



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Av. Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 501.1, para instruir os Autos nº 0000411-84.2016.8.16.0188 (PROJUDI), movido por YKARO ESTEVÃO DE FREITAS (CPF 060.317.339-00), em face de JEAN LUCAS MENDES DOS SANTOS (CPF 918.500.459-68), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Direitos do Executado sobre a parte ideal correspondente à 27,32% do imóvel de Matrícula nº 12.539 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 14.014.025.000-2



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTHES A. GOMY DE RIBEIRO
CPF 316556609/49

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 12.539.-

RUBRICA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes

IMÓVEL: - Imóvel residencial, construção de alvenaria, instalações de água, luz e esgoto, sito à Rua Prefeito Angelo Lopes nº1.088, nesta Capital, e respectivo terreno forro configurado no croquis municipal nº 656, constituído pelo lote 26-B (vinte e seis-bê) da Planta V LA PARANÁ, correspondente ao lote nº25.000, quadra 14, setor 13, 3ª Zona do Cadastro Municipal; medindo 10,00m de frente para a Rua Presidente Abranches, atualmente denominada Rua Prefeito Angelo Lopes, nº1.088; medindo 49,00m de extensão pela lateral direita, com o lote nº27-A; medindo 49,00m de extensão pela lateral esquerda, com o lote 26-A; medindo 10,00m de fundos, para a Av. Nossa Senhora da Luz; todo murado e contendo a área total de 490,00m².-

PROPRIETÁRIOS: PEDRO LUSTOSA DOS SANTOS e CARLINDA MENDES DOS SANTOS, casados entre si, pelo regime universal de comunhão de bens.-

REGISTROS ANTERIORES: -N.ºs 46.607 e 46.608, Livro 3-U, desta Circunscrição.-

Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes
OFICIAL REGISTRADORA

R-1/12.539.-

TÍTULO: -Desempenho em inventário -Formal da partilha acordada em data

ig:br/avaliao.aspx e digite o hash f020a44b-65e7-43b9-afb-5d4a914c4c13

4º and. - Sala 42
Estado do Paraná

www.registradores.onr.org.br

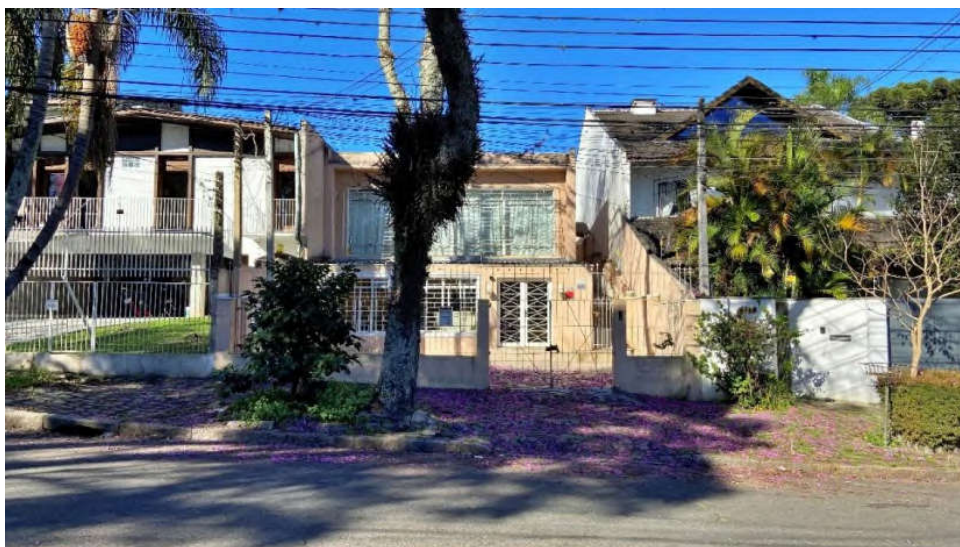
1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente

trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é 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 homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Direitos do Executado sobre a parte ideal correspondente a 27,32% sobre o imóvel residencial, construção de alvenaria, com aproximadamente 232,40m² (segundo SMU), instalações de água, luz e esgoto, sito à Rua Prefeito Angelo Lopes, nº 1.088, nesta Capital, constituído pelo Lote 26-B da Planta Vila Paraná, medindo 10,00 de frente para a Rua Prefeito Ângelo Lopes, nº 1.088, medindo 49,00m de extensão pela lateral direita, medindo 49,00m de extensão pela lateral esquerda, medindo 10,00m de fundos, todo murado e contendo a área total de 490,00m², com demais confrontações e medidas constantes da Matrícula nº 12.539 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 14.014.025.000-2.

Localização: Rua Prefeito Angelo Lopes, 1.088, Bairro Alto da XV, Curitiba/PR. Observação: Na ocasião da diligência identificou-se que o imóvel é utilizado para moradia da coproprietária Caroline Mendes dos Santos, sua filha menor, e sua mãe Ilza Rodrigues da Silva. Informo, ainda, que acompanharam a diligência o exequente Dr. Ykaro Estevão de Freitas e a terceira interessada e coproprietária Caroline Mendes dos Santos.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: A fim de determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 (dez) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio de R\$6.184,65 por metro quadrado, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 1.850.000,00	380,00	R\$ 4.868,42
2	R\$ 1.200.000,00	235,00	R\$ 5.106,38
3	R\$ 1.280.000,00	290,00	R\$ 4.413,79
4	R\$ 1.349.000,00	153,00	R\$ 8.816,99
5	R\$ 1.200.000,00	182,00	R\$ 6.593,41
6	R\$ 1.490.000,00	251,00	R\$ 5.936,25
7	R\$ 950.000,00	170,00	R\$ 5.588,24
8	R\$ 1.349.855,00	153,00	R\$ 8.822,58
9	R\$ 1.000.000,00	153,00	R\$ 6.535,95
10	R\$ 1.195.000,00	231,39	R\$ 5.164,44

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, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 1.850.000,00	380,00	R\$ 4.868,42	1,063	1,063	R\$ 5.177,04
2	R\$ 1.200.000,00	235,00	R\$ 5.106,38	1,001	1,001	R\$ 5.113,49
3	R\$ 1.280.000,00	290,00	R\$ 4.413,79	1,028	1,028	R\$ 4.537,66
4	R\$ 1.349.000,00	153,00	R\$ 8.816,99	0,949	0,949	R\$ 8.368,11
5	R\$ 1.200.000,00	182,00	R\$ 6.593,41	0,970	0,970	R\$ 6.394,98
6	R\$ 1.490.000,00	251,00	R\$ 5.936,25	1,010	1,010	R\$ 5.993,66
7	R\$ 950.000,00	170,00	R\$ 5.588,24	0,962	0,962	R\$ 5.374,04
8	R\$ 1.349.855,00	153,00	R\$ 8.822,58	0,949	0,949	R\$ 8.373,41
9	R\$ 1.000.000,00	153,00	R\$ 6.535,95	0,949	0,949	R\$ 6.203,20
10	R\$ 1.195.000,00	231,39	R\$ 5.164,44	0,999	0,999	R\$ 5.161,63

Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor médio ajustado de R\$ 6.069,72 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, com o arredondamento



permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 19,27% em torno da média.

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, vistoria *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 12.539 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 1.411.000,00 (Um Milhão Quatrocentos e Onze Mil Reais), logo, avalio a Parte Ideal correspondente à 27,32% por R\$ 385.485,20 (Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Quatrocentos e Oitenta e Cinco Reais e Vinte Centavos).**

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: PJS4Q PYVCH 463KU EM9JB



AMOSTRA 01

Casa espetacular no Alto da XV - Jota8 Imóveis

Anunciante: **J8 Imóveis**

Valor	R\$ 1.850.000
Área total: 380m²	
Área útil: 380m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 5	
Suite: 1	
Vagas: 6	
Idade do imóvel: 47 anos	

Um espetáculo de casa em uma região tranquila no Alto da XV, perto dos melhores comércios e serviços da cidade!

