PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

COLLUNAS
Desde 1981

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

SUMÁRIO DE DADOS E VALORES

Finalidade: **GARANTIA DE OPERAÇÕES**

Objetivo da Avaliação: Valor de Mercado de Compra e Venda

Objeto: Imóvel Comercial e Residencial Urbano

Endereço: Rua Paula Gomes, nº 33, entre Rua Barão do Serro Azul e Rua Riachuelo, de frente para a Praça 19 de Dezembro, centro – Curitiba - PR.

Proprietário do Imóvel: **ANA LIETE CARON SCHILLE** e outros, conforme R-4 da matrícula

Área do terreno: 434,50 m² **Área construída**: 239,99 m²

Laudo nº 10666-49.2017	Valor de Mercado	Valor para liquidação Imediata	
		Máximo (prazo de permanência mínimo 06 meses)	Mínimo (prazo de permanência máximo 15 meses)
	1.880.000,00	**1.768.950,00**	**1.614.550,00**

Classificação quanto à liquidez: Média.

Metodologia utilizada: MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística, conforme ABNT NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.3.

Especificação da avaliação:
Grau de fundamentação III, grau de precisão III.

Dados do avaliador: Engº Civil FABIO GIROTTO
CPF 356.031.609-00; CREA-PR 7.658/D

Informações relevantes:

Possui débitos de IPTU para o período de 2017 até 2022 no valor de R$ 150.739,03 para esta data, conforme Anexo B.1. Este custo não foi descontado no valor do Avaliando.

O lote não é atingido por projeto de rua, que possa diminuir a área do terreno.

Coeficiente de aproveitamento 5, isto é, pode ser construído sobre o terreno até 2.172,50 m² (sem aquisição onerosa de acréscimo de potencial construtivo), conforme consulta informativa do lote fornecida pela Prefeitura Municipal, no Anexo B.2

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Na presente avaliação consideramos o imóvel com a área construída atual e no estado de conservação em que se encontra atualmente. O imóvel foi considerado, livre e desimpedindo de qualquer agrave, ônus ou problema, bem como atingimento de ruas ou restrições para construções ou comercialização.

Qualquer investigação adicional de qualquer natureza deverá ser realizada posteriormente para cada fim específico.

Consideramos que todos os documentos recebidos e anexados são fidedignos e de boa fé.

Sobre o terreno existe área construída de 239,99 m², sem valor comercial aproveitável ou agregação para novas edificações. Preferencialmente e para maior valorização, a construção deve ser demolida para dar lugar a um empreendimento imobiliário de grande vulto.

As medidas do terreno e da construção, se necessário, devem ser confirmadas com levantamento topográfico.

Curitiba, 21 de julho de 2022.

Engenheiro Civil ***FABIO GIROTTO***
CREA – PR 7658 – D;
Vistos 47.637 – 9 SC; 51.358-VF – ES; 35.963 – BA e 5070981844-SP
COLUNAS Engenharia, Avaliações e Perícias

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

01. SOLICITANTE
Vigésima Vara Cível de Curitiba – PR.

02. PROPRIETÁRIO.
ANA LIETE CARON SCHILLE e outros, conforme R-4 da matrícula

03. OBJETO DA AVALIAÇÃO
3.1 Tipo do Bem
Imóvel Comercial e Residencial urbano

3.2 Descrição do Imóvel
Terreno comercial e residencial com construção em paredes de alvenaria, cobertura com telhas metálicas em pavimento térreo, situado na Rua Paula Gomes, 33, entre a Rua Barão do Serro Azul e Rua Riachuelo, de frente para a Praça 19 de Dezembro, centro, CEP 80.510-070, nesta cidade.

Área do terreno: 434,50 m² **Área construída** – 239,99 m²

Coordenadas geográficas: latitude 25º 25’ 31,94” S; longitude 49º 16’ 12,16” O.

3.3 Ocupante do Imóvel
O imóvel está vago.

3.4 Tipo de Ocupação
Sem ocupação, com finalidade comercial e residencial.

04. FINALIDADE
Este tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel, caracterizado neste laudo de avaliação, a fim de subsidiar o interessado no procedimento de **GARANTIA DE OPERAÇÃO.**

05. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
Valor de Mercado de Compra e Venda.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
Foi utilizada a matrícula nº 7.835 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba – PR, com data de 07 de fevereiro de 2017.
Inscrição imobiliária nº 01.1.0007.0218.00-6, sub lote 0000 e indicação fiscal nº 12.017.002.000-7.

07. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: VISTORIA
O imóvel foi vistoriado em 23/06/2022, com a presença de:

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

01) Dr. Emanuel M. Padilha – representando os autores;

02) E este perito nomeado Engº Fabio Girotto;

A REGIÃO
Curitiba é a capital do Paraná, um dos três Estados que compõem a Região Sul do Brasil.
Em 29 de março de 1693, o capitão-povoador Matheus Martins Leme, ao coroar os "apelos de paz, quietação e bem comum do povo", promoveu a primeira eleição para a Câmara de Vereadores e a instalação da Vila, como exigiam as Ordenações Portuguesas. Estava fundada a Vila de Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, depois Curitiba. Situada na altitude média de 945 m acima do nível do mar e com área total de 434,892 km².

O bairro **centro**, ocupada a área de 3,30 km² que corresponde a 0,7588 % do total da área da cidade.

A área em torno do terreno Avaliando é preferencialmente comercial, com diversas lojas térreas, prestação de serviços de pequeno e médio porte, escritórios em diversos andares de edificações elevadas. Na micro-região do entorno, há menor quantidade de residências e apartamentos.

A Rua Paula Gomes, em frente ao terreno Avaliando, possui pavimentação com asfalto de boa qualidade, meio fio de pedra granito, boa qualidade e ampla calçada com petit-pavet para trânsito de pedestres. Iluminação pública em toda a extensão.

Possui toda a infraestrutura urbana, como rede de água potável, água pluvial, esgoto, comunicação e transmissão de dados, e é bem servida por transporte para o público.

As ruas laterais, Rua Riachuelo e a Rua Barão do Serro Azul, são vias de grande fluxo tanto de automóveis como de pedestres, influenciando positivamente no terreno Avaliando, com menor fluxo.

Em frente do terreno Avaliando está a Praça 19 de Dezembro, ampla área de com vício e diversas obras de artistas paranaenses de renome internacional.

O IMÓVEL - Terreno
Terreno com pequena declividade para a frente, com área total de 434,50 m². A frente do terreno possui 15,80 m, que é uma boa dimensão para edificações comerciais e também residenciais, com igual medida no fundo. As laterais são iguais e possuem 27,50 m cada uma.
Este inserido entre um edifício comercial com dez andares no lado direito, inteiramente comercial, construído em 1991, de quem de frente olha, e no lado esquerdo com uma edificação construída em 1951, comercial no pavimento térreo e residencial nos outros dois andares superiores.

A frente do terreno é fechada com parede de alvenaria, um portão de ferro com chapa, de correr, para entrada de automóveis e um portão de ferro com chapa, para acesso de pedestres.

Sobre o terreno está edificado a área construída total de 239,99 m², com diversas repartições. A maior parte da área construída é somente uma cobertura com telhas metálicas, que era utilizado para estacionamento de automóveis, outra parte, administrativa com três salas e um banheiro.

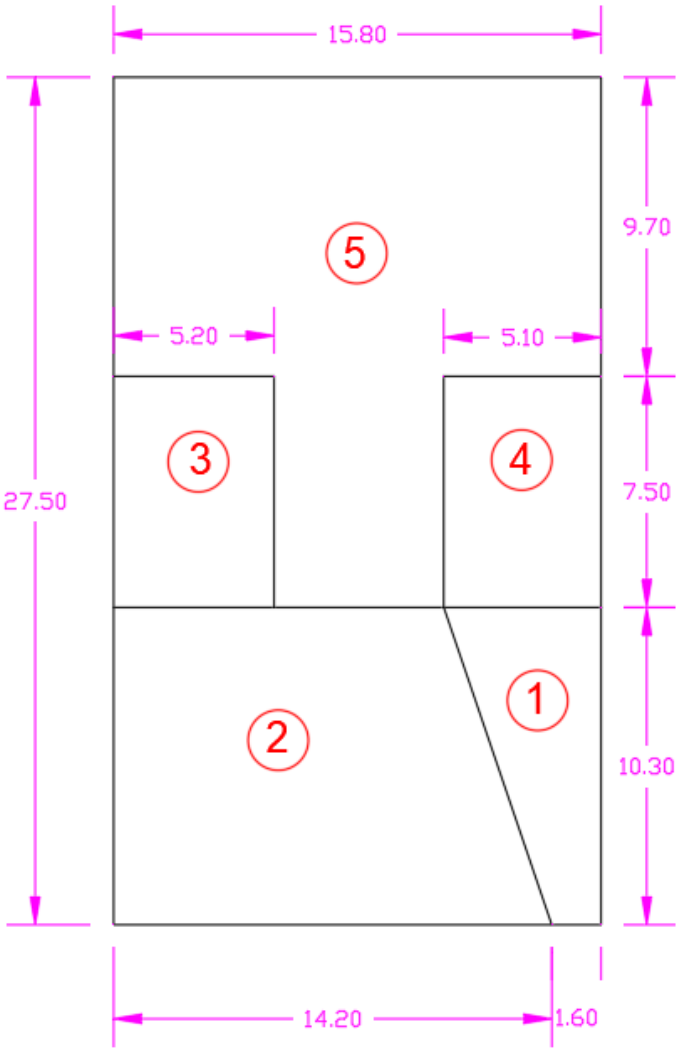
Atualmente toda a construção está em estado precário, não agrega nenhum valor ao terreno. Para melhor aproveitamento do terreno, está construção deverá ser totalmente demolida.

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

A planta abaixo representada as áreas construídas e discriminadas no quadro a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
Item	**Área m²**	**Descrição, finalidade**
1	34,50	Três salas e um banheiro
2	128,24	Área coberta com telhas metálicas
3	39,00	Área coberta com telhas metálica
4	38,25	Área coberta com telhas metálica
Soma	239,99	Área construída total
5	194,51	Área descoberta, livre
Soma	434,50	Área total do terreno



Rua Paula Gomes, 33

Na consulta para construção da Prefeitura Municipal consta a área construída de 237,30 m² em 1998.

Todo o terreno possui piso de concreto, tanto na área construída como na área livre.
O terreno não está em área de risco de enchentes.

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
A micro região tem vocação comercial, tanto para pavimento térreo com lojas como pavimentos superiores para escritórios de prestação de serviços.

Possui frente com boa dimensão para qualquer tipo de edificação nova. A área total limita o empreendimento a pouco mais de 2.100,00 m² de área construída, pequena para um empreendimento de grande porte para a área central da cidade.

