<br>[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA | <b>Data</b><br><b>21/09/2023</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.





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

55/64

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 1 de 1  
**123531/2023**

**Identificação do Imóvel**

|   |   |  |
|---|---|--|
| Inscrição Imobiliária<br>69.1.0002.0724.00-6                          | Indicacao Fiscal<br><b>29.074.020.000-6</b> | Sublote<br>0000                              |
| Planta de Loteamento<br>PLANTA NAO APROVADA                           | Lote na Planta                              | Quadra na Planta                             |
| Registro de Imóveis<br><b>CIRC: 8ª MATRIC: 20.318 REG: 001 LIVRO:</b> |   | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano<br>SIM |

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

|  |                                   |                         |                  |
|--|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| Área do Lote<br><b>36300,00</b>  | Posição do Lote<br>Meio de quadra | Número de Testadas<br>1 |                  |
| Logradouro<br>N.992. R. BENEDITO CAROLLO   | Número<br>2421                    | Lado<br>Ímpar           | Testada<br>95,00 |
| Histórico de Denominação<br>RUA 05 - PLANTA CIC ARMAZENS<br>CONHECIDA COMO ESTRADA COLONIA REVIERA |                                   |                         |                  |

**Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários**

|  |                  |
|--|------------------|
| Endereço<br>N.992. R. BENEDITO CAROLLO | Número<br>002421 |
| Bairro<br>RIVIERA                      | CEP<br>81290060  |

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

Lote não possui lançamento de Construção.

**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 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:  
**6F8E.DABC.4018.4F54-0 95DB.54EF.5EB5.F29F-3**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 09 de outubro de 2023 - 13:27:58

VERSÃO P.4.1.0.5.1004 (29/08/2023)



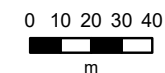
## Mapa Cadastral

### LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Diretriz Viária
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC
-  Massa Dagua
-  Curso d'água
-  Barragem
-  Bosque Nativo Relevante
-  Demais Tipologias