Finalidade para uso residencial, comercial ou para construção de até três pavimentos (ZR3).

Piso inferior com uma ampla sala de estar e jantar com janelas de parede a parede, proporcionando muita luminosidade e com uma vista maravilhosa para o jardim. Lavabo, escritório, estar íntimo, copa e uma cozinha recém-reformada.

Piso superior com 3 dormitórios, sendo 1 suite, e com espaços de sobra para o seu conforto.





Prefeito Angelo Ferrario Lopes 1055, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-espetacular-no-alto-da-xv-jota8-imoveis-2942866591.html>

AMOSTRA 02

Casa com 4 dormitórios à venda, 234 m² por R\$ 1.200.000,00 - Alto da Rua XV - Curitiba/PR

Anunciante: **JOSUÉ SOUZA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 1.200.000
Área total: 347m²	
Área útil: 235m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 4	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 63 anos	

Casa a venda no Alto da Rua da XV!! Não perca esta oportunidade única de possuir uma propriedade com tanto potencial. Com sua localização estratégica e versatilidade, esta casa é ideal para quem busca uma moradia confortável em uma área prestigiada ou para empreendedores que desejam estabelecer um negócio em um local de destaque. A escolha é sua! Perfeitamente adequada para uso residencial ou comercial. Com seus generosos 234,90m², esta casa oferece uma infinidade de possibilidades e está pronta para se tornar o espaço dos seus sonhos, venha conferir!!





Rua Dias da Rocha Filho 1346, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-234-m-sup2--por-2980291505.html>

AMOSTRA 03

Casa à venda - no Alto da XV

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas**

Valor	R\$ 1.280.000
Área total: 290m²	
Área útil: 290m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Imediação: Duas quadras do antigo Polo Shopping.

Descrição: Residência com 04 quartos com armários embutidos, sendo uma suíte com hidro e Closet, banheiro social, sala de estar em desnível para 2 ambientes, com piso de granito e assoalho, teto de sancas e gesso, sala íntima com lareira com piso de madeira maciça com sancas de gesso, copa, cozinha com armários planejados, depósito junto à cozinha. Ático amplo, churrasqueira com banheiro, lavanderia, central de gás e alarme, quintal e garagem para 2 carros.





Rua Coronel Assumpção 74, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-xv-2960296629.html>

AMOSTRA 04

Casa com 3 dormitórios à venda, 153 m² por R\$ 1.349.900,00 - Alto da Rua XV - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **W Investments Assessoria Imobiliária**

Valor	R\$ 1.349.900
Área total: 495m²	
Área útil: 153m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 34 anos	

Imóvel de Uso Misto - Comercial ou Residencial
Casa muito bem localizada no Alto da XV, terreno com 495m² e casa com 153m² - Zoneamento do Terreno ZR3 -
Próximo ao Polo Shopping Alto da XV com fácil acesso para a região central, parques, shopping, teatros, faculdades, escolas, hospitais, farmácias. - 06/08/2023





Rua Coronel Assumpção 89, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-153-m-sup2--por-2954721523.html>

AMOSTRA 05

CASA NO BAIRRO ALTO DA RUA XV 

Anunciante: **Imobiliária Chomen Imóveis**

Valor R\$ 1.200.000

Área total: 341m²

Área útil: 182m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Vagas: 2

Idade do imóvel: 50 anos

Para quem adora as ruas super arborizadas do Alto da Rua XV!

Endereço maravilhoso, estritamente residencial, com 182 m² de área privativa em um terreno de 341m² com a quintal super ensolarados.

Casa térrea, sala de estar / jantar, 2 banheiros, 3 quartos 1 salão de festas, 1 cozinha, 1 lavanderia, garagem para 2 carros e muita iluminação natural.

Essa casa vale muito a sua visita!

A casa requer reformas.

Ideal para construtores que buscam terrenos na região ZR3.

Os valores anunciados podem sofrer alterações sem aviso prévio.

