



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE CURITIBA - PUC-CAJURU
- FORO CENTRAL DE CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Imaculada Conceição, 1155, Bloco 05, Térreo - Prado Velho - Curitiba/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 325.1, para instruir os **Autos nº 0015523-54.2007.8.16.0012 (PROJUDI)**, movido por RICARDO HELAL (CPF 318.321.999-91), em face de FÁBIO HENRIQUE DE MOURA (CPF 026.924.399-29), JONAS MORETTO (CPF 956.162.259-91), e JOSÉ OSMAR GURAK (CPF 018.522.839-98), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Parte Ideal correspondente à 50% do imóvel de Matrícula nº 2.194 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 92.009.008.000-0

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua Mal. Floriano Peixoto, 170 5.º andar - Conj. 507 - Fone: 24-6367 DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM Oficial Titular C. P. F. 000540629	REGISTRO GERAL	FICHA
	MATRÍCULA N.º 2.194	
<p>Lote de terreno sob nº3 (três), da Planta de divisão dos terrenos/ de Silvestre Klimczak, situada no arrabalde Estribo Ahú, desta cidade, medindo 13,25m. de frente para a rua nº4 da Planta Vila Diana, atual rua Assis Brasil, por 34,60m. de extensão da frente aos fundos pela lateral esquerda de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com / propriedades de João Teixeira e Pedro Kutaki, e 30m. pela lateral/ direita onde confronta o lote nº5, tendo 30,10m. na linha de fundos, onde confronta com propriedade de Osmi Ferreira e Antonio Baiter, sem benfeitorias, com a indicação fiscal de setor 92, quadra 009, lote 008.000 do Cadastro Municipal, havido pela transcrição nº21.400 / do livro 3-P deste Ofício.-As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel, nos termos do art.21 § 1º do Provimento nº260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.</p>		

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.



2. METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "*sui generis*" impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

O Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra", sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO

Parte ideal correspondente a 50% do Lote de terreno sob nº 3, da Planta de Divisão dos terrenos de Silvestre Klimczak, situada no Arrabalde Estribo Ahú, desta Cidade, medindo 13,25m de frente para a Rua Assis Brasil, por 34,60m de extensão da frente aos fundos pela lateral esquerda, por 30m pela lateral direita, tendo 30,10, na linha de fundos, perfazendo 706,00m² de área total, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 2.194 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 92.009.008.000-0.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, contatou-se na parte da frente do terreno a existência de uma edificação para fins comerciais (Oficina Mecânica) com aproximadamente 158,80m², e nos fundos do terreno uma residência de aproximadamente 291,70m², perfazendo uma área total edificada de 450,50m².

Localização: Rua Assis Brasil, 169, Bairro Barreirinha, Curitiba/PR.





VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Parte ideal correspondente a 50% do Lote de terreno sob nº 3, da Planta de Divisão dos terrenos de Silvestre Klimczak, situada no Arrabalde Estribo Ahú, desta Cidade, medindo 13,25m de frente para a Rua Assis Brasil, por 34,60m de extensão da frente aos fundos pela lateral esquerda, por 30m pela lateral direita, tendo 30,10, na linha de fundos, perfazendo 706,00m² de área total, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 2.194 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 92.009.008.000-0.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.



A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 20 (vinte) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado e regiões próximas, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 300.000,00	474,00	R\$ 632,91
2	R\$ 400.000,00	360,00	R\$ 1.111,11
3	R\$ 2.625.000,00	3736,00	R\$ 702,62
4	R\$ 2.310.000,00	3872,00	R\$ 596,59
5	R\$ 599.000,00	480,00	R\$ 1.247,92
6	R\$ 320.000,00	360,00	R\$ 888,89
7	R\$ 650.000,00	740,00	R\$ 878,38
8	R\$ 530.000,00	480,00	R\$ 1.104,17
9	R\$ 880.000,00	960,00	R\$ 916,67
10	R\$ 395.000,00	360,00	R\$ 1.097,22
11	R\$ 450.000,00	480,00	R\$ 937,50
12	R\$ 530.000,00	541,00	R\$ 979,67
13	R\$ 590.000,00	667,00	R\$ 884,56
14	R\$ 650.000,00	589,00	R\$ 1.103,57
15	R\$ 348.000,00	438,00	R\$ 794,52
16	R\$ 700.000,00	581,00	R\$ 1.204,82
17	R\$ 310.000,00	445,00	R\$ 696,63
18	R\$ 460.000,00	883,00	R\$ 520,95
19	R\$ 370.000,00	372,00	R\$ 994,62
20	R\$ 1.300.000,00	2437,00	R\$ 533,44

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR (M ²)	LOCALIZAÇÃO		ÁREA ÚTIL	MULTIPLICAÇÃO DE FATORES	VALOR (M ²) AJUSTADO
		PVG	Correl.			
1	R\$632,91	393,07	1,119	0,951	1,065	R\$ 674,00
2	R\$1.111,11	423,40	1,039	0,919	0,955	R\$ 1.061,35
3	R\$702,62	413,76	1,063	1,232	1,310	R\$ 920,11
4	R\$596,59	413,76	1,063	1,237	1,315	R\$ 784,75