ESCALA: 1:2.257

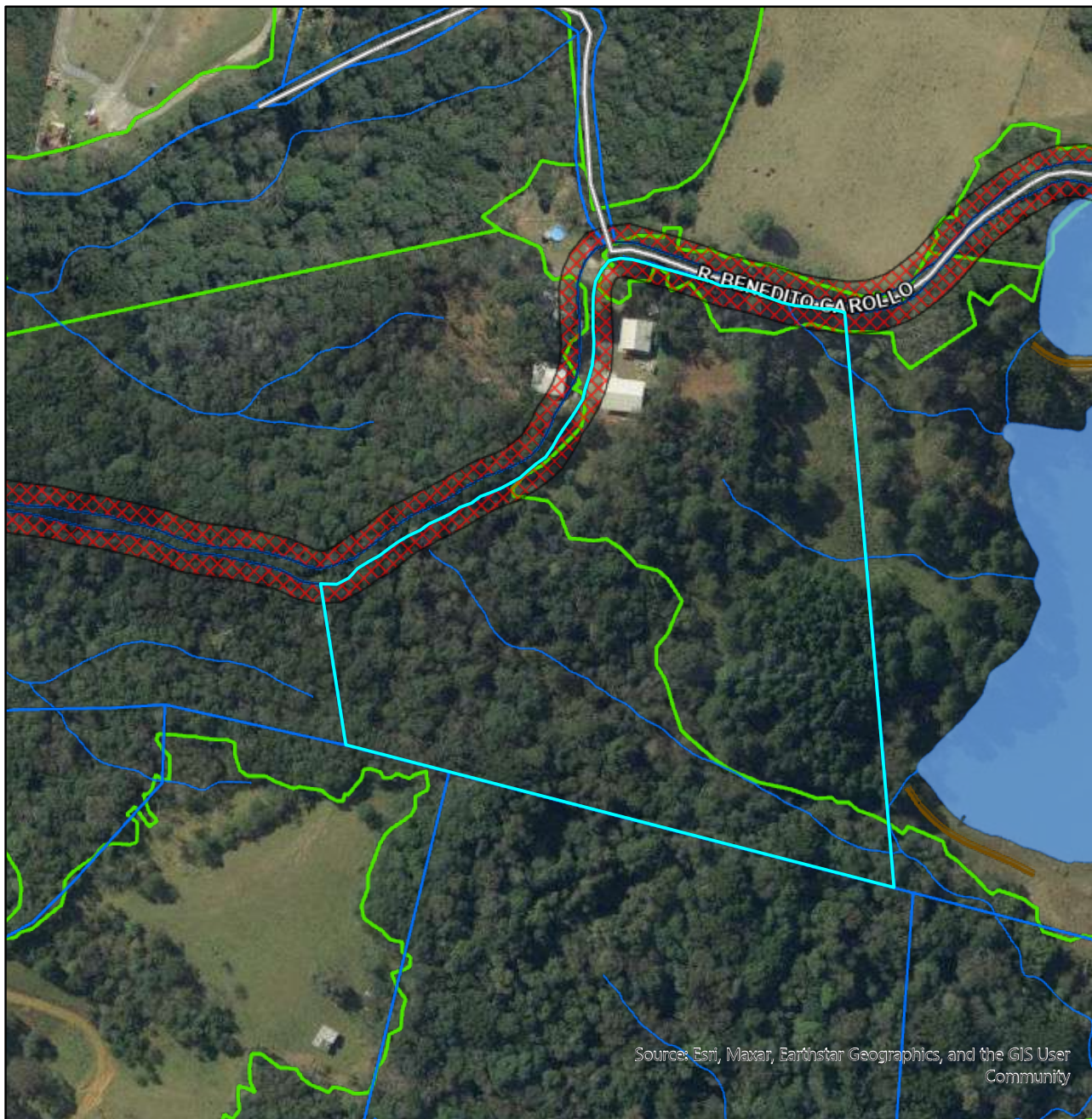


REFERÊNCIA ESPACIAL  
DATUM: SIRGAS 2000  
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO  
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 09/11/2023 - 13:00:17  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>  
E-mail: [geoprocessamento@ippuc.org.br](mailto:geoprocessamento@ippuc.org.br)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS8F ML3YD KT7U7 QW4MK