Conclusão: liquidez média
Classificamos o imóvel como: MÉDIA LIQUIDEZ

A) Desempenho do mercado: Normal;
B) Número de ofertas: Médio;
C) Absorção pelo mercado: Demorada
D) Público alvo: Incorporadores e administradoras de bens imóveis.
E) Facilitadores para negociação:
   1. Região de diversos comércios na micro região;
   2. Possui boa infra estrutura pública ao entorno;
   3. Próximo a parque com grande área verde de preservação (Passeio Público);
   4. Situado a poucas dezenas de metros do centro administrativo Municipal e Estadual.

09. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO
MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística, conforme ABNT NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.3.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS
Período de pesquisa: 25/06 a 15/07/2022.

Foram obtidas 31 (trinta e uma) amostras, todas semelhantes ao terreno Avaliando, isto é, com construções em estado precário ou com edificações para serem demolidas para melhor aproveitamento comercial, onde são ofertadas no mercado somente como terreno.
A pesquisa se concentrou somente na área central da cidade.

Variáveis utilizadas para cálculo do valor do imóvel - terreno:

- Valor de oferta em R$ (não utilizada na inferência, somente como informação do valor total da amostra);
- Área do terreno em m², fornecida pelo vendedor;

- Frente do terreno em m, fornecida pelo vendedor e conferido pela planta cadastral municipal, adquirida na prefeitura municipal;

- Índice fiscal: valores obtidos na Planta de Valores Genéricos Unitários de Terrenos, adquiridos na prefeitura municipal, que são valores unitários por localização relativa calculados pela prefeitura para cálculo do IPTU. Os cálculos da prefeitura levam em consideração as benfeitorias públicas, tais como as condições da vizinhança, condições do comércio, vias públicas de automóveis e passagem de

PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

pedestres, etc. Estes valores foram aqui utilizados como índices de valorização entre os diversos locais das amostras, pois representam a diversidade de localização dos imóveis;

- Coeficiente de aproveitamento do terreno, que representada quantas vezes a área do terreno pode ser construído sobre ele;

- Valor unitário por metro quadrado de terreno.

Do total de 31 (trinta e uma) amostras, foram efetivamente utilizadas 27 (vinte e sete).
As amostras 01, 07, 11 e 30 demonstraram-se incompatíveis com o modelo estatístico, devido ao desvio padrão muito alto, utilizando os dados informados pelos vendedores.

Das variáveis utilizadas, a variável "coeficiente de aproveitamento do terreno" demonstrou incompatibilidade com o mercado, isto é, para elevação do coeficiente de aproveitamento, resultou em diminuição do valor do terreno por m², razão pela qual não foi utilizada.

As outras variáveis, frente projetada e índice fiscal, satisfazem os testes de hipóteses do mercado, isto é, crescentes.

Do modelo matemático, foi extraída a equação 02, abaixo, para o cálculo do valor do terreno Avaliando:

Valor R$ / m² =16328,317 *e ^ (23945,609 * 1/Área²) *e ^ (0,00054500394 *Frente projetada²) *e ^ (-78,975217 *1/Índice fiscal½)

Relação e dados das amostras utilizadas:

Dado	Endereço	Observação	Valor oferta	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Coeficiente aproveitamento	Valor R$ / m²	Coordenadas geográficas
*1	Av. Visconde de Guarapuava, 3489 e 3495, entre Rua Nunes Machado e Rua Lamenha Lins	Vizia Imóveis. 41 3078-1444	4.500.000,00	488,00	14,35	2.989,07	4,00	9.221,31	25° 26' 21,45" S; 49° 16' 29,52"O
2	Rua Treze de Maio, 843 e 857, entre Rua Trajano Reis e Rua Almirante Barroso	Sabrina Inglesias Investim. 41 3049-1212	2.300.000,00	888,00	19,60	1.155,76	2,00	2.590,00	25° 25' 34,94" S; 49° 16' 27,72" O
3	Rua Conselheiro Laurindo, 1008 entre Av. Visconde de Guarapuava e Av. Sete de Setembro	Toccafondi Imóveis. 41 9.9974-5709	3.700.000,00	840,00	20,00	2.457,72	4,00	4.405,00	25° 26' 07,24" S; 49° 15' 45,84" O

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Dado	Endereço	Observação	Valor oferta	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Coeficiente aproveitamento	Valor R$ / m²	Coordenadas geográficas
4	Rua Dr. Faivre, 701 entre Rua Benjamin Constant e Rua Comendador Macedo	Galvão Vendas 41 3014 1101	800.000,00	297,60	9,60	1.228,86	2,00	2.688,00	25° 25' 45,72" S; 49° 15' 39,89"O
5	Praça General Osorio, 471, entre Rua Alameda Cabral Rua Voluntários da Pátria	Live Imobiliária 41 3014 0202	2.880.000,00	394,00	7,30	2.991,48	3,50	7.309,65	25° 25' 56,36" S; 49° 16' 33,49" O
6	Rua André de Barros, 249 entre Rua Dr. Muricy e Rua Marechal Floriano	V2 Imobiliária 41 9.9921-1992	1.800.000,00	466,00	8,32	4.155,52	5,00	3.863,00	25° 26' 07,05" S; 49° 16' 12,59" O
*7	Rua Treze de Maio, 75 entre R Presidente Farias e R Conselheiro Laurindo	Sabrina Inglesias Investim. 41 3049-1212	1.300.000,00	402,18	16,00	2.991,48	5,00	3.232,00	25° 25' 39,84" S; 49° 16' 00,19" O
8	Rua Presid. Carlos Cavalcanti, 684 entre Rua Mateus Leme e Rua Duque de Caxias	Praedium Imóveis. 410 3156 4995	800.000,00	490,00	17,50	1.155,76	2,00	1.633,00	25° 25' 32,59" S; 49° 16' 18,76" O
9	Av. Visconde de Guarapuava, 1616-B entre Rua da Paz e Rua General Carneiro	Imobil. Bonfim 41 3329 0090	997.000,00	344,00	13,00	1.228,86	2,00	2.898,00	25° 25' 56,70" S; 49° 15' 28,05" O
10	Rua General Carneiro, 778 e 756 entre Rua Benjamin Constant e Rua Comendador Araújo	Sieg Imóveis. 41 9 996-8231	3.200.000,00	1.148,00	28,00	1.228,86	2,00	2.787,00	25° 25' 45,31" S; 49° 15' 36,84" O
*11	Av. Sete de Setembro, 6287 esquina Rua Dom Ático	Pratis Tratis Imóveis 41 9.9976-9931	4.500.000,00	842,00	14,80	1.773,64	2,00	5.344,00	25° 26' 59,50" S; 49° 17' 53,70" O
12	Rua Lourenço Pinto, 241 entre Rua André de Barros e Av. Visconde de Guarapuava	Pina Corretor Imobiliário 41 3224 0000	2.250.000,00	452,00	10,00	2.991,48	5,00	4.978,00	25° 26' 07,89" S; 49° 16' 00,00" O

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Dado	Endereço	Observação	Valor oferta	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Coeficiente aproveitamento	Valor R$ / m²	Coordenadas geográficas
13	Rua Alferes Ângelo Sampaio, 667 entre Av. Iguaçu e Rua Getúlio Vargas	Evolução Ass. Imobil. 41 9.9785-0015	2.400.000,00	786,00	14,00	1.781,92	2,00	3.053,00	25° 26' 50,70" S; 49° 16' 50,72" O
14	Rua Presid. Carlos Cavalcanti, 1202 entre Rua Portugal e Rua João Manoel	Cardoso Silva Imóveis. 41 9.9888-2328	700.000,00	292,45	9,70	1.155,76	2,00	2.394,00	25° 25' 28,89" S; 49° 16' 37,24" O
15	Rua Comendador Macedo. 15 entre Rua Conselheiro Laurindo e Rua Tibagi	Imobiliária Sallvi 41 3016 2829	1.500.000,00	390,00	12,00	2.991,48	5,00	3.846,00	25° 25' 52,75" S; 49° 15' 50,74" O
16	Rua André de Barros, 612 entre Rua Barão do Rio Branco e Rua Travessa da Lapa	Chave Ouro Neg. Imobil. 41 9.9990 5478	7.000.000,00	1.085,00	11,00	2.991,48	5,00	6.452,00	25° 26' 02,97" S; 49° 16' 00,40" O
17	Rua Emiliano Perneta, 668 entre Rua Visconde do Rio Branco e Rua Brigadeiro Franco	Galvão Vendas 41 3014 1101	5.000.000,00	815,00	9,00	3.499,02	5,00	6.135,00	25° 26' 13,44" S; 49° 26' 39,45" O
18	Rua Presid. Carlos Cavalcanti, 181 entre R Conselheiro Laurindo e R Presidente Faria	Pina Corretor Imobiliário 41 3224 0000	1.250.000,00	418,00	9,30	2.700,00	5,00	2.990,00	25° 25' 36,61" S; 49° 16' 00,30" O
19	Rua Lourenço Pinto, 402 entre Av. Visconde de Guarapuava e Av. Sete de Setembro	Pina Corretor Imobiliário 41 3224 0000	1.550.000,00	348,00	9,05	2.457,72	4,00	4.454,00	25° 26' 12,77"S; 49° 16' 04,24" O
20	Rua Presidente Faria, 533 entre Rua Presid. Carlos Cavalcanti e Av. João Gualberto	Bella Torre 41 9.8803 7868	2.360.000,00	632,00	16,00	2.970,79	5,00	3.734,00	25° 25' 33,23" S; 49° 16' 07,65" O

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Dado	Endereço	Observação	Valor oferta	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Coeficiente aproveitamento	Valor R$ / m²	Coordenadas geográficas
21	Rua Alameda Augusto Stellfeld, 282 entre Rua Des. Ermelino de Leão e Rua Des. Clotário Portugal	Allega Imóveis 41 3285 1383	900.000,00	570,00	15,00	1.055,00	2,00	1.579,00	25° 25' 45,13" S; 49° 16' 36,56" O
22	Rua Des. Westphalen, 423 entre Rua André de Barros e Av. Visconde de Guarapuava	José Veloso Imóveis 41 3015 4433	2.000.000,00	225,00	10,30	3.499,02	5,00	8.889,00	25° 26' 11,19" S; 49° 16' 15,83"O
23	Rua General Carneiro, 648 e Rua Dr. Faivre, 609, entre R Benjamin Constant e R Com. Macedo	Cilar Imóveis 41 3233 0101	3.500.000,00	1.328,00	16,00	1.228,86	2,00	2.636,00	25° 25' 43,41" S; 49° 15' 41,25" O
24	Rua Dr. Kellers, 513 entre Rua Martin Afonso e Rua Julia da Costa	Apolar Champagnat 41 3335 7190	997.000,00	592,71	13,55	1.060,60	2,00	1.682,00	25° 25' 35,24" S; 49° 16' 42,33" O
25	Rua Travessa Frei Caneca, 73 entre Rua André de Barros e Av. Visconde de Guarapuava	Irene Opolski Imóveis. 41 8.9922 713,2	9.900.000,00	1.251,00	23,20	3.499,02	5,00	7.914,00	25° 26' 13,37" S; 49° 16' 19,55" O
26	Rua Des. Clotário Portugal, 3087 entre Rua Julia da Costa e Rua Princesa Izabel	J Veiga Imóveis. 41 9 8831 4071	1.145.000,00	727,15	10,55	968,19	2,00	1.575,00	25° 25' 39,82" S; 49° 16' 40,44" O
27	Rua Paula Gomes, 488 esquina Rua Trajano Reis, 315	Área 1 Imóveis 41 3068 2100	1.100.000,00	478,97	10,72	1.060,60	2,00	2.297,00	25° 25' 28,58" S; 49° 16' 26,93" O
28	Rua Alameda Cabral, 729, entre R Martin Afonso e R Julia da Costa	Mocellin Consoli 41 9.9914 0218	450.000,00	608,00	10,70	1.055,76	2,00	1.234,00	25° 25' 36,60" S; 49° 16' 45,64" O
29	Rua Agostinho Leão Junior, 228 esquina Rua Maria Clara, 370	Bellos Imóveis 41 9.9722 3338	3.280.000,00	1.059,52	38,90	973,71	1,00	3.096,00	25° 25' 16,14" S; 49° 15' 42,00" O