5	R\$1.247,92	423,40	1,039	0,953	0,990	R\$ 1.235,67
6	R\$888,89	404,10	1,089	0,919	1,001	R\$ 889,63
7	R\$878,38	404,10	1,089	1,006	1,095	R\$ 961,97
8	R\$1.104,17	460,64	0,955	0,953	0,910	R\$ 1.004,94
9	R\$916,67	460,64	0,955	1,039	0,993	R\$ 909,80
10	R\$1.097,22	460,64	0,955	0,919	0,878	R\$ 963,35
11	R\$937,50	439,96	1,000	0,953	0,953	R\$ 893,36
12	R\$979,67	439,96	1,000	0,967	0,967	R\$ 947,61
13	R\$884,56	439,96	1,000	0,993	0,993	R\$ 878,30
14	R\$1.103,57	452,37	0,973	0,978	0,951	R\$ 1.049,26
15	R\$794,52	413,76	1,063	0,942	1,002	R\$ 795,89
16	R\$1.204,82	452,37	0,973	0,976	0,949	R\$ 1.143,57
17	R\$696,63	439,96	1,000	0,944	0,944	R\$ 657,58
18	R\$520,95	435,82	1,009	1,028	1,038	R\$ 540,81
19	R\$994,62	413,76	1,063	0,923	0,981	R\$ 976,20
20	R\$533,44	350,31	1,256	1,167	1,466	R\$ 782,18
VALOR MÉDIO AJUSTADO						R\$ 903,52

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “*in loco*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, avalio a área total do terreno por **R\$ 637.881,73 (Seiscentos e Trinta e Sete Mil Oitocentos e Oitenta Reais e Setenta e Três Centavos)**.

4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta a Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, contatou-se na parte da frente do terreno a existência de uma edificação para fins comerciais (Oficina Mecânica) com aproximadamente 158,80m², e nos fundos do terreno uma residência de aproximadamente 291,70m², perfazendo uma área total edificada de 450,50m².

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do



estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR nos padrões normal sendo GI e R8, que hoje (Agosto/2022) se encontram em R\$ 1.228,00 e R\$ 1.900,09, respectivamente; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

Depreciação – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida útil de um bem – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade real – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem



qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se o seguinte:

- i- para a edificação localizada da frente o terreno (Oficina Mecânica): estado de conservação necessitando de reparos importantes (Item G do Quadro 1 – Estado de Conservação); com a idade aproximada da construção de 21 anos; resultando no índice de depreciação de 0,5056 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$ 620,88, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 158,80m², avalio a benfeitoria em **R\$ 98.595,24 (Noventa e Oito Mil Quinhentos e Noventa e Cinco Reais e Vinte e Quatro Centavos);**
- ii- para a edificação localizada nos fundos do terreno (Residência): estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação); com a idade aproximada da construção de 21 anos; resultando no índice de depreciação de 0,7920 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$ 1.504,87 e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 291,70m², avalio a benfeitoria em **R\$ 438.970,95 (Quatrocentos e Trinta e Oito Mil Novecentos e Setenta Reais e Noventa e Cinco Centavos).**

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 1.175,447,92



Limite inferior:	R\$ 1.057.903,12 (até o máximo de -10%)
Limite superior:	R\$ 1.292.992,71 (até o máximo de 10%)
Valor arredondado (1%)	R\$ 1.180.000,00
Parte Ideal 50%:	R\$ 590.000,00

CONCLUSÃO

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método Evolutivo, vistoria “in loco”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 1.180.000,00 (Um Milhão Cento e Oitenta Mil Reais), e desta forma a Parte Ideal de 50% por R\$ 590.000,00 (Quinhentos e Noventa Mil Reais).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I


Pesquisa de Mercado



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: PJSZ6 8BHFC 4D72J TQKPR

AMOSTRA 01

Terreno à venda - em Abranches



Anunciante: **Apolar Fanny**

Valor	R\$ 300.000
--------------	--------------------



Área total: 474m²

Idade do imóvel: 2 anos

Imóvel com gestão exclusiva Apolar
Terreno todo murado
- Área total 474,00 m²
- ZR2
- Plano com pequeno declive no fundo
- Rua asfaltada
Frente: 12m
Lado Direito: 42m
Lado Esquerdo: 35m
Fundos: 14,5m
- Inscrição imobiliária: 50.1.0025.0204.00-6

CRECI J- [VER DADOS](#)

Esta oportunidade e muitas mais estão disponíveis em nosso site "www.apolar.com.br", lá você encontra outros imóveis exclusivos. Com 53 anos de experiência, a rede Apolar possui mais de 60 lojas de venda e locação no Paraná e Santa Catarina e ainda conexões com Miami e Paris.
PENSOU IMÓVEIS, PENSOU APOLAR IMÓVEIS.

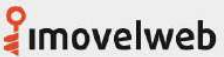


Rua Luiz Cavichiolo Primeiro 73, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-abranches-2949604508.html>

AMOSTRA 02

Terreno à venda - em Abranches



Anunciante: **Apolar Centro Cívico**

Valor	R\$ 400.000
--------------	--------------------

Área total: 360m²

Área útil: 360m²

Idade do imóvel: 1 ano



Imóvel com gestão exclusiva Apolar
Terreno e venda no beirão Abranches em Curitiba!
12 X 30 Lote nº 29
Zonamento: ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2
Inscrição Imobiliária: 50.2.0020.0065.00-2

Indicação Fiscal: [VER DADOS](#)

Cód. do Logradouro: N366D Nº Predial: 425

CRECI J- [VER DADOS](#)

Esta oportunidade e muitas mais estão disponíveis em nosso site "www.apolar.com.br", lá você encontra outros imóveis exclusivos. Com 53 anos de experiência, a rede Apolar possui mais de 60 lojas de venda e locação no Paraná e Santa Catarina e ainda conexões com Miami e Paris.
PENSOU IMÓVEIS, PENSOU APOLAR IMÓVEIS.



Rua Coronel Vergínio Leinig De Mello 425, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-abranches-2959487110.html>



AMOSTRA 03

Terreno à venda - em Abranches

imovelweb

Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor R\$ 2.625.000

Área total: 3.736m²

Lote de terreno com 3736,40m², situado na Rua José Bajerski, 777, no Bairro de Abranches.
Imóvel situado em local calmo, de fácil acesso ao Centro, aos bairros da região e ao Contorno Sul.
Medidas do Lote:

- Frente: 71,87 metros;
- Lateral direita: 81,76 metros;
- Lateral esquerda: 111,78 metros;
- Fundos: 15,29 metros;
- Área total: 3.736,40m²;
- Zoneamento: ZR2 Zona Residencial 2;
- Tem posição de meio de quadra;
- Sistema viário Coletora 2;

Usos Permitidos:

- Habitação Coletiva;
- Habitação Unifamiliar;
- Habitação Institucional;
- Habitação Transitoria;
- Habitação Unifamiliar em Série;

Potencial Construtivo pago, com Alvará e Projeto aprovado para 100 apartamentos.