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE CADASTRO TÉCNICO

Data:  
27/09/2023

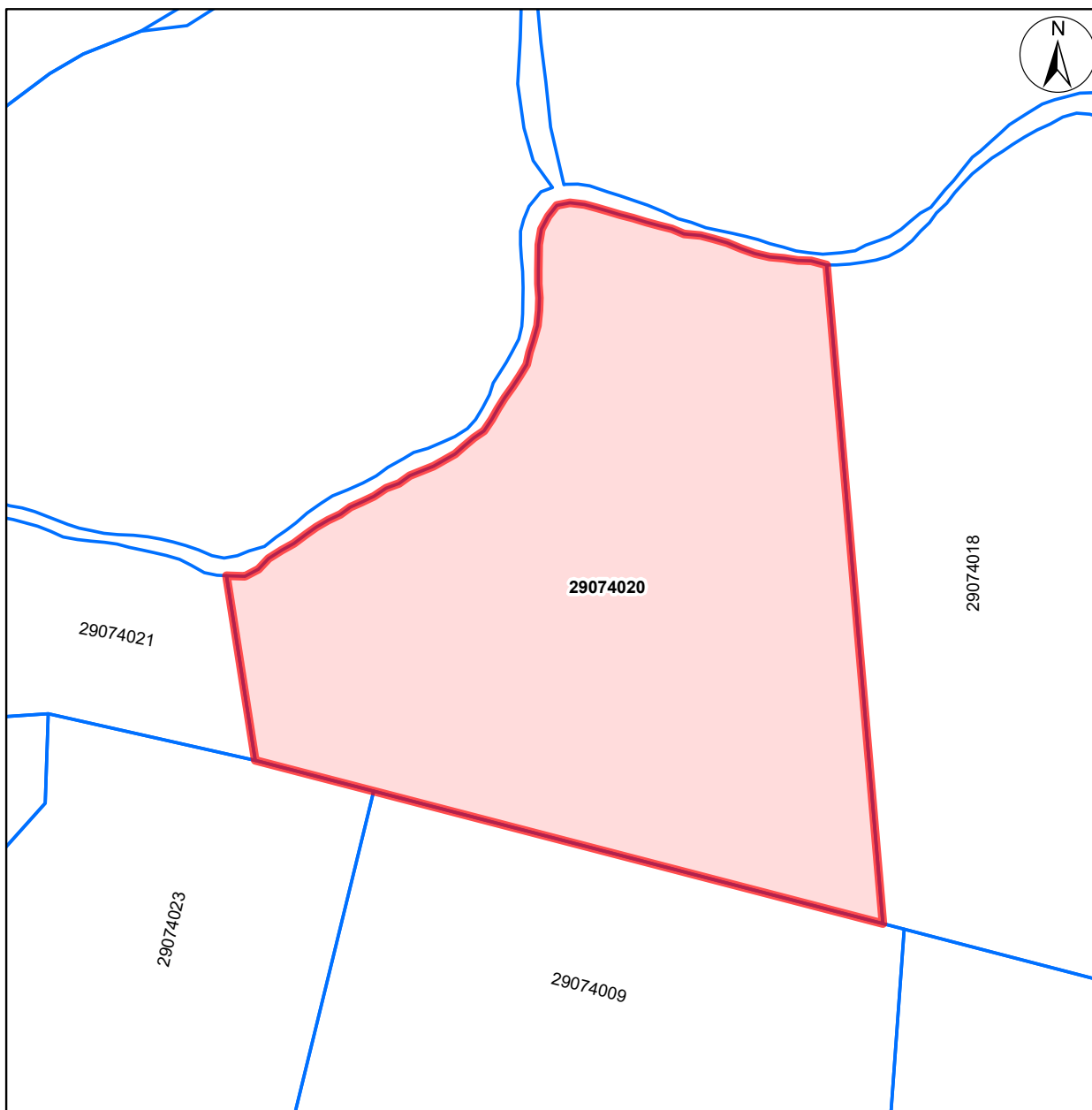
### CONSULTA DE INDICAÇÕES FISCAIS CONFRONTANTES

Indicação Fiscal: **29.074.020**

Inscrição Imobiliária: **69.1.7402.0724.00**

Consulta gerada nos termos do artigo 6º da Resolução Conjunta SMU-SMF nº 1/2021 e considera dados da base cadastral georreferenciada na data de sua emissão, disponível em <https://geocuritiba.ippuc.org.br/confrontantes/>  
Em caso de dúvidas ou inconsistências que impeçam sua emissão automática, a confirmação das indicações fiscais confrontantes deverá ser feita pelas plantas e projetos aprovados na área ou pelo Mapa Cadastral da PMC, disponível em <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOCUMENTO AUXILIAR PARA A ELABORAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO**

**CERTIDÃO POSITIVA**  
**DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL**  
**REFERENTE AO IMÓVEL**

Certidão nº : 436.499  
Finalidade : GERAL/REMISSÃO DE FORO  
Indicação Fiscal: 29.074.020.000-6  
Inscrição Imobiliária: 69.1.0002.0724.00-6  
Sublote: 0000 Natureza: TERRITORIAL Espécie: 0 - Normal  
Endereço de localização: R. BENEDITO CAROLLO Nº: 002421  
Ramo/Planta ou Edifício: PLANTA NAO APROVADA  
Quadra: Lote:  
Contribuinte: SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado, ainda não registrados ou que venham a ser apurados, é certificado que:

Constam débitos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Finanças (SMF) e/ou débitos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa administrados pela Procuradoria Geral do Município (PGM).

Esta certidão compreende os Tributos Imobiliários (Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos- ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros débitos municipais inscritos em dívida ativa.

Consta parcelamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano – exercício 2023 com parcelas vincendas em aberto.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço <https://cnd-cidadao.curitiba.pr.gov.br/Certidao/ValidarCertidao>.

Certidão emitida com base no Decreto 619/2021 de 24/03/2021.

Emitida às 13:56 do dia 21/09/2023.

Código de autenticidade da certidão: A01769A91F954C1E2B242B4EADC7EB12F3



Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**Válida até 20/12/2023 – Fornecimento Gratuito**



Você também pode validar a autenticidade da certidão utilizando um leitor de QRCode.