Agende sua visita 21-9 [VER DADOS](#)

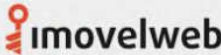




Rua Coronel Assumpção 106, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-bairro-alto-da-rua-xv-2981413037.html>

AMOSTRA 06

Casa à venda, 251 m² por R\$ 1.490.000,00 - Alto da XV - Curitiba/PR 

Anunciante: **REDE URBANA**

Valor R\$ 1.490.000

Área total: 455m²

Área útil: 251m²

Quartos: 4

Banheiros: 3

Suítes: 2

Vagas: 4

Casa térrea no bairro Alto da XV, ideal para residência ou comercial.

Este imóvel possui um excelente terreno de 13,13 X 34,70 totalizando 455,61m². Sobre ele está uma ótima residência com 226,58m² de área construída e mais uma edícula de aproximadamente 25m² com um terraço descoberto sobre ela.

DADOS DO IMÓVEL
 Área do Terreno: 455,61 m²
 Casa principal: 226,58m²
 Edícula: 25m² (aproximadamente)
 Face de Sol: Leste
 Posição: Frente
 Nº de quartos: 4 (sendo 2 suítes)
 Vagas de Garagem: 4 vagas (2 descobertas)
 IPTU/Anual: R\$ 2.025,55





Rua Professor Brandão 919, Alto da XV, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-251-m-sup2--por-r\\$1.490.000-alto-da-xv-2976447810.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-251-m-sup2--por-r$1.490.000-alto-da-xv-2976447810.html)



AMOSTRA 07

Sobrado com 3 quartos à venda, 170 m² 
por - Alto da Rua XV - Curitiba/PR

Anunciante: **APORTO SEGURO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 950.000
Área total:	97m²
Área útil:	170m²
Quartos:	3
Banheiros:	4
Suíte:	1
Vagas:	2
Idade do imóvel:	8 anos

Encantador Sobrado no Alto da XV - Privacidade e Conforto em um dos Melhores Bairros de Curitiba

Se você busca viver em um dos bairros mais desejados de Curitiba, o Alto da XV é o lugar ideal para você e sua família. É temos uma excelente opção para oferecer: um charmoso sobrado, proporcionando aconchego e praticidade em uma rua tranquila e arborizada.

Características do Imóvel:

- Área espaçosa de 170m², oferecendo todo o espaço necessário para sua comodidade.
- 3 quartos, incluindo uma suíte master com closet, para momentos de relaxamento e privacidade.
- Sala ampla e arejada, perfeita para reunir seus entes queridos em momentos especiais.
- Cozinha moderna e funcional, proporcionando o ambiente ideal para suas receitas favoritas.
- Churrasqueira para desfrutar de deliciosos churrascos em família ou com amigos.
- Área de serviço para maior praticidade nas tarefas diárias.
- Ático versátil, podendo ser adaptado de acordo com suas necessidades.

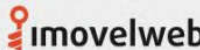




Rua Fernandes de Barros 790, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-quartos-a-venda-170-m-sup2--por-alto-2938159639.html>

AMOSTRA 08

Residência Casa Com 3 Dormitórios 2 Vagas 153 m² 
- Alto Da Rua XV - Curitiba

Anunciante: **W Investments3**

Valor	R\$ 1.349.855
Área total:	495m²
Área útil:	153m²
Quartos:	3
Banheiro:	1
Vagas:	2
Idade do imóvel:	Breve lançamento

Casa Com 3 Dormitórios 2 Vagas à Venda 153 m² - Alto Da Rua XV - Curitiba/PR

Imóvel de Uso Misto - Comercial ou Residencial

Casa muito bem localizada no Alto da XV, terreno com 495m² e casa com 153m². Zoneamento do Terreno ZR3 -

Próximo ao Polo Shopping Alto da XV com fácil acesso para a região central, parques, shopping, teatros, faculdades, escolas, hospitais, farmácias

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Área de Lazer	Área de serviço
Área Verde	Cozinha Gourmet
	Cozinha Independente
	Internet Wireless
	Jardim
	Permite animais
	Sala de jantar
	Varanda





R. Cel. Assumpção, 83 - Alto da XV, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-casa-com-3-dormitorios-2-vagas-153-m-sup2-2957537581.html>

AMOSTRA 09

Casa Padrão em Curitiba

Anunciante: **MBS IMOVEIS**

Valor **R\$ 1.000.000**

- Área total: 271m²
- Área útil: 153m²
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vagas: 2
- Idade do imóvel: 20 anos

Imóvel perfeito para você que procura um espaço para empreender.