Mais informações, ligue: 41 [VER DADOS](#) /

[VER DADOS](#)

Os preços e condições de pagamento são orientativos e poderão sofrer alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamento vigentes. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



📍 José Bajerski 777, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-abranches-2952160210.html>

AMOSTRA 04

Terreno à venda - em Abranches

imovelweb

Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor R\$ 2.310.000

Área total: 3.872m²

Lote de terreno com 3.872,19m², imóvel localizado em lugar calmo, de fácil acesso ao Centro e aos bairros da região, bem como ao Contorno Sul.

Medidas do Lote:

- Frente: 55,49 metros;
- Lateral direita: 116,04 metros;
- Lateral esquerda: 97,05 metros;
- Fundos: 8,00 metros;
- Área total: 3.872,19m²;
- Zoneamento: ZR2 Zona Residencial 2;
- Posição meio de quadra;
- Sistema viário Coletora 2;

Usos Permitidos:

- Habitação Coletiva;
- Habitação Unifamiliar;
- Habitação Transitoria;
- Habitação Institucional;
- Habitação Unifamiliar em Série;

Mais informações, ligue: 41 [VER DADOS](#) /

[VER DADOS](#)

Os preços e condições de pagamento são orientativos e poderão sofrer alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamento vigentes. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



📍 José Bajerski 807, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-abranches-2952160211.html>



AMOSTRA 05

Terreno à venda, 480 m² por R\$ 599.000,00 - Abranches - Curitiba/PR



Anunciante: **INTERAGE IMOVEIS**

Valor	R\$ 599.000
--------------	--------------------

Área total: 480m²

Área útil: 480m²

Lindo terreno ZR2, com 20m de frente, 480 metros quadrados de área total, no bairro Abranches, com todo comércio no entorno, ponto de ônibus em frente ao terreno. Terreno fica bem próximo a grandes condomínios de casas alto padrão, região muito nobre do Abranches, de fácil acesso ao centro da cidade.
Casa com 3 quartos, sem valor comercial, atualmente alugada porém já foi notificado ao inquilino para desocupar o imóvel.

Vale a pena conferir! Ligue e agende uma visita.

(41) [VER DADOS](#) / (41) [VER DADOS](#)

Interage Imóveis - Interagindo com seus Sonhos. - 19/09/2022



Rua Guilherme de Souza Valente 307, Abranches, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r\\$599.000-abranches-2962622457.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r$599.000-abranches-2962622457.html)

AMOSTRA 06

terreno zr 2 360,00 m²



Anunciante: **CASASIL IMOVEIS**

Valor	R\$ 320.000
--------------	--------------------

Área total: 360m²


Área útil: 360m²

Idade do imóvel: 1 ano

terreno localizado na rua Marlene Terezinha Moro 216, com uma casa em alvenaria de 48 m², terreno com 19,75 m de frente por 9,00 x 10,75 x 22,50
indicação fiscal [VER DADOS](#) -3

Áreas Privativas

Cerca



rua marlene terezinha moro, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-2-360-m-sup2-2948532124.html>



AMOSTRA 07

Terreno à venda - em Abranches



Anunciante: **Apolar Centro**

Valor	R\$ 650.000
--------------	--------------------

Área total: 740m²

Idade do imóvel: Breve lançamento

Imóvel com gestão exclusiva Apolar.
Oportunidade para quem quer construir no Abranches, Curitiba. Excelente terreno de frente para a Rua Sofia Dubiella, 115, com 17,50m de testada, e lateral para Rua Dovico Dalprá, com 50 metros de testada.
ZR-2

Agende já uma visita com seu corretor!

CRECI: J- [VER DADOS](#)

Esta oportunidade e muitas mais estão disponíveis em nosso site "www.apolar.com.br", lá você encontra outros imóveis exclusivos. Com 53 anos de experiência, a rede Apolar possui mais de 60 lojas de venda e locação no Paraná e Santa Catarina e ainda conexões com Miami e Paris.
PENSOU IMÓVEIS, PENSOU APOLAR IMÓVEIS.



Rua Sofia Dubiella 115, Abranches, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-abranches-2967639331.html>

AMOSTRA 08

Terreno à venda - em Barreirinha



Anunciante: **Basi Vendas**

Valor	R\$ 530.000
--------------	--------------------

Área total: 480m²

Terreno ZR2, ótima localização, com leve aclive em relação ao nível da rua, porém plano e limpo em sua extensão. Contém uma casa de madeira, todo murado, portão eletrônico e poço artesiano. Próximo a Anita Garibaldi, polo comercial da região, com excelente incidência de luz solar em sua face oeste, proporcionando laser e conforto aos seus moradores, além da qualidade de vida em ter fácil acesso aos parques da região, estando a um raio de 2km do Parque São Lourenço e 01km do Parque Barreirinha.

Agende sua visita - Telefone: (41) [VER DADOS](#) ou WhatsApp: (41) 9. [VER DADOS](#)



Professor Leonardo Cobbe 444, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2967620080.html>



AMOSTRA 09

Terreno à venda - em Barreirinha



Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 880.000
--------------	--------------------

Área total: 960m²

Belíssimo lote de terreno murado, em local privilegiado com excelente infraestrutura, próximo a ponto de ônibus, farmácias, escolas, fácil acesso ao Centro de Curitiba bem como aos bairros da região.