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Dado	Endereço	Observação	Valor oferta	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Coeficiente aproveitamento	Valor R$ / m²	Coordenadas geográficas
*30	Rua Mateus Leme, 1463 entre Rua Cel. Agostinho Macedo e Rua Carlos Pioli	Confronto Imobiliária 41 9.8802 1212	3.200.000,00	620,00	15,50	1.781,92	2,00	5.161,29	25° 24' 51,76" S; 49° 16' 16,91" O
31	Rua Mateus Leme, 2350 entre Rua Celesti Santi e Rua Padre Francisco Auling	Mota Empreendim. 41 3014 0203	1.900.000,00	888,00	16,00	1.110,25	1,00	2.140,00	25° 24' 22,75" S; 49° 16' 16,00" O
	Avaliando		**Valor de mercado**	**Área**	**Frente projetada**	**Índice fiscal**	**Coeficiente aproveitamento**	**Valor R$ / m²**	**Coordenadas geográficas**
	Rua Paula Gomes, 33 entre Rua Barão do Serro Azul e Rua Riachuelo		1.977.722,34	434,50	15,80	2.970,79	5,00	4.551,72	**25° 25' 31,94" S; 49° 16' 12,16" O**

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas pela ABNT, para a avaliação de terrenos e das benfeitorias, enquadra-se como Laudo de Avaliação, conforme definições constantes na NBR – 14653-2 Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, tendo sido utilizado às metodologias descritas no item deste laudo, que justifica a convicção do valor criterioso e seguro.

a) Para o Imóvel - terreno

a.1) Grau de Fundamentação: Modelo de Regressão Linear

Tabela 1 da ABNT 14.653 – 2.

Item	Descrição	Pontuação	Grau de fundamentação		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	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	3	6 (k+1)	4 (k+1)	3 (k+1)
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local	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	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

				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; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	**1 %**	2 %	5 %
	Soma	18			

Tabela 2 da ABNT 14.653-2

Item	Graus	III	II	I
1	Pontos mínimos	16	10	6
2	Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	III

a.2) Grau de Precisão: Modelo de Regressão Linear

Tabela 5 da ABNT 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO	III

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM
A) IMÓVEL – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Com a formação da amostra, critérios de resolução de valor, estudo de variáveis de maior influência e com o tratamento **inferencial**, conforme a NBR 14653 – 2, item 8.2.1 e para satisfazer o intervalo de confiança de 80 %, e não haver regressão da equação dos respectivos coeficientes, rejeitados ao nível de significância máxima de 5 %, foram obtidos os seguintes valores assim definidos para o Avaliando, dentro de campo de arbítrio:

Área do terreno 434,50 m²		Rua Paula Gomes, 33	
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor unitário R$/m²	4.551,72	4.987,02	5.463,94
Valor total R$	1.977.722,34	2.166.860,19	2.374.081,93

Adotaremos o valor **mínimo** da equação 02 em função da maioria das amostras serem de oferta, ainda não comercializadas e aplicando sobre ele o **fator de fonte** de desconto de 5 % para efetiva comercialização, resultando o valor final de:

R$ 1.878.836,22 (Hum milhão, oitocentos e setenta e oito mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e dois centavos).

Dados estatísticos extraídos das amostras:

Data de referência:
20/07/2022 16:56:24

Informações complementares:
- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 33
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:
Linear
- Coeficiente de correlação: 0,900272
- Coeficiente de determinação: 0,810490
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,785771
- Fisher-Snedecor: 32,79
- Significância: 0,01

Não-Linear
- Coeficiente de determinação: 0,754148

Normalidade dos resíduos
- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% 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

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	1/x²	2,04	5,31	-1,45 %
• Frente projetada	x²	3,07	0,54	5,65 %
• Índice fiscal	1/x½	-9,49	0,01	13,20 %
• Valor R$ / m²	ln(y)			

Moda:

Valor R$ / m² =16328,317 *e ^ (23945,609 * 1/Área²) *e ^ (0,00054500394 *Frente projetada²) *e ^ (-78,975217 *1/Índice fiscal½)

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Valor do terreno calculado com os dados estatísticos das amostras:

Data de referência:
20/07/2022 16:53:57

Informações complementares:
Identificador: S000001
Endereço: Rua Paula Gomes, 33
Complemento:

Município: Curitiba UF: PR

Dados do imóvel avaliado:
- Área 434,50
- Frente projetada 15,80
- Índice fiscal 2.970,79

Valores da Moda para 80 % de confiança
- Valor R$ / m² Médio: 4.987,02
- Valor R$ / m² Mínimo: 4.551,72
- Valor R$ / m² Máximo: 5.463,94

Precisão: Grau III

Moda:

Valor R$ / m² =16328,317 *e ^ (23945,609 * 1/Área²) *e ^ (0,00054500394 *Frente projetada²) *e ^ (-78,975217 *1/Índice fiscal½)

Área total do terreno 434,50 m²

Valor adotado mínimo - R$ 4.551,72 / m²

Valor total do terreno calculado - R$ 1.977.722,34

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Relatório inferencial completo dos cálculos e gráficos estatísticos:

Relatório Completo

TECSYS ENGENHARIA

MODELO: Gilberto e Ana **Data: 19/07/2022**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 33	Total	: 6
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 23

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,90027	Total	: 7,24239
Determinação	: 0,81049	Residual	: 1757,61527
Ajustado	: 0,78577	Desvio Padrão	: 0,24428

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 32,78848	D-Calculado	: 1,89546
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 16328{,}316970 * 2{,}718^{(23945{,}608649 * 1/X_1{}^2)} * 2{,}718^{(0{,}000545 * X_2{}^2)} * 2{,}718^{(-78{,}975217 * 1/X_3 \frac{1}{2})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3675,99	Coefic. Aderência	: 0,75415
Variação Total	: 109648634,32	Variação Residual	: 26957361,48
Variância	: 4061060,53	Variância	: 1172059,19
Desvio Padrão	: 2015,21	Desvio Padrão	: 1082,62

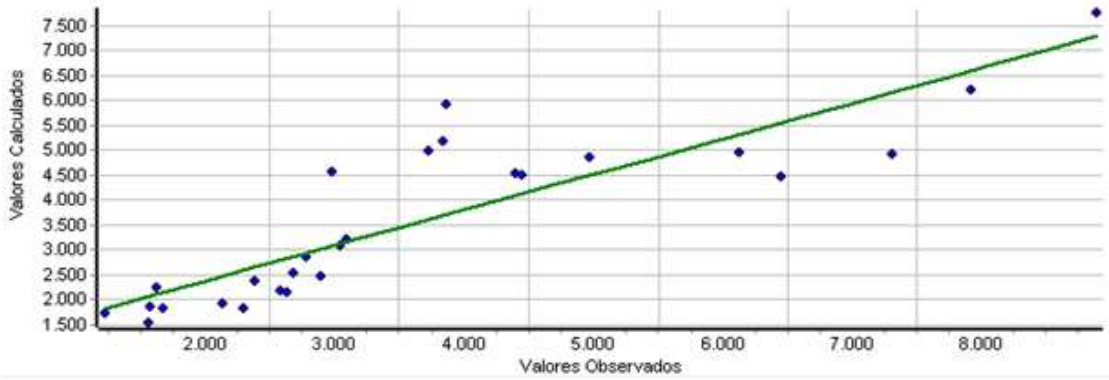
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

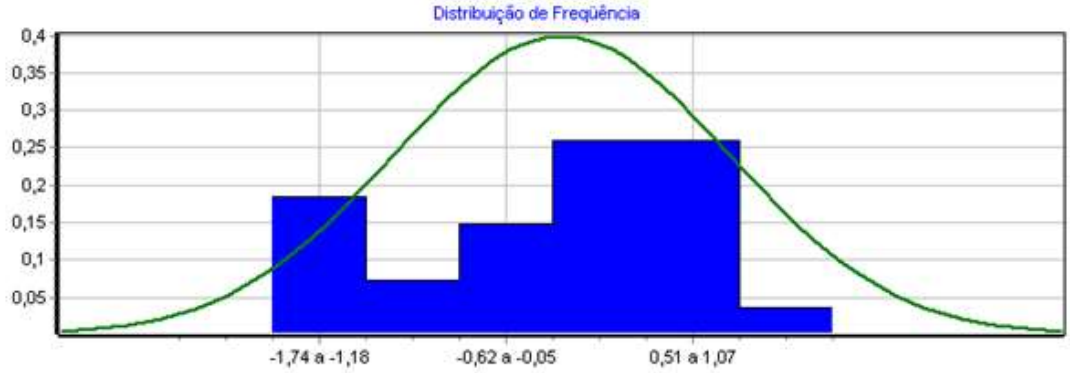
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

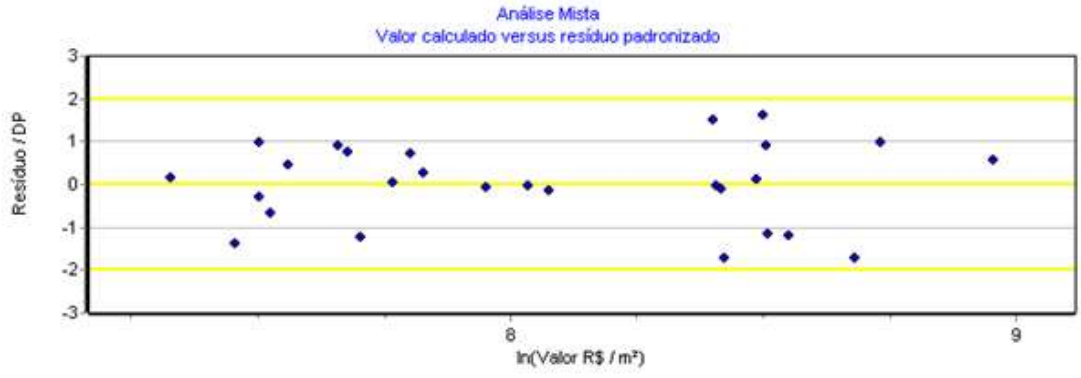
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