Situado em umas das ruas mais movimentadas do Hugo Lange, a rua Itupava, conhecida pelos restaurantes e bares, fazendo um polo gastronômico local, em frente ao Bar Patagônia, próximo ao Villa Yamon, dentre outros comércios e bares.

Com 150,00 m² de área privativa, e 271,00 m² de área total, possui:

- ? Sala para dois ambientes com lavabo;
- ? Uma sala/escritório com dois ambientes e um banheiro;
- ? Cozinha completa;
- ? Área de serviço;
- ? Corredor amplo;
- ? Cozinha social com varanda;





📍 Rua Itupava 1495, Hugo Lange, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-padrao-em-curitiba-2983770480.html>

AMOSTRA 10

Casa com 3 suítes no Jardim Social - J8

Anunciante: **J8 Imoveis**

Valor **R\$ 1.195.000**

- Área total: 300m²
- Área útil: 300m²
- Quartos: 3
- Banheiros: 5
- Suítes: 3
- Vagas: 4
- Idade do imóvel: 16 anos

Maravilhosa residência em rua tranquila e bem localizada no Jardim Social, com 300m² de área construída, sendo 231,39m² averbados.

Aconchegante sala de estar e jantar com amplas janelas para uma deliciosa lancheira.

No piso superior: 3 amplas suítes, sendo a máster com closet e banheiro com hidromassagem.

Ótima área gourmet com churrasqueira nos fundos da casa com integração para o jardim.

Dependência de serviço e depósito.

Estacionamento para quatro vagas, sendo duas cobertas.





📍 Professor Duílio Anibal Calderari 131, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-suities-no-jardim-social-j8-2976059534.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 útil: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

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 – $t \times (S \div \sqrt{n})$

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

média	6.069,72
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	1336,91397
raiz de n	3,16227766
resultado	584,689968
inferior	5.485,03
superior	6.654,41
% em torno da média	0,1927
Grau III ≤ 30%	19,27%



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 médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equivalente do Imóvel(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 6.069,72

Área Equivalente do Imóvel(m²) = 232,40m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 1.411.000,00

PARTE IDEAL 27,32% (R\$) = R\$ 385.485,20



ANEXO III

Documentação 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: PJS4Q PYVCH 463KU EM9JB





3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS

3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOILDE A. GOMY DE RIBEIRO
CPF: 21658889/49

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 12.539.

RUBRICA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes

IMÓVEL: Imóvel residencial, construção de alvenaria, instalações de água, luz e esgoto, sito a Rua Prefeito Angelo Lopes nº1.088, nesta Capital, e respectivo terreno forro configurado no croquis municipal nº 856, constituído pelo lote 26-B (vinte e seis-bê) da Planta VI LA PARANÁ, correspondente ao lote nº25.000, quadra 14, setor 13, 3ª Zona do Cadastro Municipal; medindo 10,00m de frente para a Rua Presidente Abranches, atualmente denominada Rua Prefeito Angelo Lopes, nº1.088; medindo 49,00m de extensão pela lateral direita, com o lote nº27-A; medindo 49,00m de extensão pela lateral esquerda, com o lote 26-A; medindo 10,00m de fundos, para a Av. Nossa Senhora da Luz, todo murado e contendo a área total de 490,00m².-

PROPRIETÁRIOS: PEDRO LUSTOSA DOS SANTOS e CARLINDA MUNDES DOS SANTOS, casados entre si, pelo regime universal de comunhão de bens.-