Medidas do lote 210:
- Frente: 12,00 metros;
- Lateral direita: 40,00 metros;
- Lateral esquerda: 40,00 metros;
- Fundos: 12,00 metros;
- Totalizando: 480,00m²

Medidas do lote 211:
- Frente: 12,00 metros;
- Lateral direita: 40,00 metros;
- Lateral esquerda: 40,00 metros;
- Fundos: 12,00 metros;
- Totalizando: 480,00m²

Totalizando os 2 lotes com 960m².

- Zoneamento: ZR2. Zona Residencial 2;
- Sistema viário: Normal;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0. taxa de ocupação 50% e permeabilidade 25%;
- Altura máxima: 2 pavimentos;
- Recuo frontal: 5,00m.

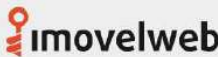


Professor Leonardo Cobbe 559, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2951531253.html>

AMOSTRA 10

Terreno - zr-2 360m² - a 3 Quadras Av. Anita Garibaldi e Caixa - PERMUTA APTO



Anunciante: **P3 Imobiliária**

Valor	R\$ 395.000
--------------	--------------------


Área total: 360m²

Área útil: 360m²

Idade do imóvel: 1 ano

- Terreno - 12x30 zr-2, plano face norte - podendo construir 3 sobrados, com localização privilegiada, ruas todas asfaltadas, a três quadras da Av. Anita Garibaldi e Caixa econômica federal, e 800 metros do terminal de Ônibus de Barreirinha fácil acesso-1.Fiscal - [VER DADOS](#) - 4.

- Estrada permuta por Apos.
- Mais informações: Falar com Sioney



Rua Hassan Mchamed Raad, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-2-360-m-sup2--a-3-quadras-av-anita-2962988287.html>



AMOSTRA 11

ÓTIMO TERRENO NO BAIRRO BARREIRINHA, 480m², ZR2, BEM LOCALIZADO

imovelweb

Anunciante: **ISIDORIO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 450.000
--------------	--------------------

Área total: 480m²

Área útil: 480m²

TERRENO COM 480m², DE FRENTE PARA A RUA, BEM LOCALIZADO, PRÓXIMO AO SUPERMERCADO TRIUNFO E COMÉRCIOS EM GERAL

DIMENSÃO: 12 X 40

TERRENO ZR2, PARA CONSTRUÇÃO DE 2 PAVIMENTOS RESIDENCIAIS




LIGUE AGORA E AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES

SOMOS CORRESPONDENTES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DEMAIS BANCOS, GARANTIMOS PROCESSO DE FINANCIAMENTO, FGTS, COM AGILIDADE E EFICIÊNCIA

REF. [VER DADOS](#)

Outros

Aceita FGTS



Rua René Descartes, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-no-bairro-barreirinha-480-2954234940.html>

AMOSTRA 12

Terreno à venda, 541 m² por R\$ 530.000,00 - Barreirinha - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Norvalpa Imóveis**

Valor	R\$ 530.000
--------------	--------------------

Área total: 541m²

Área útil: 541m²

Localizado à Rua Tenente Coronel Servando de Loyola e Silva. Imóvel todo murado. Acima do nível da rua e planíssimo. Com uma ótima testada de

[VER DADOS](#) x [VER DADOS](#) ; 541,00M2. Ideal para construir casa ou condomínio de sobrados. A 2 quadras da Av. Anita Garibaldi. Próximo do Parque da Barreirinha, postos de saúde, etc. Com todo tipo de comércio de bairro., aceita terreno ou residência como parte de pagamento em Maringá. - 19/09/2022



Rua Tenente Coronel Servando de Loyola e Silva 810, Barreirinha, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-541-m-sup2--por-r\\$530.000-2967776333.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-541-m-sup2--por-r$530.000-2967776333.html)



AMOSTRA 13

Terreno 667 m2 para venda ou permuta

Anunciante: **Alvaro Santos**

Valor	R\$ 590.000
--------------	--------------------

 Área total: 667m²

 Área útil: 667m²

 Idade do imóvel: Breve lançamento

Terreno residencial e/ou comercial ZR2 com 667m2 e 21m de testada.

A poucos metros da Av. Anita Garibaldi e Parque da Barreirinha

Estudo permuta (base R\$590.000,00, sendo parte do valor em dinheiro) por imóvel já construído, preferência por sobrado ou apartamento em torno de 120m2 em Curitiba.

Erid.: Rua Flávio Dallegrave, 9795 - Barreirinha - Curitiba/PR

Zoneamento: ZR2

Área total: 667 m2 (testada 21m)



 Rua Flávio Dallegrave, 9795, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-667-m-sup2--para-venda-ou-permuta-2956845644.html>

AMOSTRA 14

Terreno 589m² no Barreirinha Jardim Querência, Cur

Anunciante: **Praxis Imóveis**

Valor	R\$ 650.000
--------------	--------------------

Praxis Imóveis vende Terreno no Jardim Querência, Barreirinha - Curitiba PR.

No conjunto residencial possui guarita na entrada e interação entre os moradores visando o conforto e a segurança do local.

Região tranquila e arborizada, com casas de médio e alto padrão. Rua asfaltada, com iluminação pública e esgoto.

Terreno integra o Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV)

Com 14m de testada totalizando 589m² com aclive.

Muito bem localizado com entrada pela Av. Anita Garibaldi, a 3 min do Parque Barreirinha, com todo tipo de comércio e serviços como supermercados, farmácias e restaurantes.

* Valor sujeito a alteração sem aviso prévio

* Visita apenas com o consultor imobiliário

* Ao ligar informe o código do anúncio DRE091



 Rua das Cerejeiras, 137, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-589-m-sup2--no-barreirinha-jardim-querencia-2970673908.html>



AMOSTRA 15

Terreno à venda - em Barreirinha



Anunciante: **Paulo Celles Imóveis - Venda**

Valor **R\$ 348.000**

Área total: 438m²

Excelente terreno nas dimensões de 12,00m² x 36,52m², Zoneamento ZR2, Indicação Fiscal: **VER DADOS** -, em rua sem saída, bem próximo a Avenida Anita Garibaldi!