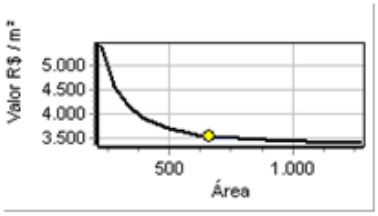
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

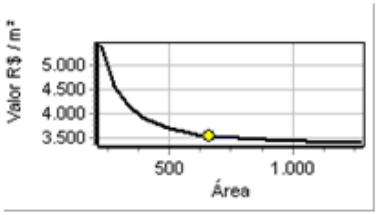
* Valor oferta

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 450000,00 a 9900000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo



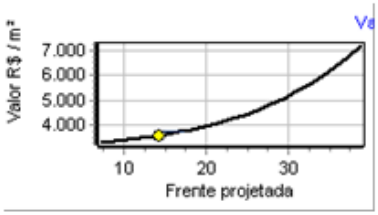
X_1 Área

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 225,00 a 1328,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,45 % na estimativa



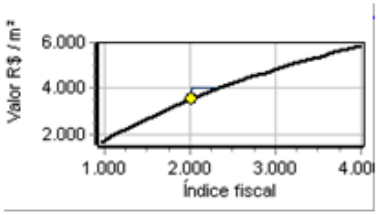
X_2 Frente projetada

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 7,30 a 38,90
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,65 % na estimativa



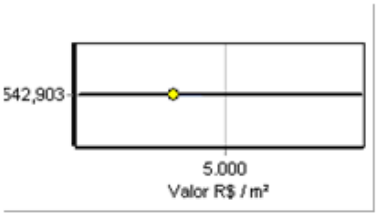
X_3 Índice fiscal

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 968,19 a 4155,52
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 13,20 % na estimativa



* Coeficiente aproveitamento

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo



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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

Y Valor R$ / m²

Tipo: Dependente
Amplitude: 1234,00 a 8889,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78577)
X_1 Área	$1/x^2$	2,04	5,31	0,75759
X_2 Frente projetada	x^2	3,07	0,54	0,71037
X_3 Índice fiscal	$1/x^{½}$	-9,49	0,01	-0,00859

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente projetada	Índice fiscal	Valor R$ / m²
X_1	$1/x^2$		47	31	39
X_2	x^2	-37		58	54
X_3	$1/x^{½}$	-19	30		89
Y	ln(y)	25	-3	-85	

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO - CONCLUSÃO

A) Valor de Mercado

Com o valor do avaliando e sendo o arredondamento permitido pela norma ABNT 14.653-1, item 7.7.1.a, foi obtido o valor final:

R$ 1.880.000,00 (Hum milhão, oitocentos e oitenta mil reais).

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

B) Valor para liquidação Imediata

O mercado tem demonstrado que este tipo de imóvel comercial - residencial, permanece um período em oferta, em torno de 06 (seis) a 15 (quinze) meses, que é o tempo para compradores tomarem conhecimento da oferta e verem as possibilidades de utilização e comercialização. Desta forma o imóvel permanecerá com o mesmo valor de oferta (VF), que se for comercializado imediatamente teremos uma vantagem econômica (VP) obtida em comparação com o retorno financeiro, que pode ser concedido como desconto para venda imediata, obtido pela fórmula $VP = VF \times (1+i)^{-n}$, onde VP é o valor presente, VF é o valor futuro, "i" é a taxa de aplicação financeira no mercado (SELIC 1,02 % para junho 2022 mensal) e "n" o número de meses.

Obteremos o fator 0,940926 para seis meses e o fator 0,858795 para quinze meses, que aplicado sobre o valor de mercado (VF) e com o arredondamento permitido pela norma temos o valor presente (VP) de:

Máximo (prazo de permanência mínimo = 06 meses)

R$ 1.768.950,00 (Hum milhão, setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais)

Mínimo (prazo de permanência máximo = 15 meses)

R$ 1.614.550,00 (Hum milhão, seiscentos e quatorze mil, quinhentos e cinquenta reais)

gov.br Ministério da Economia

Receita Federal

Taxa de Juros Selic

A taxa de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, relativa ao mês de junho de 2022, aplicável no pagamento, na restituição, na compensação ou no reembolso de tributos federais, exigível a partir de 1º de julho de 2022 é de 1,02%.

Mês/Ano	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Janeiro	0,60%	0,85%	0,94%	1,06%	1,09%	0,58%	0,54%	0,38%	0,15%	0,73%
Fevereiro	0,49%	0,79%	0,82%	1,00%	0,87%	0,47%	0,49%	0,29%	0,13%	0,76%
Março	0,55%	0,77%	1,04%	1,16%	1,05%	0,53%	0,47%	0,34%	0,20%	0,93%
Abril	0,61%	0,82%	0,95%	1,06%	0,79%	0,52%	0,52%	0,28%	0,21%	0,83%
Maio	0,60%	0,87%	0,99%	1,11%	0,93%	0,52%	0,54%	0,24%	0,27%	1,03%
Junho	0,61%	0,82%	1,07%	1,16%	0,81%	0,52%	0,47%	0,21%	0,31%	1,02%
Julho	0,72%	0,95%	1,18%	1,11%	0,80%	0,54%	0,57%	0,19%	0,36%	

PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Possui débitos de IPTU para o período de 2017 até 2022 no valor de R$ 150.739,03 para esta data, conforme Anexo B.1. Este custo não foi descontado no valor do Avaliando.

O lote não é atingido por projeto de rua, que possa diminuir a área do terreno.

Coeficiente de aproveitamento 5, isto é, pode ser construído sobre o terreno até 2.172,50 m² (sem aquisição onerosa de acréscimo de potencial construtivo), conforme consulta informativa do lote fornecida pela Prefeitura Municipal, no Anexo B.2

Na presente avaliação consideramos o imóvel com a área construída atual e no estado de conservação em que se encontra atualmente. O imóvel foi considerado, livre e desimpedindo de qualquer agrave, ônus ou problema, bem como atingimento de ruas ou restrições para construções ou comercialização.

Qualquer investigação adicional de qualquer natureza deverá ser realizada posteriormente para cada fim específico.

Consideramos que todos os documentos recebidos e anexados são fidedignos e de boa fé.

Sobre o terreno existe área construída de 239,99 m², sem valor comercial aproveitável ou agregação para novas edificações. Preferencialmente e para maior valorização, a construção deve ser demolida para dar lugar a um empreendimento imobiliário de grande vulto.

As medidas do terreno e da construção, se necessário, devem ser confirmadas com levantamento topográfico.

15. ANEXOS

A) Documentação dominial

A.1 Matrícula nº 7.835 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba – PR, com data de 07 de fevereiro de 2017;

B) Documentação técnica geral

B.1 Débitos de IPTU;
B.2 Consulta informativa do lote da Prefeitura Municipal;
B.3 Planta de localização do imóvel - terreno

C) Registro fotográfico do Avaliando.

D) Registro fotográfico das amostras.

E) ART- Anotação de responsabilidade técnica – CREA – PR, nº 1720223799576

ENCERRAMENTO

a. Local e data do laudo de avaliação: Curitiba, 21 de julho de 2022.

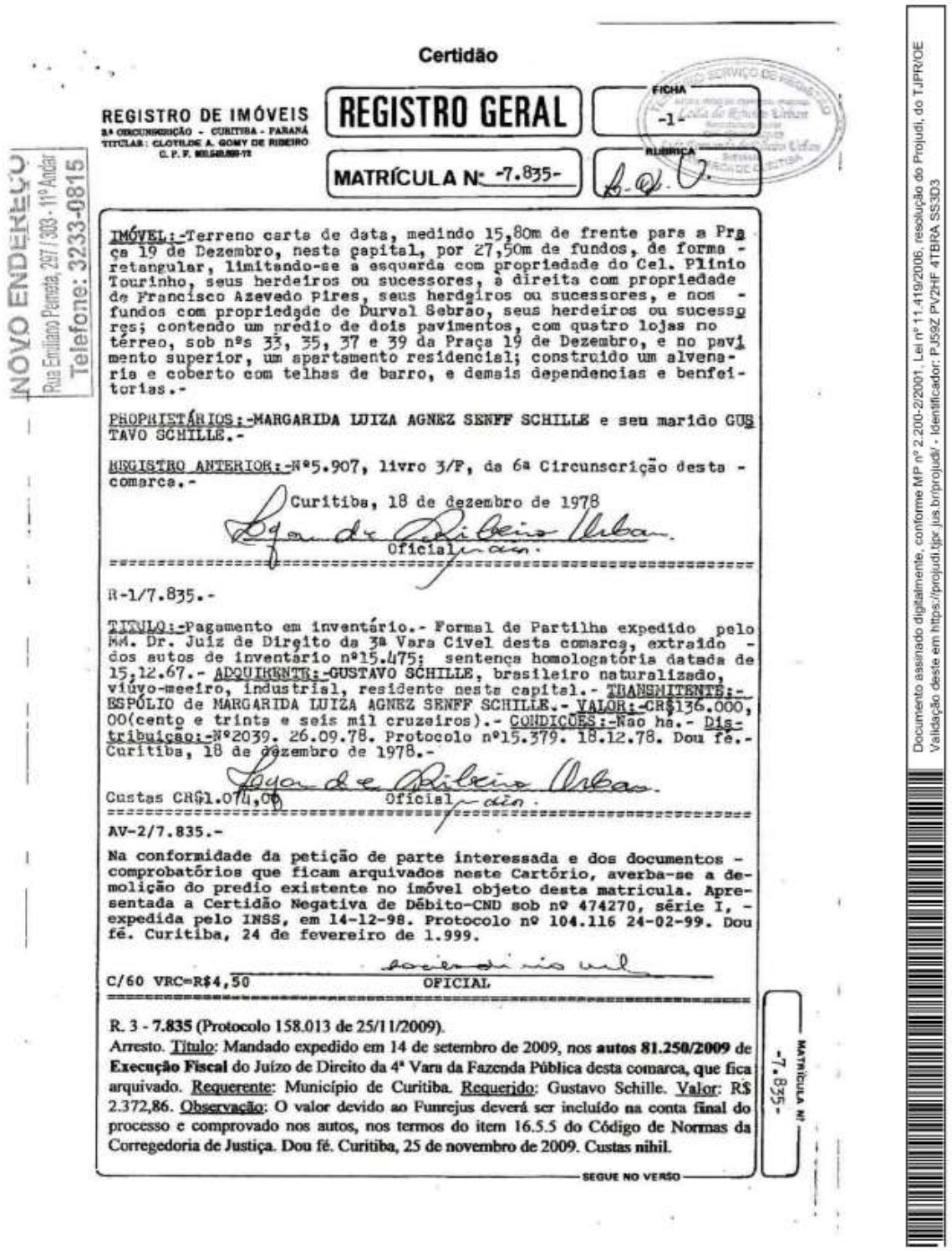
b. Responsável técnico: Engenheiro Civil ***FABIO GIROTTO***
CREA – PR 7658 – D;
Vistos 47.637 – 9 SC; 51.358-VF – ES; 35.963 – BA e 5070981844-SP
CPF 356 031 609 – 00