REGISTROS ANTERIORES: N.ºs 46.607 e 46.608, Livro 3-U, desta Circunscrição.-

Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-

Cloilde A. Gomy de Ribeiro
OFICIAL

R-1/12.539.-

TÍTULO: Pagamento em inventário.- Formal de partilha expedido em data de 11.11.1980, pelo Dr. Nilson de Oliveira Toledo, MM. Juiz de Direito Substituto da Comarca de Palmas - PR, nos autos sob nº 432/79. (Sentença homologatória de 10.11.1980), e Termo de Retificação extraído dos mesmos autos aos 19.01.1981, com sentença homologatória da mesma data.- **ADQUIRENTE:** DULCIO MENDES DOS SANTOS, brasileiro, desquitado advogado, CPF/MF 002.999.609, residente nesta Capital.- **TRANSMITENTE:** ESPÓLIO de CARLINDA MENDES DOS SANTOS, que foi casada pelo regime universal de comunhão de bens com Pedro Lustosa dos Santos.- **VALOR:** CR\$1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil cruzeiros).- **CONDIÇÕES:** Não há.- **OBSERVAÇÃO:** Refere-se a partilha e ao registro (R-1) a totalidade (100%) do imóvel.- **DISTRIBUIÇÃO:** N.º2022, 05-12-1980.- Protocolo nº26.806, 22-01-1981.- Dou fe.- Curitiba, 22 de janeiro de 1981.-

Custas R\$2.894,00.-

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n. 12.539 e tem valor de certidão. Referido é verdade e dou fe. Curitiba, 19 de outubro de 2022 às 10:49:31 hs.

Assinado Digitalmente

CUSTAS: Emolumentos: R\$39,42; Funerjus: R\$9,86; ISSQN: R\$1,58; FUNDEP: R\$1,97; Selo: R\$5,95; Total: R\$58,77.



FUNARPEN

SELO DIGITAL N.º F384V.X3qPT.9Msa2 - 7rxEv.MIXm

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

SEGUIR NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6120a4db-65e7-43b9-af0b-5dd69b4c6c13

Rua Mal. Floriano Peixoto, 420 - 4º and. - Sala 42
Fone: 222-4849 - Curitiba - Estado do Paraná

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec 12.539.

MATRÍCULA N.º

Este documento foi assinado digitalmente por ANA PAULA GUERRA CARDOSO - 1941020221051 PROTOCOLO: S221002188370



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0014.0052.00-5	Sublote 0000	Indicação Fiscal 14.014.025	Nº da Consulta / Ano 263945/2023
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: ALTO DA RUA XV

Quadricula: J-15

Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Testada para 02 ruas

1- Denominação: R. PREFEITO ANGELO FERRÁRIO LOPES

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: E033

Tipo: Principal

Nº Predial: 1088

Testada (m): 10,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

2- Denominação: AV. NOSSA SENHORA DA LUZ

Sistema Viário: SETORIAL 1

Cód. do Logradouro: E201

Tipo: Secundária

Nº Predial: 2802

Testada (m): 7,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR3.A - ZONA RESIDENCIAL 3 - S.E. PONTO PANORÂMICO

Sistema Viário: NORMAL/SETORIAL 1

Classificação dos Usos para a Matriz: ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 - S.E. PONTO PANORÂMICO A.R

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Gêde	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA****Secretaria Municipal do Urbanismo****CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 05.0.0014.0052.00-5	Sublote 0000	Indicação Fiscal 14.014.025	Nº da Consulta / Ano 263945/2023
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	2000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2	10000	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

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMOFACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL**Observações Para Construção**

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

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

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

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00 m contados a partir do alinhamento predial.

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

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 05.0.0014.0052.00-5	Sublote 0000	Indicação Fiscal 14.014.025	Nº da Consulta / Ano 263945/2023
---	------------------------	---------------------------------------	--

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo acima de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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.