Perfeito para uma construção de condomínio de 3 sobrados ou para sua casa dos sonhos.

Aceita carro como parte de pagamento e estuda parcelamento. Nos ligue para mais informações.

More próximo aos bairros Cachoeira, Abranches, São Lourenço, Boa Vista e Santa Cândida.



João Scandelari 90, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2960248347.html>

AMOSTRA 16

Terreno à venda - em Barreirinha



Anunciante: **Dream Hunter Imóveis**

Valor **R\$ 700.000**

Área total: 581m²

Ótimo terreno em rua tranquila, monitorada com guarita e com vigilância 24h. Localizado no Jardim Querência, Barreirinha Cercado por residências de bom padrão, com asfalto, iluminação pública e esgoto. O terreno possui 13m de frente, com 12m de fundos, com 44,7m do lado esquerdo e 48m do lado direito. Potencial construtivo de 50% com 2 pavimentos.



do Ingá 30, Barreirinha, Curitiba

Gostou? Solicite maiores informações com nossa equipe, somos especialistas em atender sua necessidade!!!

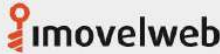
*valores podem sofrer alteração sem aviso prévio.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2970549150.html>



AMOSTRA 17

Terreno Barreirinha 445m² - 15 metros de frente



Anunciante: **Luciana Cabral**

Valor	R\$ 310.000
--------------	--------------------

Área total: 445m²
Área útil: 445m²
Idade do imóvel: 1 ano

Real Muller Imóveis vende terreno no Barreirinha, próximo a grande comércio e do Terminal do Barreirinha

O terreno esta murado, com 15 metros de frente e com tamanho total de 445m²

Zonamento: ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2, com altura máxima de 2 pavimentos e podendo ser construído 445m².

Indicação fiscal para consulta [VER DADOS](#) -5

Agende já sua visita com um de nossos corretores pelo 41 [VER DADOS](#)

www.realmullerimoveis.com.br
15/09/2022



Rua Flávio Cavalcanti, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-barreirinha-445-m-sup2--15-m-de-frente-2967391060.html>

AMOSTRA 18

Terreno à venda - em Barreirinha



Anunciante: **Apolar Jardim Social**

Valor	R\$ 460.000
--------------	--------------------

Área total: 883m²
Área útil: 883m²
Idade do imóvel: Breve lançamento

Imóvel com gestão exclusiva Apolar
APOLAR VENDER EXCELENTE TERRENO NO BARREIRINHA

- * ÓTIMO PARA CONSTRUTORES
- * POSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO PARA ATÉ 4 SOBRADOS
- * INF FISCAL: 92.052. [VER DADOS](#) -3
- * PROJETO DE RUA JÁ APROVADO
LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 52.2-31-01
LOTE ATINGIDO POR PROJETO DE RUA CONS PROJETO
- * ÁREA TOTAL 951,25 51,23 X 47,93 X 19,19
- * ÁREA DO TERRENO 883 m²

<https://www.google.com/maps/place/R.+Prof.+Guilherme+Butler,+1190+-+Barreirinha,+Curitiba+-+PR,+> [VER DADOS](#) /@-25.

[VER DADOS](#) ,49. [VER DADOS](#)

3a,52.9y,36.61h,92.72t/data=!3m6!1e1!3m4!1s!U!1Q5CZ_923!1s!Fm17ExEg!2e0!



Rua Professor Guilherme Butler 1239,
Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-296395525.html>



AMOSTRA 19

Terreno à venda, 371 m² por R\$ 370.000,00 - Barreirinha - Curitiba/PR



Anunciante: **Imobiliária Tantus**

Valor	R\$ 370.000
--------------	--------------------

Área total: 372m²

Área útil: 372m²

Idade do imóvel: 17 anos

Terreno à venda, 371 m² por R\$ 370.000 - Barreirinha - Curitiba/PR

Excelente oportunidade de investimento em um bairro residencial, calmo e seguro, região rodeada por residências e sobrados.

Próximo dos principais bairros de Curitiba.

Terreno possui 14 metros de frente para a Rua Jales Ribeiro de Mello.

Agenda já a sua visita com nossos Corretores - 20/09/2022



Rua Jales Ribeiro de Mello 371, Barreirinha, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-371-m-sup2--por-r\\$370.000-2946319202.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-371-m-sup2--por-r$370.000-2946319202.html)

AMOSTRA 20

ÓTIMA OPORTUNIDADE DE TERRENOS PARA SOBRADOS



Anunciante: **J8 Imoveis**

Valor	R\$ 1.300.000
--------------	----------------------

Área total: 2.437m²

Área útil: 2.437m²

Oportunidade para Construtores e Investidores.

Últimos quatro lotes, muito bem localizados e ótimos para a construção de sobrados e condomínio.

ZR2 - Rua asfaltada.

A vende é para os 4 lotes, sendo as metragens em separado (622,15m², 652,78m², 579,37m² e 583,13m²)

Lotes para a Rua João Darwick e Rua Flavio Dallegrave.

Venha aproveitar essa oportunidade!