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo A.1 - Matrícula 7.835



Certidão

REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO

REGISTRO GERAL — FICHA -1-

MATRÍCULA Nº -7.835- — RUBRICA

IMÓVEL:-Terreno certo de data, medindo 15,80m de frente para a Praça 19 de Dezembro, nesta capital, por 27,50m de fundos, de forma retangular, limitando-se a esquerda com propriedade do Cel. Plinio Tourinho, seus herdeiros ou sucessores, a direita com propriedade de Francisco Azevedo Pires, seus herdeiros ou sucessores, e nos fundos com propriedade de Durval Sebrão, seus herdeiros ou sucessores; contendo um predio de dois pavimentos, com quatro lojas no térreo, sob nºs 33, 35, 37 e 39 da Praça 19 de Dezembro, e no pavimento superior, um apartamento residencial; construido um alvenaria e coberto com telhas de barro, e demais dependencias e benfeitorias.-

PROPRIETÁRIOS:-MARGARIDA LUIZA AGNEZ SENFF SCHILLE e seu marido GUSTAVO SCHILLE.-

REGISTRO ANTERIOR:-Nº5.907, livro 3/F, da 6ª Circunscrição desta comarca.-

Curitiba, 18 de dezembro de 1978
Oficial-

R-1/7.835.-

TITULO:-Pagamento em inventário.- Formal de Partilha expedido pelo MM. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, extraido dos autos de inventário nº15.475; sentença homologatória datada de 15.12.67.- ADQUIRENTE:-GUSTAVO SCHILLE, brasileiro naturalizado, viúvo-meeiro, industrial, residente nesta capital.- TRANSMITENTE:-ESPÓLIO de MARGARIDA LUIZA AGNEZ SENFF SCHILLE.- VALOR:-CR$136.000,00(cento e trinta e seis mil cruzeiros).- CONDIÇÕES:-Não ha.- Distribuição:-Nº2039. 26.09.78. Protocolo nº15.379. 18.12.78. Dou fé.- Curitiba, 18 de dezembro de 1978.-

Custas CR$1.074,00 — Oficial-

AV-2/7.835.-

Na conformidade da petição de parte interessada e dos documentos comprobatórios que ficam arquivados neste Cartório, averba-se a demolição do predio existente no imóvel objeto desta matricula. Apresentada a Certidão Negativa de Débito-CND sob nº 474270, série I, expedida pelo INSS, em 14-12-98. Protocolo nº 104.116 24-02-99. Dou fé. Curitiba, 24 de fevereiro de 1.999.

C/60 VRC=R$4,50 — OFICIAL

R. 3 - **7.835** (Protocolo 158.013 de 25/11/2009).
Arresto. Título: Mandado expedido em 14 de setembro de 2009, nos **autos 81.250/2009** de **Execução Fiscal** do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Município de Curitiba. Requerido: Gustavo Schille. Valor: R$ 2.372,86. Observação: O valor devido ao Funrejus deverá ser incluído na conta final do processo e comprovado nos autos, nos termos do item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça. Dou fé. Curitiba, 25 de novembro de 2009. Custas nihil.

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº -7.835-

NOVO ENDEREÇO
Rua Emiliano Perneta, 297 / 303 - 11º Andar
Telefone: 3233-0815

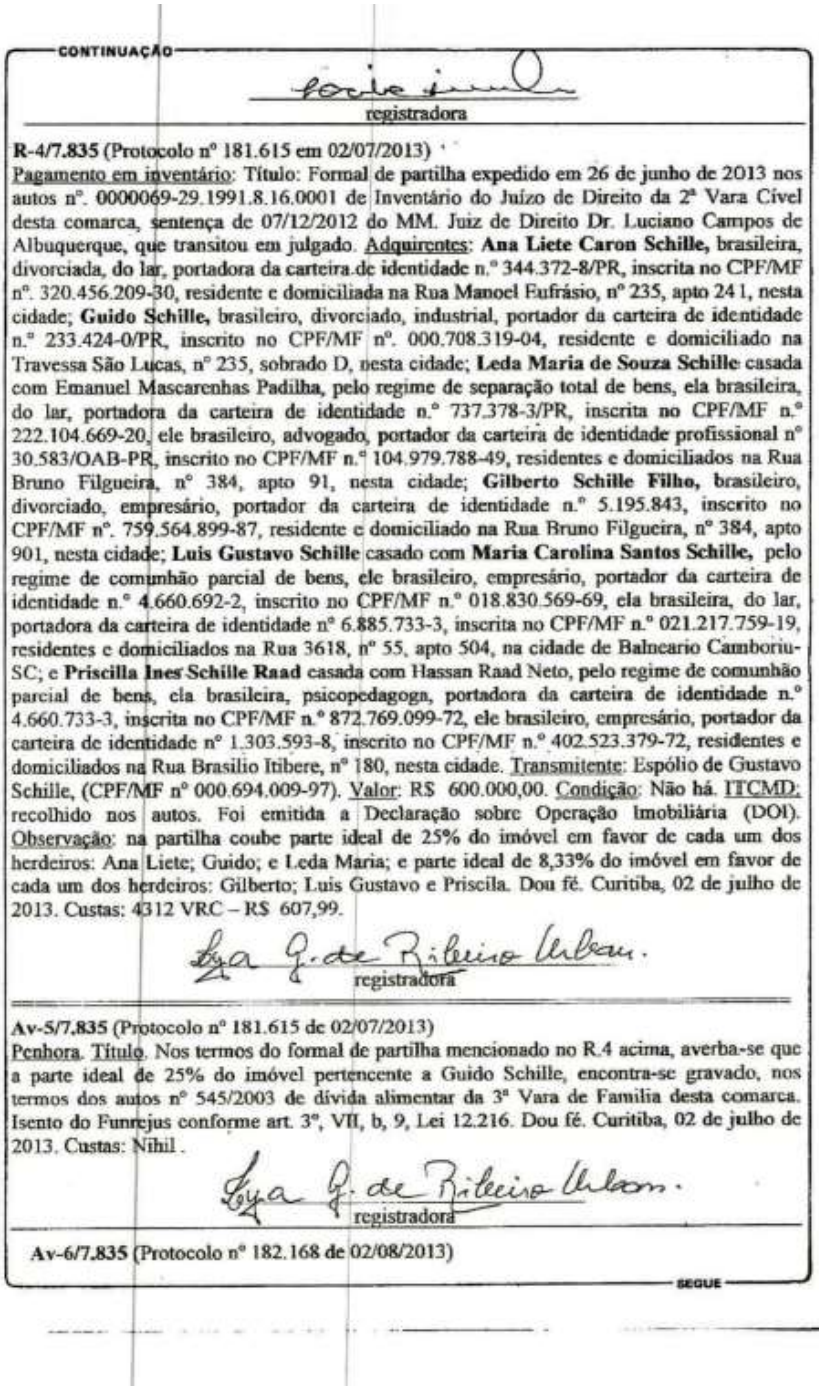
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ59Z PV2HF 4TBRA SS3D3

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR



CONTINUAÇÃO

registradora

R-4/7.835 (Protocolo nº 181.615 em 02/07/2013)

Pagamento em inventário: Título: Formal de partilha expedido em 26 de junho de 2013 nos autos nº. 0000069-29.1991.8.16.0001 de Inventário do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, sentença de 07/12/2012 do MM. Juiz de Direito Dr. Luciano Campos de Albuquerque, que transitou em julgado. Adquirentes: **Ana Liete Caron Schille,** brasileira, divorciada, do lar, portadora da carteira de identidade n.º 344.372-8/PR, inscrita no CPF/MF nº. 320.456.209-30, residente e domiciliada na Rua Manoel Eufrásio, nº 235, apto 241, nesta cidade; **Guido Schille,** brasileiro, divorciado, industrial, portador da carteira de identidade n.º 233.424-0/PR, inscrito no CPF/MF nº. 000.708.319-04, residente e domiciliado na Travessa São Lucas, nº 235, sobrado D, nesta cidade; **Leda Maria de Souza Schille** casada com Emanuel Mascarenhas Padilha, pelo regime de separação total de bens, ela brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade n.º 737.378-3/PR, inscrita no CPF/MF n.º 222.104.669-20, ele brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade profissional nº 30.583/OAB-PR, inscrito no CPF/MF n.º 104.979.788-49, residentes e domiciliados na Rua Bruno Filgueira, nº 384, apto 91, nesta cidade; **Gilberto Schille Filho,** brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 5.195.843, inscrito no CPF/MF nº. 759.564.899-87, residente e domiciliado na Rua Bruno Filgueira, nº 384, apto 901, nesta cidade; **Luis Gustavo Schille** casado com **Maria Carolina Santos Schille,** pelo regime de comunhão parcial de bens, ele brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade n.º 4.660.692-2, inscrito no CPF/MF n.º 018.830.569-69, ela brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 6.885.733-3, inscrita no CPF/MF n.º 021.217.759-19, residentes e domiciliados na Rua 3618, nº 55, apto 504, na cidade de Balneario Camboriu-SC; e **Priscilla Ines Schille Raad** casada com Hassan Raad Neto, pelo regime de comunhão parcial de bens, ela brasileira, psicopedagoga, portadora da carteira de identidade n.º 4.660.733-3, inscrita no CPF/MF n.º 872.769.099-72, ele brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 1.303.593-8, inscrito no CPF/MF n.º 402.523.379-72, residentes e domiciliados na Rua Brasilio Itibere, nº 180, nesta cidade. Transmitente: Espólio de Gustavo Schille, (CPF/MF nº 000.694.009-97). Valor: R$ 600.000,00. Condição: Não há. ITCMD: recolhido nos autos. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI). Observação: na partilha coube parte ideal de 25% do imóvel em favor de cada um dos herdeiros: Ana Liete; Guido; e Leda Maria; e parte ideal de 8,33% do imóvel em favor de cada um dos herdeiros: Gilberto; Luis Gustavo e Priscila. Dou fé. Curitiba, 02 de julho de 2013. Custas: 4312 VRC – R$ 607,99.

registradora

Av-5/7.835 (Protocolo nº 181.615 de 02/07/2013)