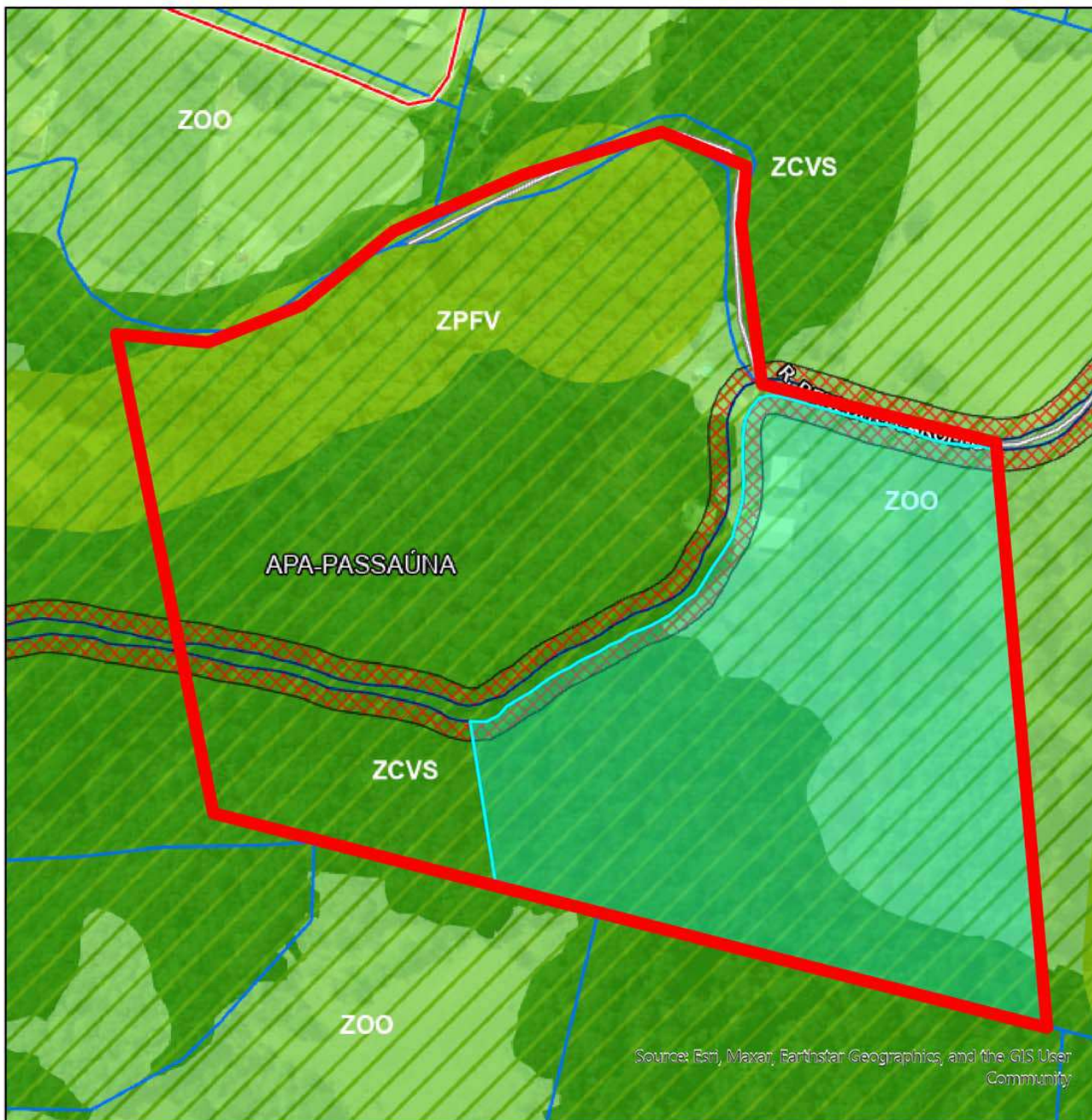
|  |   |   |
|--|---|---|
|       | <b>MUNICÍPIO DE CURITIBA</b><br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO</b><br>RELAÇÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL |  <b>CURITIBA</b> |
| CONTRIBUINTE<br><b>SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA</b>                           |   | CPF/CNPJ<br><b>76.555.762/0001-16</b>   |
| LOCALIZAÇÃO<br><b>R. BENEDITO CAROLLO 002421 RIVIERA, Curitiba - PR, Cep: 81290060</b> |   |   |
| INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA<br><b>69.1.0002.0724.00-6</b>                                    | SUBLOTE<br><b>0000</b>  | INDICAÇÃO FISCAL<br><b>29.074.020.000-6</b>   |

DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

| Tipo | Ano  | Trib. | Déb. | Nº Inscr. | Valor lançado | Valor corrigido | Vara | Processo                      | Certidão | Dta. Exec. | Situação         |
|------|------|-------|------|-----------|---------------|-----------------|------|-------------------------------|----------|------------|------------------|
| DAT  | 2013 | IPT   | 0    | 25679942  | R\$ 627,95    | R\$ 1.431,20    | 1    | JEE-0027377-30.2015.8.16.0185 | 27622    | 24/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT  | 2014 | IPT   | 0    | 28207536  | R\$ 2.137,65  | R\$ 4.610,15    | 1    | JEE-0027377-30.2015.8.16.0185 | 27622    | 24/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT  | 2015 | IPT   | 0    | 31319946  | R\$ 2.448,89  | R\$ 8.346,62    | 2    | JEE-0009705-38.2017.8.16.0185 | 7750     | 05/09/2017 | Débito em aberto |
| DAT  | 2016 | IPT   | 0    | 33587675  | R\$ 2.877,06  | R\$ 8.444,97    | 2    | JEE-0009705-38.2017.8.16.0185 | 7750     | 05/09/2017 | Débito em aberto |
| DAT  | 2017 | IPT   | 0    | 36368062  | R\$ 3.279,36  | R\$ 8.691,79    | 1    | JEE-0007566-79.2018.8.16.0185 | 6805     | 18/05/2018 | Débito em aberto |
| DAT  | 2018 | IPT   | 0    | 39378939  | R\$ 3.600,87  | R\$ 8.619,73    | 1    | JEE-0011608-69.2021.8.16.0185 | 14871    | 30/07/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2019 | IPT   | 0    | 42611604  | R\$ 3.998,68  | R\$ 8.558,23    | 1    | JEE-0011608-69.2021.8.16.0185 | 14871    | 30/07/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2020 | IPT   | 0    | 47300317  | R\$ 4.409,33  | R\$ 7.969,35    | 1    | JEE-0011608-69.2021.8.16.0185 | 14871    | 30/07/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2021 | IPT   | 0    | 50911727  | R\$ 4.908,04  | R\$ 8.051,17    | 3    | JEE-0024565-02.2022.8.16.0013 | 21966    | 22/11/2022 | Débito em aberto |
| DAT  | 2022 | IPT   | 0    | 56007079  | R\$ 5.435,18  | R\$ 7.354,28    | 1    | JEE-0012587-60.2023.8.16.0185 | 16060    | 04/07/2023 | Débito em aberto |
| ORI  | 2023 | IPT   |      | 62603206  | R\$ 6.734,19  | R\$ 7.330,70    |      |                               |          |            | Parcelado Normal |












Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-US8F ML3YD KT7U7 QW4MK





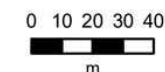
## Mapa Cadastral

### LEGENDA

-  PROVÁVEL FORMATO DA MATRÍCULA 20.318
-  APA DO PASSAÚNA
-  ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA
-  ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE
-  ZONA DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE
-  Lote Cadastral
-  Diretriz Viária
-  Logradouro
-  Oficial
-  Não Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:2.257



REFERÊNCIA ESPACIAL  
DATUM: SIRGAS 2000  
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO  
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 13/11/2023 - 11:02:14  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>  
E-mail: [geoprocessamento@ippuc.org.br](mailto:geoprocessamento@ippuc.org.br)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS8F ML3YD KT7U7 QW4MK



**CURITIBA**

Nº 119 - ANO X

CURITIBA, SEGUNDA-FEIRA, 21 DE JUNHO DE 2021

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO  
ATOS DO MUNICÍPIO DE CURITIBA