Flavio Dallegrave 10699, Barreirinha, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-oportunidade-de-terrenos-para-sobrados-2951142124.html>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = [V(1) + V(2) + V(3) +...] / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$

Multiplicação de fatores = FI x Fa

Sendo:

FI = fator localização

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada - $t \times (S/\sqrt{n})$

L. superior = média ajustada + $t \times (S/\sqrt{n})$

Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	903,52
intervalo de confiança	80%
n-1	19
n	20
t Student	1,328
desvio padrão	166,225856
raiz de n	4,47213595
resultado	49,3607393
inferior	854,15
superior	952,88
% em torno da média	0,1093
30% < Grau II ≤ 50%	10,93%



CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equiv. do terreno (m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 903,52

Área Equiv. do terreno (m²) = 706,00m²

Valor das benfeitorias (frente) = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 158,80m²

CUB = R\$ 1.228,00

Coefficiente de depreciação (k) = 0,5056

Valor das benfeitorias (fundo) = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 291,70m²

CUB = R\$ 1.900,09

Coefficiente de depreciação (k) = 0,7920

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 1.180.000,00

PARTE IDEAL 50% = R\$ 590.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua Mal. Floriano Peixoto, 170 5.º andar - Conj. 507 - Fone: 24-5387 DR. DINIZ ALBERTO BORSA ROLIM Oficial Titular C. P. F. - 00540622	REGISTRO GERAL	FICHA
	MATRÍCULA N.º 2.194	

Lote de terreno sob nº3 (três), da Planta de divisão dos terrenos de Silvestre Klimczak, situada no arrabalde Estribo Ahú, desta cidade, medindo 13,25m. de frente para a rua nº4 da Planta Vila Diana, atual rua Assis Brasil, por 34,60m. de extensão da frente aos fundos pela lateral esquerda de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com / propriedades de João Teixeira e Pedro Kutaki, e 30m. pela lateral/ direita onde confronta o lote nº5, tendo 30,10m. na linha de fundos, onde confronta com propriedade de Osni Ferreira e Antonio Baiter / sem benfeitorias, com a indicação fiscal de setor 92, quadra 009, lote 008.000 do Cadastro Municipal, havido pela transcrição nº21.400 / do livro 3-P deste Ofício.-As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel, nos termos do art.21 § 1º do Provimento nº260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.

PROPRIETARIOS. TEODORO GOVATISKI, T.E. nº12.064-2a.zona-Ctba.-Pr., carpinteiro, e sua mulher ANNA KLEINA GOVATISKI, T.E. nº47.793-2a.zona-Ctba.Pr., do lar, ambos brasileiros, residentes nesta Cidade, portadores do CPF nº027.812.639.

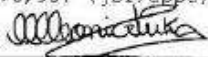
R-1/M-2.194. TEODORO GOVATISKI, T.E. nº12.064-2a.zona-Ctba.-Pr., carpinteiro, e sua mulher ANNA KLEINA GOVATISKI, T.E. nº47.793-2a.zona-Ctba.Pr., do lar, ambos brasileiros, residentes nesta Cidade, portadores do CPF nº027.812.639, "Venderam" a TEOFILO GURAK, C.I. nº934.998-Pr. brasileiro, casado, mecânico, CPF nº170.449.019, residente nesta Cidade, o imóvel, pelo preço de CR\$-30.000,00, por escritura lavrada pelo Tabelião do Taboão, desta Capital, aos 07 de janeiro de 1.977, livro 137 fls. 125.-Sisa talão nº1037311-8 paga sobre a avaliação de CR\$-40.000,00.-Distribuída sob nº128 livro R-2, 3ª Distribuidor.- Protocolo auxiliar nº25.781. Curitiba, 18 de janeiro de 1.977.-
Diniz Borsa Rolim idiv. Custas: CR\$-481,00.-

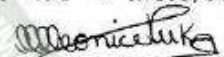
AV-2-2.194 - (Protocolo 278.355 de 21/05/2014) - **INCLUSÃO DO NOME DO CONJUGE** - Conforme solicitado no requerimento assinado e firmado nesta cidade aos 21 de maio de 2014, que fica arquivado nesta serventia sob nº **91694**, procedo a presente averbação para consignar que **TEOFILO GURAK**, mencionado nesta matrícula, é casado desde 11 de outubro de 1975, pelo regime da Comunhão de Bens com **MONICA LEVANDOSKI GURAK**, de acordo com a certidão expedida aos 17 de março de 2014 extralda do termo de casamento nº 1205, lavrado às folhas 035 do livro B.AUX-128, no 4º Registro Civil desta Comarca de Curitiba/PR, da qual uma fotocópia autenticada acha-se anexa ao afofo requerimento. Dou fé. CUSTAS: 315 VRC - R\$49,46. (100f/appc).
Curitiba, 17 de junho de 2014. O REGISTRADOR: *Monica Gurak*

R-03-2.194 - (Protocolo 278.354 de 21/05/2014) - **DOAÇÃO** - Por Escritura Pública de doação lavrada às folhas 028/030 do livro 0674-N, aos 20 de abril de 2011 no Serviço Notarial do Distrito de Bacacheri, desta Comarca, **TEOFILO GURAK** (C.I. RG 934.998-PR e CPF 170.449.019-72), brasileiro, aposentado, e sua esposa **MONICA LEVANDOSKI GURAK** (C.I. RG 968.131-0-PR e CPF 028.072.769-03), brasileira, do lar, casados pelo regime de Comunhão de Bens, em data de 11/10/1975, residentes e domiciliados na Rua Assis Brasil, 169, Barreirinha, nesta Capital, **DOARAM** o imóvel a que se refere esta matrícula (havido na forma que consta do R-01/AV-02), da

SEQUE NO VERSO




CONTINUAÇÃO
seguinte forma: na proporção de 50% para cada um dos donatários: 1) **JOSE OSMAR GURAK** (C.I. RG 6.061.333-8-SESP/PR e CPF 018.522.839-98), brasileiro, divorciado, autônomo, e 2) **FERNANDA PONGELLI DOS SANTOS** (C.I. RG 8491605-6-SESP/PR e CPF 041.187.629-51), brasileira, solteira, maior, jornalista, ambos residentes e domiciliados na Rua Assis Brasil, 169, nesta Capital, sendo atribuído para efeitos fiscais o valor de **R\$164.100,00** (cento e sessenta e quatro mil e cem reais). **CONDIÇÕES: Não tem.** OBSERVAÇÃO: NA aludida escritura constou que compareceram na qualidade de arrendatários concordantes: **Elis Cristina Gurak** (CPF 045.380.179-06) e seu esposo **Jonas de Araujo Lima** (CPF 053.216.749-06), e **Eliano Regina Gurak Liss** (CPF 029.136.379-22) e seu esposo **020.042.458-89**. **IMPOSTOS: GUIAS GR-PR n.º 201100029912-6; 201100029913-4** recolhidas sobre a avaliação de **R\$82.050,00** cada uma. **FUNREJUS: Guia n.º 11916500200077771 PG de R\$328,20** sobre o valor de **R\$164.100,00**. **ICM: Emitida a SRF pelo Notário respectivo e por esta serventia, Doc. fé. CUSTAS: VRC 4312 = R\$676,98.** (jof/appo). Curitiba, 17 de Junho de 2014. O REGISTRADOR: 
arquivamento nº 91695.