Penhora. Título. Nos termos do formal de partilha mencionado no R.4 acima, averba-se que a parte ideal de 25% do imóvel pertencente a Guido Schille, encontra-se gravado, nos termos dos autos nº 545/2003 de dívida alimentar da 3ª Vara de Familia desta comarca. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 02 de julho de 2013. Custas: Nihil.

registradora

Av-6/7.835 (Protocolo nº 182.168 de 02/08/2013)

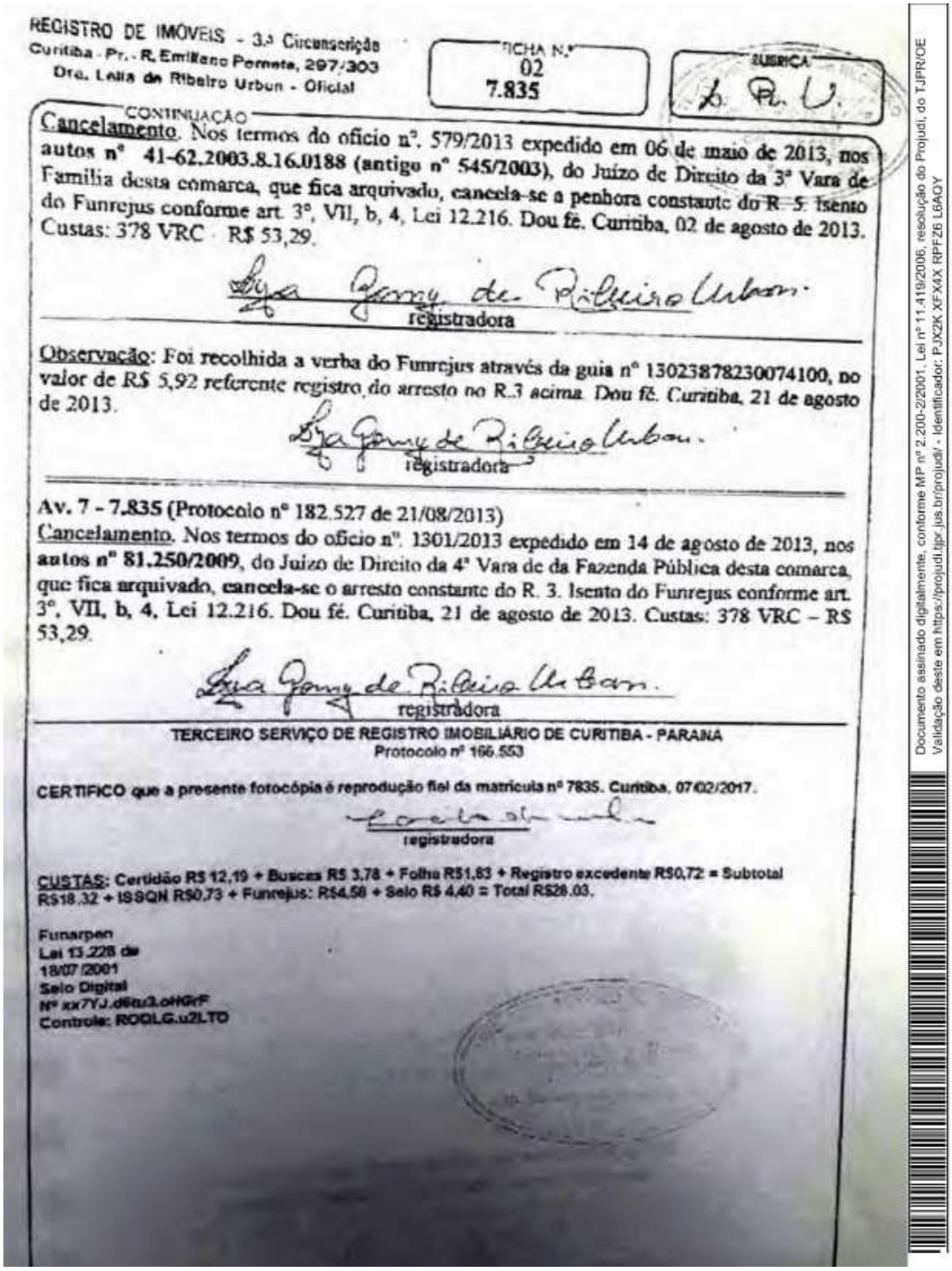
SEGUE

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR



REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º Circunscrição
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 297/303
Dra. Leila de Ribeiro Urban - Oficial

FICHA Nº 02 7.835

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

Cancelamento. Nos termos do ofício nº. 579/2013 expedido em 06 de maio de 2013, nos autos nº 41-62.2003.8.16.0188 (antigo nº 545/2003), do Juízo de Direito da 3ª Vara de Família desta comarca, que fica arquivado, cancela-se a penhora constante do R. 5. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 4, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 02 de agosto de 2013. Custas: 378 VRC - R$ 53,29.

registradora

Observação: Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia nº 13023878230074100, no valor de R$ 5,92 referente registro do arresto no R.3 acima. Dou fé. Curitiba, 21 de agosto de 2013.

registradora

Av. 7 - 7.835 (Protocolo nº 182.527 de 21/08/2013)
Cancelamento. Nos termos do ofício nº. 1301/2013 expedido em 14 de agosto de 2013, nos autos nº 81.250/2009, do Juízo de Direito da 4ª Vara de da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado, cancela-se o arresto constante do R. 3. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 4, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 21 de agosto de 2013. Custas: 378 VRC – R$ 53,29.

registradora

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ
Protocolo nº 166.553

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 7835. Curitiba, 07/02/2017.

registradora

CUSTAS: Certidão R$ 12,19 + Buscas R$ 3,78 + Folha R$1,83 + Registro excedente R$0,72 = Subtotal R$18,32 + ISSQN R$0,73 + Funrejus: R$4,58 + Selo R$ 4,40 = Total R$28,03.

Funarpen
Lei 13.228 de
18/07/2001
Selo Digital
Nº xx7YJ.d6u3.oHGrF
Controle: ROOLG.u2LTO

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: PJX2K XFX4X RPFZ6 LBAQY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo B.1 – Débitos de IPTU

MUNICÍPIO DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
RELAÇÃO DE DÉBITOS IPTU

CURITIBA

CONTRIBUINTE: **ANA LIETE CARON** | CPF/CNPJ: **320.456.209-30**

LOCALIZAÇÃO: **R. PAULA GOMES 000033 CENTRO, Curitiba - PR, Cep: 80510070**

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: **01.1.0007.0218.00-6** | SUBLOTE: **0000** | INDICAÇÃO FISCAL: **12.017.002.000-7**

DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

Tipo	Ano	Trib.	Déb.	Nº Inscr.	Valor lançado	Valor corrigido	Vara	Processo	Certidão	Dta. Exec.	Situação
DAT	2015	IPT	0	31186880	R$ 715,92	R$ 2.032,08	2	JEE-0004531-48.2017.8.16.0185	1601	06/06/2017	Débito em aberto
DAT	2016	IPT	0	33451303	R$ 11.225,32	R$ 28.818,00	2	JEE-0004531-48.2017.8.16.0185	1601	06/06/2017	Débito em aberto
DAT	2018	IPT	0	39234039	R$ 12.784,18	R$ 26.464,20	2	JEE-0002354-43.2019.8.16.0185	1132	16/04/2019	Débito em aberto
DAT	2018	TCL	0	39234039	R$ 471,60	R$ 976,10	2	JEE-0002354-43.2019.8.16.0185	1132	16/04/2019	Débito em aberto
DAT	2019	IPT	0	42465464	R$ 13.813,57	R$ 25.389,65	1	JEE-0001213-18.2021.8.16.0185	740	26/03/2021	Débito em aberto
DAT	2019	TCL	0	42465464	R$ 471,60	R$ 866,67	1	JEE-0001213-18.2021.8.16.0185	740	26/03/2021	Débito em aberto
DAT	2020	IPT	0	47152778	R$ 14.817,63	R$ 22.714,65	1	JEE-0001213-18.2021.8.16.0185	740	26/03/2021	Débito em aberto
DAT	2020	TCL	0	47152778	R$ 471,60	R$ 722,90	1	JEE-0001213-18.2021.8.16.0185	740	26/03/2021	Débito em aberto
DAT	2021	IPT	0	50763721	R$ 16.048,84	R$ 22.211,01	3	JEE-0005565-16.2022.8.16.0013	2396	30/03/2022	Débito em aberto
DAT	2021	TCL	0	50763721	R$ 471,60	R$ 652,51	3	JEE-0005565-16.2022.8.16.0013	2396	30/03/2022	Débito em aberto
ORI	2022	IPT		55868874	R$ 18.261,37	R$ 19.891,26					Parcelado Normal

GTM - Gestão Tributária Municipal — Página 1 de 1
20/07/2022 21:04

Soma total R$ 150.739,03

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo B.2 - Consulta para lote da Prefeitura Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.1.0007.0218.00-6	-	12.017.002	277094/2022

Bairro: CENTRO
Quadrícula: I-13
Bairro Referência:
Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PAULA GOMES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro:N021A Tipo: Principal Nº Predial: 33 Testada (m): 15,90
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.021,80m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZC.1 - ZONA CENTRAL
Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZC.ZONA CENTRAL 1.Y

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

Versão: P.3.1.0.9 Para maiores informações acesse: **www.curitiba.pr.gov.br**

010079-0 718032-0

Página 1 de 5

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.1.0007.0218.00-6	-	12.017.002	277094/2022

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	11.00 X 330.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Versão: P.3.1.0.9 Para maiores informações acesse: **www.curitiba.pr.gov.br**

020079-0 718032-2

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.1.0007.0218.00-6	-	12.017.002	277094/2022

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

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

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

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

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

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	40498/93 PROV/CTZ LIBERACAO P/CONST DE ESTACIONAMENTO ATENDER PARAMETROS DA CON- SULTA AMARELA

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações

Versão: P.3.1.0.9 Para maiores informações acesse: **www.curitiba.pr.gov.br**

030079-0 718032-1

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.1.0007.0218.00-6	-	12.017.002	277094/2022

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instala?ães hidrossanit rias do im¢vel constatado em vistoria t?cnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?ães acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e árg Æos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 041209B Número Novo:61619 Finalidade:OUTROS
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Número Antigo: 101897A Número Novo:137648 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):237,38 Área Liberada (m²): 237,38 Área Total (m²):237,38

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.10156-		'2'	

Nome da Planta: CROQUI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

*****

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Versão: P.3.1.0.9 Para maiores informações acesse: **www.curitiba.pr.gov.br**

040079-0 718032-0

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.1.0007.0218.00-6	-	12.017.002	277094/2022

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 434,00 m² Área Total Construída: 237,30 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1998	237,30 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N021A	C	ASFALTO	EXISTE	Sim	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 Aeronaútica, 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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	05/07/2022

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.