ANEXO PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL N.º 924/2021.

| QUADRO X  |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|---|--|--|------------------------------------|---------------------|------------|----------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAUNA - APA PASSAUNA |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
| ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - ZCVS (1)      |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
| USOS  |  |  | OCUPAÇÃO                           |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|   |  |  | PARÂMETROS BÁSICOS                 |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|   | PERMITIDOS                                   | PERMISSÍVEIS   | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) | ALTURA (pavimentos) | PORTE (m²) | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | RECUO(m) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m) | LOTE PADRÃO (testada x área) |
|   |  |  |                                    |                     |            | MAX.                 | MIN.     | MIN.                       | MIN.                        | MIN.                         |
| USOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS                | Recomposição florística com espécies nativas | Uma Habitação Unifamiliar por lote (2) (3)(4)(5) (8)             | 0,2                                | 2                   | -          | 10                   | 10       | 90                         | 5                           | (6)                          |
|   |  | Uma habitação complementar por lote para caseiro (2)(3)(4)(5)(8) |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|   |  | Pesquisa científica (2)  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|   | Recuperação de áreas degradadas              | Atividades de educação ambiental (2)                             |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |
|   |  | Manejo sustentado da biota (2)                                   |                                    |                     |            |                      |          |                            |                             |                              |

Observações:

(1) - Proibidos todos os demais usos não previstos neste Decreto

(2) Mediante licença prévia da SMMA

(3) Somente em lotes totalmente inseridos na faixa de conservação.

(4) Nos lotes existentes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>, será permitível uma habitação unifamiliar a cada 2 ha.

(5) Observando-se a legislação ambiental que trata do corte de vegetação no Estado do Paraná.

(6) Proibido qualquer tipo de parcelamento e subdivisão.

(7) Atender legislação específica

(8) A critério do CMU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS8F MIL3YD KTTU7 QW4MK





**CURITIBA**

Nº 119 - ANO X

CURITIBA, SEGUNDA-FEIRA, 21 DE JUNHO DE 2021

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO  
ATOS DO MUNICÍPIO DE CURITIBA



ANEXO PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL N.º 924/2021.

| QUADRO II   |  |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|---|--|---|------------------------------------|---------------------|------------|----------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAUNA - APA PASSAUNA |  |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
| ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA - ZOO (1)                  |  |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
| PARÂMETROS  |  |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
| USOS  |  |   | OCUPAÇÃO                           |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   | PERMITIDOS   | PERMISSÍVEIS  | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) | ALTURA (pavimentos) | PORTE (m²) | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | RECUO (m) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m) | LOTE PADRÃO (testada x área) |
| USOS HABITACIONAIS                                    | Habitação Unifamiliar (2)  | Habitação Institucional (4)(5)  | 0,4                                | 2                   | -          | 20                   | 10        | 60                         | 2,5 (7)                     | 20X5.000                     |
|   | Habitações Unifamiliares em série (2) (3)  | Habitação Transitória 1 e 2 (4)(5)  |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
| USOS NÃO HABITACIONAIS                                | Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro (4)   | -   | 0,4                                | 2                   | 200 (8)    | 20                   | 10        | 60                         | 2,5 (7)                     | 20X5.000                     |
|   |  | Comunitário 1 e 2 - Lazer e Cultura (4) (5)   | 0,4                                | 2                   | -          | 20                   | 10        | 60                         | 2,5(7)                      | 20X5.000                     |
|   |  | Comunitário 3 - Ensino (4) (5)  |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   |  | Estabelecimentos Agroindustriais (4)(5)   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   |  | Restaurante (4)(5)  |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   |  | Atividades de transformação artesanal de produtos de origem vegetal, animal e mineral desenvolvidas em edificação com até 500,00 m <sup>2</sup> (4)(5); |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   | Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agroindustriais (4) (5)(6) |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |
|   | Outras atividades e serviços afins às atividades de turismo, lazer e recreação (4) (5) |   |                                    |                     |            |                      |           |                            |                             |                              |

Observações:

(1) Proibidos todos os demais usos não previstos neste Decreto;

(2) Densidade máxima de 02 (duas) habitações/ha em loteamentos, sendo permitível uma habitação adicional para caseiro por lote;