R-4-2.194 - (Protocolo 307.432 de 12/04/2017) - PENHORA - Conforme termo de penhora datado de 29 de fevereiro de 2016, do Juízo do Direito do Segundo Juizado Especial Cível, Criminal e Fazenda Pública - 77ª Vara Judicial - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Poder Judiciário do Estado do Paraná, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença - Espécies de Contratos nº 0015523-54.2007.8.16.0012, em que é exequente **RICARDO HELAL** (CPF/MF nº 318.321.999-91) e executados **JOSE OSMAR GURAK** (CPF/MF nº 018.522.839-98), **FABIO HENRIQUE DE MOURA** (CPF/MF nº 026.924.399-29) e **JONAS MORETTO**, e demais documentação a ele anexada, os quais ficam arquivados nesta Serventia sob o nº **112.804**, procedo o presente registro para consignar que a parte ideal de **50% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA** para garantir a execução no valor de **R\$14.374,00** (quatorze mil e trezentos e setenta e quatro reais), nos referidos autos. **FUNREJUS: Guia n.º 1400000002473784-0** paga de **R\$28,75** sobre o valor de **R\$14.374,00**. **Doc. fé. CUSTAS: VRC 4312 = R\$108,65.** (kb/alc). Curitiba, 13 de abril de 2017. O REGISTRADOR: 

SEGUI



		MUNICÍPIO DE CURITIBA									
		SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO				CURITIBA					
		RELAÇÃO DE DÉBITOS IPTU									
CONTRIBUENTE JOSE OSMAR GURAK						CNPJ 018.522.839-98					
LOCALIZAÇÃO R. ASSIS BRASIL 000169 BARREIRINHA, Curitiba - PR, Cep: 82220150											
REGISTRO IMOBILIÁRIO 52.0.0046.0304.00-8		MUNICÍPIO 0000		INDICAÇÃO FISCAL 92.009.008.000-0							
DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS											
Tipo	Ano	Trib.	Déb.	Nº Inscr	Valor lançado	Valor corrigido	Vers	Processo	Credito	Data Exec.	Situação
DAT	2017	IPT	2	56704164	R\$ 514,49	R\$ 1.085,43	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2018	IPT	1	39768322	R\$ 1.077,86	R\$ 2.062,46	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2018	TCL	1	39768322	R\$ 852,00	R\$ 1.630,24	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2019	IPT	0	43002790	R\$ 1.397,54	R\$ 2.368,20	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2019	TCL	0	43002790	R\$ 1.022,40	R\$ 1.732,44	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2020	IPT	0	47689837	R\$ 1.499,10	R\$ 2.108,70	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2020	TCL	0	47689837	R\$ 1.022,40	R\$ 1.438,10	1	JEE-0010140-70.2021.8.16.0185	12875	20/07/2021	Débito em aberto
DAT	2021	IPT	0	51304755	R\$ 1.623,68	R\$ 2.057,58					Débito em aberto
DAT	2021	TCL	0	51304755	R\$ 1.022,40	R\$ 1.295,56					Débito em aberto
ORI	2022	IPT		56394561	R\$ 2.859,04	R\$ 2.870,38					Parcelado Normal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.0.0046.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.009.008	Nº da Consulta / Ano 77186/2022
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Bairro: BARREIRINHA Quadrícula: C-13 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. ASSIS BRASIL

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: N363

Tipo: Principal

Nº Predial: 169

Testada (m): 14,20

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cota Direita: +/- 1,70 m

Cota Esquerda: +/- 1,50 m

Cone da Aeronáutica: 1.027,30m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2 1.Y

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12,00 X 360,00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

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

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.0.0046.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.009.008	Nº da Consulta / Ano 77186/2022
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 80%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.0.0046.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.009.008	Nº da Consulta / Ano 77186/2022
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

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

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui N.00000-	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 Lote não Atingido	Faixa	Sujeito à Inundação NÃO
-------------------------------	-------	----------------------------

Características: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista	Área do Terreno: 706,00 m ²	Área Total Construída: 450,50 m ²	Qtde. de Sublotes: 3
----------------------------	--	--	----------------------

Dados dos Sublotes

Sublote 0000	Utilização Comercial	Ano Construção 2001	Área Construída 158,80 m ²
-----------------	-------------------------	------------------------	--

Infraestrutura Básica

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

Versão: P.3.1.0.0

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

030109-3 929183-1





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.0.0046.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.009.008	Nº da Consulta / Ano 77186/2022
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro N363	Planta Pavimentação C ANTI-PO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***


Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 24/02/2022
--	--------------------

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.