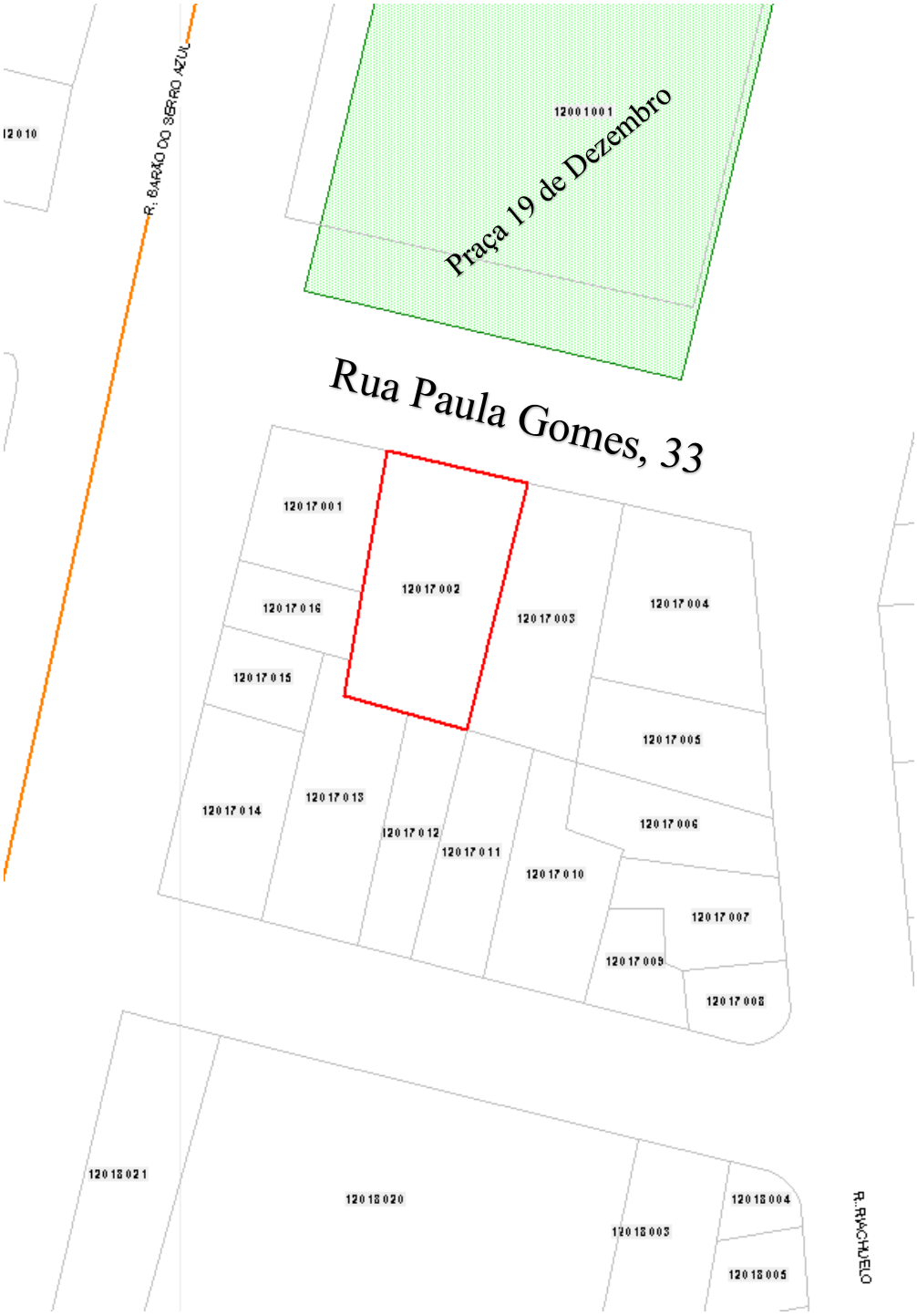
Versão: P.3.1.0.9 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

050079-0 718032-9

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo B.3 - Planta de localização do imóvel



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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo C). Registro fotográfico do Avaliando

Foto 01 - Vista aérea do terreno na Rua Paula Gomes, 33

Foto 02 - Frente do terreno Rua Paula Gomes, 33

Foto 03 - Vista em direção a Rua Riachuelo

Foto 04 - Vista em direção a Rua Barão do Rio Branco

Foto 05 - Calçada em frente ao terreno

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Foto 06 - Cobertura na frente do terreno ocupando o recuo frontal

Foto 07 - Cobertura na frente do terreno

Foto 08 - Vista geral externa área construída

Foto 09 - Vista geral fundo área construída

Foto 10 - Área construída próximo entrada

Foto 11 - Área construída - sala

Foto 12 - Área construída - sala

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Foto 13 - Área construída - sala

Foto 14 - Banheiro

Foto 15 - Entrada energia e água

Foto 16 - Portões de entrada - metálicos

Foto 17 - Área com cobertura

Foto 18 - Área com cobertura

Foto 19 - Estrutura de madeira da área coberta

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Foto 20 - Vista do fundo do terreno

Foto 21 - Vista do terreno, do fundo para frente

Foto 22 - Vista do terreno, do fundo para frente

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo D). - Registro fotográfico das amostras

Amostra 01 - Av. Visconde de Guarapuava, 3489

Amostra 02 - Rua Treze de Maio, 843

Amostra 03 - Rua Conselheiro Laurindo, 1008

Amostra 04 - Rua Dr. Faivre, 1008

Amostra 05 - Praça General Ozório, 471

Amostra 06 - Rua André de Barros, 249

Amostra 07 - Rua Treze de Maio, 75

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Amostra 08 - Rua Pres. Carlos Cavalcanti, 684

Amostra 09 - Av. Visconde. Guarapuava, 1616

Amostra 10 - Rua General Carneiro, 756 e 778

Amostra 11 - Av. Sete de Setembro, 6287

Amostra 12 - Rua Lourenço Pinto, 241

Amostra 13 - Rua Alferes Ângelo Sampaio, 667

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Amostra 14 - Rua Carlos Cavalcanti, 1202

Amostra 15 - Rua Comendador Macedo, 15

Amostra 16 - Rua André de Barros, 612

Amostra 17 - Rua Emiliano Perneta, 668

Amostra 18 - Rua Pres. Carlos Cavalcanti, 181

Amostra 19 - Rua Lourenço Pinto, 402

Amostra 20 - Rua Presidente Faria, 533

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Amostra 21 - Rua Augusto Stelfeld, 282

Amostra 22 - Rua Dez. Westphalen, 423

Amostra 23 - Rua Dr. Faivre, 609

Amostra 24 - Rua Dr. Kellers, 513

Amostra 25 - Rua Frei Caneca, 73

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO

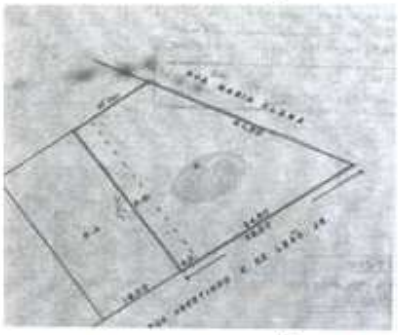
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194

20ª Vara Cível Curitiba - PR

Amostra 26 - Rua Desem. Caloteiro Portugal, 308

Amostra 27 - Rua Paula Gomes, 488

Amostra 28 - Rua Alameda Cabral, 729



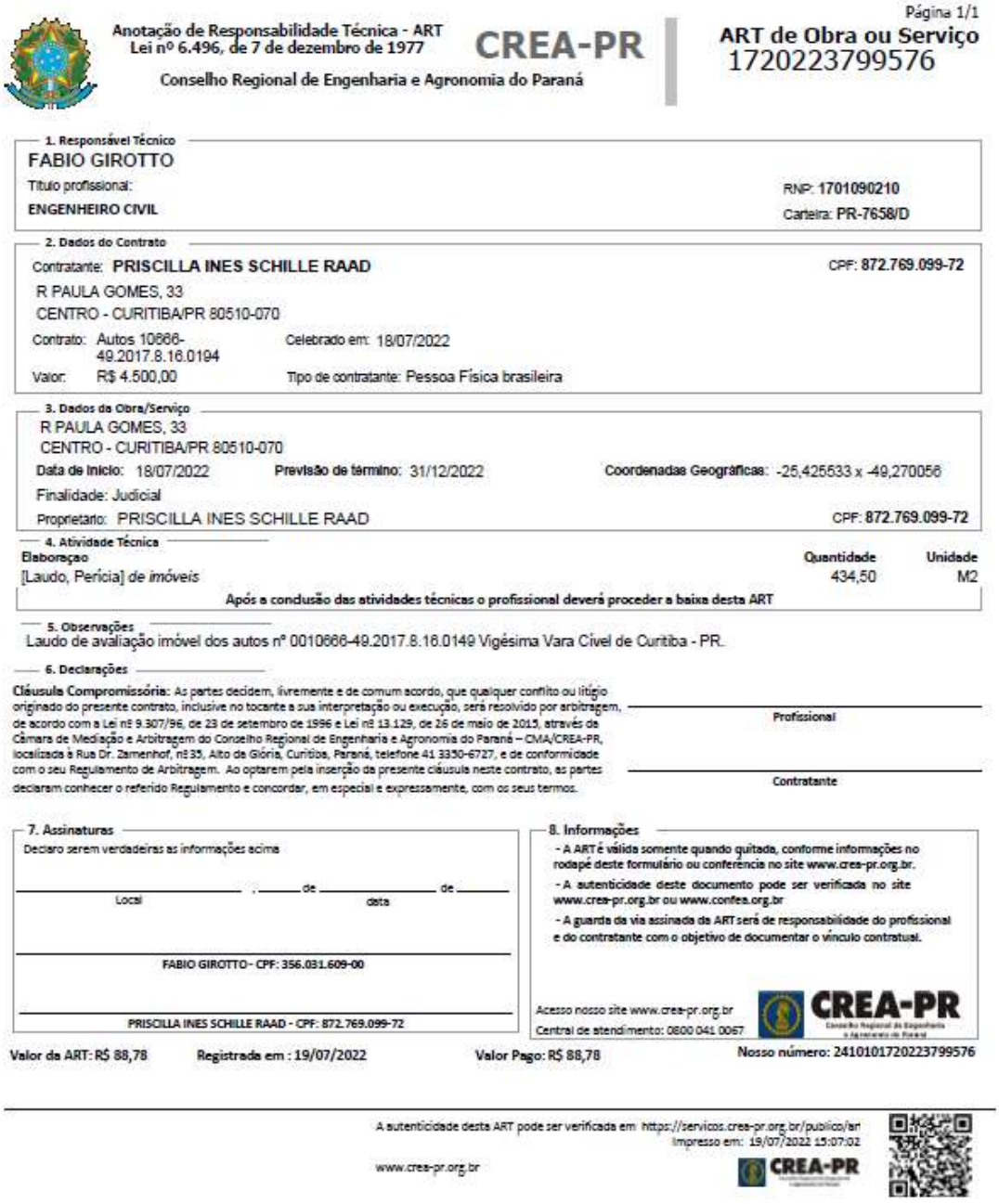
Amostra 29 - Rua Agostinho Leão Junior, 339