(3) Para habitações unifamiliares em série e conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série, a densidade máxima será de 4 (quatro) habitações/ha, atendida uma fração privativa mínima de 700,00 m<sup>2</sup>, desde que haja uma reserva de área de conservação e/ou preservação igual ou superior a 40% da área total do imóvel, conforme Plano de Reconposição Florestal, ou orientação do órgão ambiental competente. As áreas pertencentes a Zona de Conservação da Vida Silvestre e Preservação de Fundo de Vale, desde que incorporadas ao empreendimento, poderão ser consideradas para fins do cálculo da densidade;

(4) Atividades que não lancem efluentes líquidos que possam afetar o manancial de abastecimento público;

(5) Mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pela SMMA;

(6) A implementação de atividade agroindustrial existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado, observadas as condicionantes do decreto Estadual n.º 5.771/2002..

(7) Para os usos permissíveis o afastamento mínimo das divisas será de 5,00 m.

(8) Atendido o parâmetro de coeficiente e porte, o que for atendido primeiro.





**CURITIBA**

Nº 119 - ANO X

CURITIBA, SEGUNDA-FEIRA, 21 DE JUNHO DE 2021

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO  
ATOS DO MUNICÍPIO DE CURITIBA



ANEXO PARTE INTEGRANTE DO DECRETO MUNICIPAL N.º 924/2021.

| QUADRO IX   |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
|---|--|--|------------------------------------|---------------------|------------|----------------------|----------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PASSAUNA - APA PASSAUNA |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
| ZONA DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE - ZPFV (1)       |  |  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
| USOS  |  |  | OCUPAÇÃO                           |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
|   |  |  | PARÂMETROS BÁSICOS                 |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
|   | PERMITIDOS                                   | PERMISSÍVEIS   | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) | ALTURA (pavimentos) | PORTE (m²) | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | RECUO(m) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | AFASTAMENTO DAS DMSAS (m) | LOTE PADRÃO (testada x área) |
| USOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS                | Recomposição florística com espécies nativas | Pesquisa científica (2)  |                                    |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |
|   |  | Atividades ligadas a educação ambiental (2)                        |                                    |                     |            |                      |          | 100                        |                           |                              |
|   | Recuperação de áreas degradadas              | Atividades que permitam o uso moderado e auto-sustentado da biota. |                                    |                     |            |                      |          |                            |                           |                              |

Observações:

(1) - Proibidos todos os demais usos não previstos neste Decreto

(2) Mediante licença prévia da SMMA





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PR**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

**ART de Obra ou Serviço**  
**1720236002892**

**1. Responsável Técnico**

**CARLOS EDUARDO KICHE**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1701143038**

Carteira: **PR-81399/D**

Empresa Contratada: **PATRIMÔNIO ENGENHARIA LTDA**

Registro/Visto: **26056**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR**

CNPJ: **77.821.841/0001-94**

R DA GLORIA, 362  
CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80030-060

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 18/09/2023

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**

ROD. DO CAQUI, 564

ÁREA IND. RIACHUELO - CAMPINA GRANDE DO SUL/PR 83430-000

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,356736 x -49,082842

Finalidade: Judicial

R EDMUNDO ECKSTEIN, 2.350

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-080

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,442726 x -49,384419

Finalidade: Judicial

R EDMUNDO ECKSTEIN, S/N

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-080

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,441769 x -49,387549

Finalidade: Judicial

R BENEDITO CAROLLO, 2421

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-060

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,440148 x -49,381933

Finalidade: Judicial

**4. Atividade Técnica**

**Elaboração**

[Avaliação, Laudo, Vistoria] de imóveis

**Quantidade**

4,00

**Unidade**

UNID

**Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART**

**5. Observações**

AUTOS 0000972-13.2015.8.16.0037 DA CONTRATANTE - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS CF. NBR 14.653-2

**7. Assinaturas**

Documento assinado eletronicamente por CARLOS EDUARDO KICHE, registro Crea-PR PR-81399/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/11/2023 e hora 14h11.

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR - CNPJ: 77.821.841/0001-94

**8. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 14/11/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720236002892