A altura máxima da edificação deverá observar o contido nos artigos 112 a 114 da Lei de Zoneamento nº 15.511/2019 e no Decreto nº 1006/2020 quanto ao Setor dos Pontos Panorâmicos.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

Para as vias prioritárias e vias externas permitido habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	97275/91 NG CTZ LIBER PARA CONSTRUIR ESCRIT COMERCIAL

FISCALIZAÇÃO

Versão: P.3.1.0.10

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

030120-1

898775-2

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 05.0.0014.0052.00-5	Sublote 0000	Indicação Fiscal 14.014.025	Nº da Consulta / Ano 263945/2023
FISCALIZAÇÃO			
Código Observações			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
Código Observações			
LICENÇAS EMITIDAS			
Código Observações			
Bloqueios			

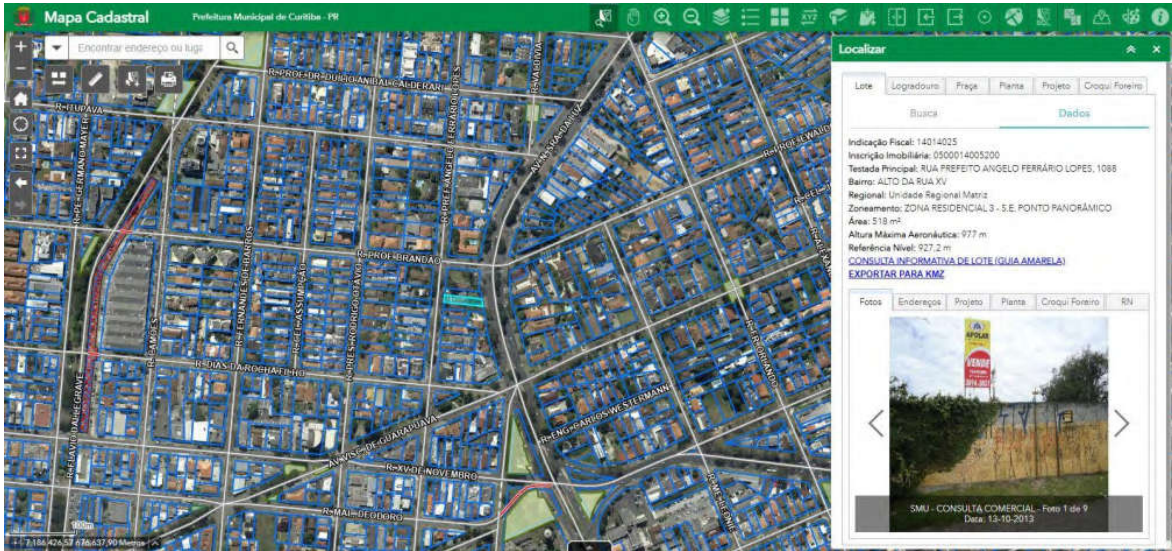
Alvarás de Construção			
Sublote: 0			
Número Antigo:	031804A	Número Novo:	44546
Situação:	Obra em Andamento		
Finalidade:	CONSTRUÇÃO		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²):	Área Total (m²):	
	0,00	0,00	
Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)			
Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro	
0000	Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro 4305/2	
Dados Sobre Planta de Loteamento			
Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00034-		26 B	01-018100/2013
Nome da Planta: VILA PARANÁ			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.00656-			01-001000/2010
Nome da Planta: CROQUI 00656			
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			



 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 05.0.0014.0052.00-5	Sublote 0000	Indicação Fiscal 14.014.025	Nº da Consulta / Ano 263945/2023
Situação Lote não Atingido Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.			
Faixa Sujeito à Inundação NÃO			
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: 518,00 m² Área Total Construída: 232,40 m² Qtde. de Sublotes: 1			
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização 0000 Residencial		Ano Construção 1982	Área Construída 232,40 m²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro E033 E201	Planta Pavimentação A ASFALTO C ASFALTO	Esgoto EXISTE EXISTE	Iluminação Pública Coleta de Lixo Sim Sim 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 1.068/2006 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 05/07/2023
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.			





ANEXO IV

Fotos do Imóvel