Amostra 30 - Rua Mateus Leme, 1463

Amostra 31 - Rua Mateus Leme, 2350

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

Anexo E). ART- Anotação de responsabilidade técnica – CREA – PR, nº 1720223799576



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

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720223799576

1. Responsável Técnico
FABIO GIROTTO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1701090210
Carteira: PR-7658/D

2. Dados do Contrato
Contratante: PRISCILLA INES SCHILLE RAAD CPF: 872.769.099-72
R PAULA GOMES, 33
CENTRO - CURITIBA/PR 80510-070
Contrato: Autos 10666-49.2017.8.16.0194 Celebrado em: 18/07/2022
Valor: R$ 4.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço
R PAULA GOMES, 33
CENTRO - CURITIBA/PR 80510-070
Data de início: 18/07/2022 Previsão de término: 31/12/2022 Coordenadas Geográficas: -25,425533 x -49,270056
Finalidade: Judicial
Proprietário: PRISCILLA INES SCHILLE RAAD CPF: 872.769.099-72

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
[Laudo, Perícia] de *imóveis*	434,50	M2

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

5. Observações
Laudo de avaliação imóvel dos autos nº 0010666-49.2017.8.16.0149 Vigésima Vara Cível de Curitiba - PR.

6. Declarações
Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3330-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Profissional

Contratante

7. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local , de de
data

FABIO GIROTTO - CPF: 356.031.609-00

PRISCILLA INES SCHILLE RAAD - CPF: 872.769.099-72

8. Informações
- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou 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
Central de atendimento: 0800 041 0067
CREA-PR

Valor da ART: R$ 88,78 Registrada em : 19/07/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso número: 2410101720223799576

A autenticidade desta ART pode ser verificada em https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art
Impresso em: 19/07/2022 15:07:02
www.crea-pr.org.br
CREA-PR

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0010666-49.2017.8.16.0194
20ª Vara Cível Curitiba - PR

RESPOSTAS AOS QUESITOS DO MOVIMENTO 278.2

1) Queira o Sr. Perito detalhar a localização, condições de uso e caracterização do imóvel a ser avaliado, bem como os seus proprietários.

Resposta:
Localização: Rua Paula Gomes, 33, entre a Rua Barão do Serro Azul e Rua Riachuelo, de frente para a Praça 19 de Dezembro;
Condições de uso: atualmente não tem condições de uso pela falta de manutenção na área construída;
Caracterização do imóvel: terreno urbano comercial – residencial, no centro da cidade. Ideal para empreendimento de médio porte.
Proprietários: Conforme R-4 da matrícula do registro de imóveis da 3ª Circunscrição de Curitiba:
- Ana Liete Caropn Schille;
- Guido Schille;
- Leda Maria de Souza Schille;
- Gilberto Schille Filho;
- Luis Gustavo Schille;
- Priscila Ines Schille Raad;

2) Queira o Sr. Perito realizar a caracterização da região, quanto aos aspectos gerais, físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades existentes e equipamentos comunitários, nos termos da ABNT NBR 14653-2 (item 7.3.1 da norma).

Resposta:
Aspectos gerais e físicos: região central da cidade, com imóveis preferencialmente comerciais.
Nos imóveis térreos com lojas e nos andares superiores, com escritórios de prestação de serviço de pequeno a médio porte.
Em imóveis mais antigos, com lojas no térreo e apartamentos residenciais nos pavimentos superiores.
Uso e ocupação do solo: conforme consulta informativa de lote, obtida na Prefeitura Municipal, possui o coeficiente máximo de ocupação para áreas de construções de até cinco vezes a área do terreno, que resulta 2.172,50 m², sem aquisição onerosa de potencial construtivo;
Pode ser para usos de diversas atividades, conforme relacionado na consulta informativa de lotes, anexo B-2, no item Parâmetros da Lei de Zoneamento, na página 25 e 26, deste laudo.

Equipamentos comunitários: na frente está a Praça 19 de Dezembro, área de integração social e a uma quadra de distância está o Passeio Público com diversas atividades sociais diurnas.

PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3) Quais os principais métodos de avaliação de imóveis utilizados na prática e qual o utilizado pelo Sr. Perito neste caso? Qual o critério utilizado para a escolha do método?

Resposta: Para cidades de médio a grande porte, sempre e utilizado o MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento inferencial, conforme ABNT NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.3, com utilização de inferência estatística. Com os dados das amostras, seleciona-se as variáveis mais influentes nos valores e se obtém uma equação de uma reta que melhor se ajusta à nuvem de dados.

Em cidade pequenas, é utilizado o método de homogeneização da dados, com tratamento por fatores, obtidos em estudos na cidade de São Paulo e na cidade do Rio de Janeiro, grande parte das vezes não aplicável em qualquer outra cidade.

4) Segundo a ABNT NBR 14653, a metodologia de avaliação escolhida "deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado". Qual o valor de mercado do imóvel objeto da ação pelo **método comparativo direto de dados de mercado**? Favor apresentar os dados de mercado levantados, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas (dependentes e independentes), fatores de tratamento utilizados e fontes de informação, conforme definido pela norma ABNT NBR 14653-2, descrevendo-os detalhadamente.

Resposta:
Valor de mercado: R$ 1.880.000,00 (Hum milhão, oitocentos e oitenta mil reais).

Fatores de tratamento não é utilizado em grandes cidades, somente nas cidades ou locais que não existem dados suficientes.

Variáveis utilizadas para cálculo do valor do imóvel - terreno:

01.Variáveis independentes:

- Valor de oferta em R$ (não utilizada na inferência, somente como informação do valor total da amostra);
- Área do terreno em m², fornecida pelo vendedor;

- Frente projetada do terreno em m, fornecida pelo vendedor e conferido pela planta cadastral municipal, adquirida na prefeitura municipal;

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

PROJUDI - Processo: 0010666-49.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 431.1 - Assinado digitalmente por Fabio Girotto:35603160900
21/07/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

- Índice fiscal: valores obtidos na Planta de Valores Genéricos Unitários de Terrenos, adquiridos na prefeitura municipal, que são valores unitários por localização relativa calculados pela prefeitura para cálculo do IPTU. Os cálculos da prefeitura levam em consideração as benfeitorias públicas, tais como as condições da vizinhança, condições do comércio, vias públicas de automóveis e passagem de pedestres, etc. Estes valores foram aqui utilizados como índices de valorização entre os diversos locais das amostras, pois representam a diversidade de localização dos imóveis;

- Coeficiente de aproveitamento do terreno, que representada quantas vezes a área do terreno pode ser construído sobre ele;

02. Variável dependente:

- Valor unitário por metro quadrado de terreno.

Amostras e seus dados, fontes e qualificação nas páginas 07, 08, 09, 10 e 11 deste laudo.

Registro fotográfico, no anexo D, nas páginas 35, 36, 37, 38 e 39 deste laudo.

5) Segundo a ABNT NBR 14653-2 (item 8.2.4.2), "o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação da imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado". Qual o valor do imóvel aplicando-se o **método evolutivo**? (item 8.2.4.2)

Resposta:

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

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;

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 não é aplicável para obter valor de mercado de terrenos, com benfeitorias sem valor comercial aproveitável.

É utilizado somente quando existem construções adequadas e de bom aproveitamento sobre os terrenos e não existem amostras semelhantes ao Avaliando (terreno mais construções – benfeitorias). Obtém-se o valor do terreno, calcula-se o valor da construção devidamente depreciado e aplicação do fator de comercialização que deve ser calculado para o mercado local.

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

As benfeitorias existentes sobre o terreno Avaliando, resultarão em valor zero pela sua idade, estado de conservação e padrão de construção. Com o custo da demolição e aplicação do fator de comercialização (beneficio que o proprietário já recebeu utilizando o imóvel) será negativo, diminuindo o valor final.

6) Segundo a ABNT NBR 14653-2 (item 8.1.3 da norma), "nos mercados de transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação de mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque". O atual mercado sofreu algum impacto ou variação drástica recente, no sentido de desvalorizar o imóvel? O impacto da COVID-19 foi significativo?

Resposta:
Imóveis com valores elevados sofrem menos com variações econômicas do mercado, porque os projetos sempre são de longo prazo, onde o mercado tende a se estabilizar.
A covid-19 não influenciou nos terrenos. Apenas podemos considerar que a comercialização se tornou mais demorada, na expectativa da estabilização econômica.

7) É correto afirmar que leilões realizados durante a pandemia tenderão a ter resultados menos satisfatórios, de modo que os imóveis tenderão a ser alienados a valor inferior àqueles pelos quais poderiam ser arrematados em tempos de normalidade?

Resposta:
Durante pandemias, imóveis de menor valores podem ter resultados menos satisfatórios devido os resultados dos seus benefícios ser esperados a curto prazo.

Imóveis de maior valor, destinados a empreendimentos com investimentos a longo prazo, terão menor influência de pandemias.

8) Qual a vocação e o "aproveitamento eficiente" do imóvel avaliando? (definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente, segundo a ABNT NBR 14653-2, item 3.1)

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: PJYUR BT2QL LCB9M WSAUY

Resposta:
A vocação do terreno Avaliando é preferencialmente comercial, com lojas no térreo e escritórios de prestação de serviços em andares superiores.

Conforme a consulta informativa de lotes, a legislação oferece diversas aplicabilidades com diferentes coeficientes de aproveitamento e com possibilidade de compra onerosa de potencial construtivo.

9) O imóvel contém benfeitorias? Em caso positivo, favor descrevê-las (construções, instalações, etc.).

Resposta:
Sim possui benfeitorias muito precárias, sem condições de utilização eficiente. Entrada de energia elétrica e de água depredadas. Telhados com infiltração pluvial nas salas administrativas, sem janelas de ventilação e ou iluminação natural bactericida. Banheiro sem condições de uso e com falta de diversas instalações.

10) Solicita-se a vistoria da propriedade a ser avaliada, descrevendo-a e fotografando-a.

Resposta:
Descrição da propriedade: terreno comercial – residencial, inserido na área central.

Registro fotográfico na anexo C, nas páginas 31, 32, 33 e 34 deste laudo.

11) Há algum documento não juntado aos autos que o Sr. Perito entenda necessário à realização do trabalho? Por gentileza indicar qual o documento e justificar sua necessidade.

Resposta:
Todos os documentos necessários estão nos autos. Outros para complementação este perito os obteve quando necessário para realizar o trabalho.

Curitiba – PR, 21 de julho de 2022.
Engenheiro Civil ***FABIO GIROTTO***
CREA – PR 7658 – D;
Vistos 47.637 – 9 SC; 51.358-VF – ES; 35.963 – BA e 5070981844-SP
COLUNAS Engenharia, Avaliações e Perícias