Mapa Cadastral
Prefeitura Municipal de Curitiba

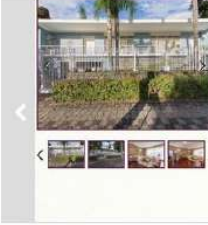


Dados do Lote:

Indicação Fiscal: 92009008 Inscrição Imobiliária: 5200460004
Endereço da Testada Principal:
R. ASSIS BRASIL, 00169
Bairro: BARRERINHA Regional: BOA VISTA
Zonamento:
ZONA RESIDENCIAL 2
Área Lote: 736 m² Natureza: Predal

[Abra no Google Maps](#) [Sua Área de](#)

Fotos Endereços Croqui Foreiro Planta Projetos RN



92009008

9201528 Imóvel
CASA
4 Quartos
1 Suíte
4 Vagas de Garagem
400m² de área total
400m² de área privativa
Bairro:
Alto da XV
Endereço:
Prefeito Ângelo Lopes
Número:
1206 Sala 9
R\$ 1.500.000,00

Foto 1 de 4
Origem: SVM - PESQUISA IMOBILIÁRIA
Data: 03-07-2015

Ortofoto: COPEL - agosto/2012



ANEXO IV

Fotos do Imóvel

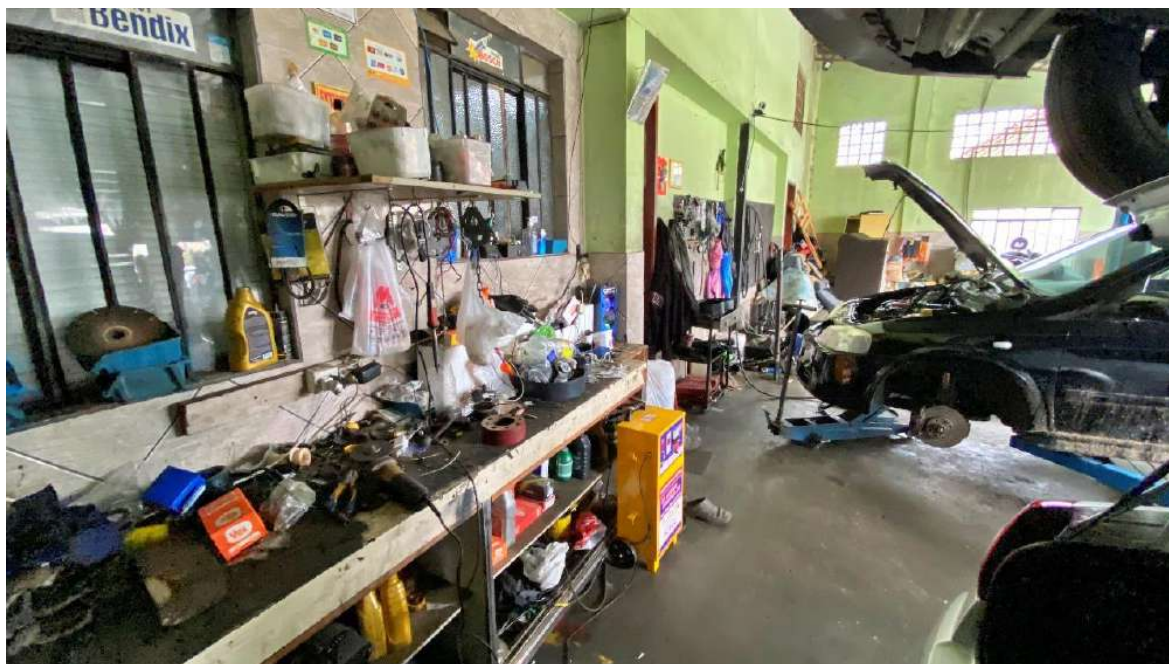










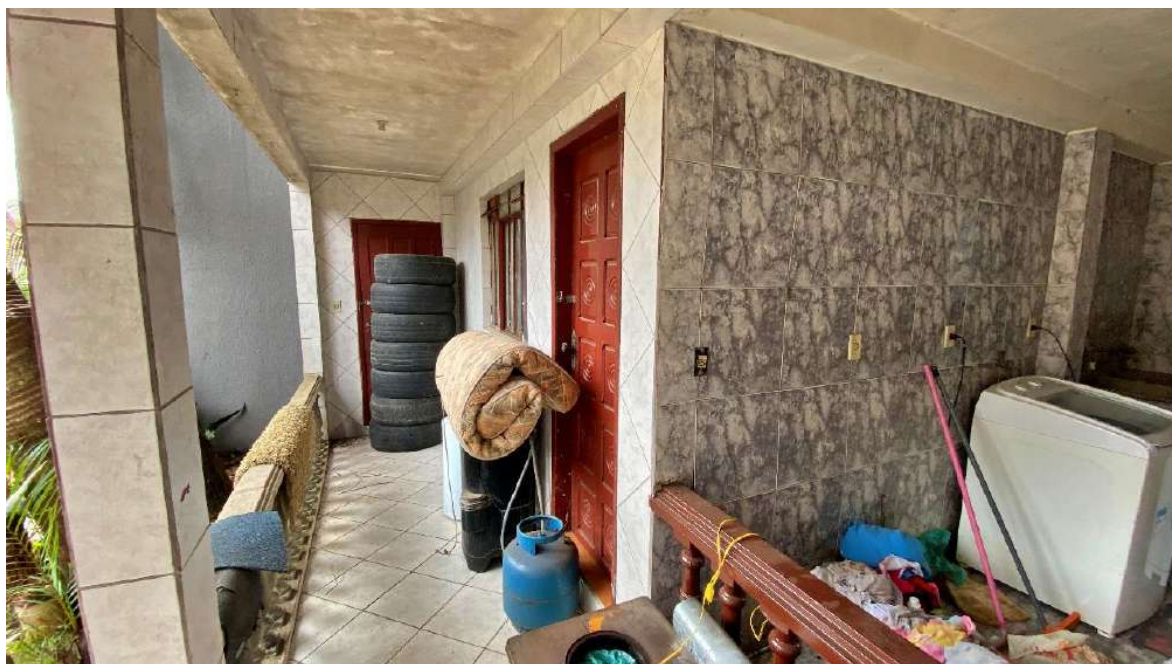


















ANEXO V

Quadros e Tabelas



Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

