



CASTRO ALVES CORRETOR E PERITO AVALIADOR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM Nº PT025-23

IMÓVEL AVALIANDO: IMÓVEL COMERCIAL SOBRE TERRENO EM ZONEAMENTO ZR3.1
RUA TEFFÉ, 570, BOM RETIRO, CURITIBA - PARANÁ

FINALIDADE DO PARECER: DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA

SOLICITANTE/INTERESSADO: JUÍZO DA 7ª VARA CIVIL DA COMARCA DE CURITIBA PR
Autos nº 0031443-86.2016.8.16.0001

CORRETOR AVALIADOR RESPONSÁVEL
GERSON LUIZ DE CASTRO ALVES
CRECI 12138-PR E 46803F-SC





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. FINALIDADE	4
3. NUMERO DESTE PARECER TÉCNICO.....	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS.....	4
7. IA - IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
9.1 Da localização:	6
9.2 Do Imóvel:.....	7
9.3 Do estacionamento	7
10. CONFRONTAÇÕES.....	7
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
11.1 Fotos das rua frontais e laterais.....	8
11.2 Foto fachada frontal.....	9
11.3 Foto frontal lateral esquerdo e direito.....	9
11.4 Fotos internas piso térreo	10
11.5 Fotos internas piso superior	11
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE.....	13
12.1 Mapa da região	13
12.2 Visão Satélite.....	14
13. METODOLOGIA UTILIZADA	14
14. PESQUISA DE MERCADO	14
15. IMÓVEIS REFERENCIAIS	15
IR-1	15
IR-2	15
IR-3	15
IR-4.....	15
16. FORMA DE ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	15
17. CALCULO DO VALOR DO VALOR IMÓVEL AVALIANDO.	15
17.1 Cálculo do metro quadrado dos IRs.....	16





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

17.2 Homogeneização dos IRs e determinação do m ² e do valor final do IA.	16
18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO COM OS REFERENCIAIS:.....	17
18.1 Gráfico de Comparação de Valores Brutos	17
18.2 Gráfico de Comparação de Valores de metro quadrado de imóveis.....	17
19. NOTAS E CONCLUSÃO.....	18
20. ANEXOS	19
20.1 Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	19
20.2 Guia Amarela – Secretaria Municipal de Urbanismo	20
20.3 Folha um da Matrícula 8571	26
20.4 CUB Sinduscon Setembro de 2023	27
21 Tabelas	28
21.1 Tabela de Vida Útil de Imóveis.....	28
21.2 Tabela de Estados de Conservação.....	29
21.3 Tabela de Ross-Heidecke.....	30
21.4 Resolução - COFECI N° 1.066/2007.....	31

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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

1. SOLICITANTE

Poder Judiciário do Estado do Paraná – Juízo Da 7ª Vara Civil da Comarca de Curitiba Pr

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel comercial sito na Rua Teffé , 570 com esquina para mais duas testadas: uma para rua Tapajós e outra para Av. Des. Hugo Simas em Curitiba – Pr, CEP 80520-110. O imóvel está devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Curitiba mediante inscrição imobiliária de número 13.0.0047.0162.00-9 conforme cadastro de IPTU na prefeitura.

3. NUMERO DESTE PARECER TÉCNICO

PARECER TÉCNICO N. PT025-23

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais; Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais; Parte 4: Empreendimentos; Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6: Recursos naturais e ambientais; Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

CM² -Custo por metro quadrado

CRECI-SC - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina

IA -Imóvel Avaliando

IPTU -Imposto predial territorial e urbano.

M² -Metro quadrado

MT - Metros

Corretor Avaliador responsável: Gerson Luiz de Castro Alves – Creci F 46803-SC e 12138-PR

Pág. 4 de 32





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

NBR - Normas Brasileiras

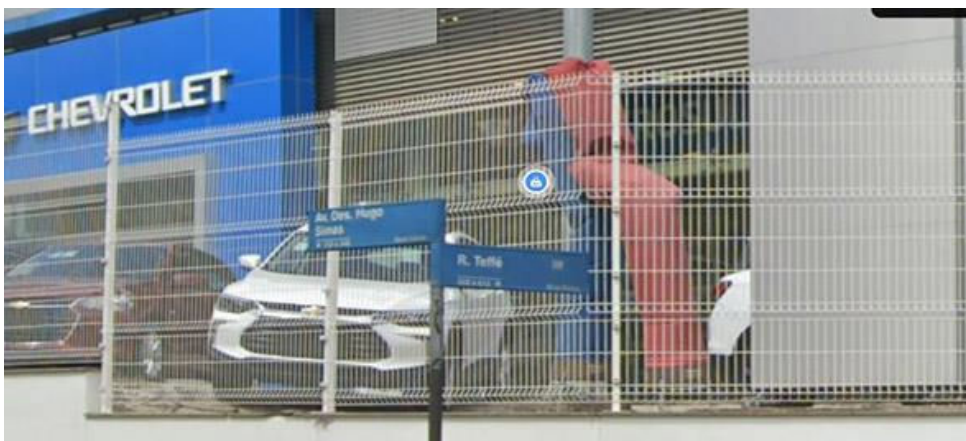
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IR – Imóveis Referenciais

7. IA - IMÓVEL AVALIANDO

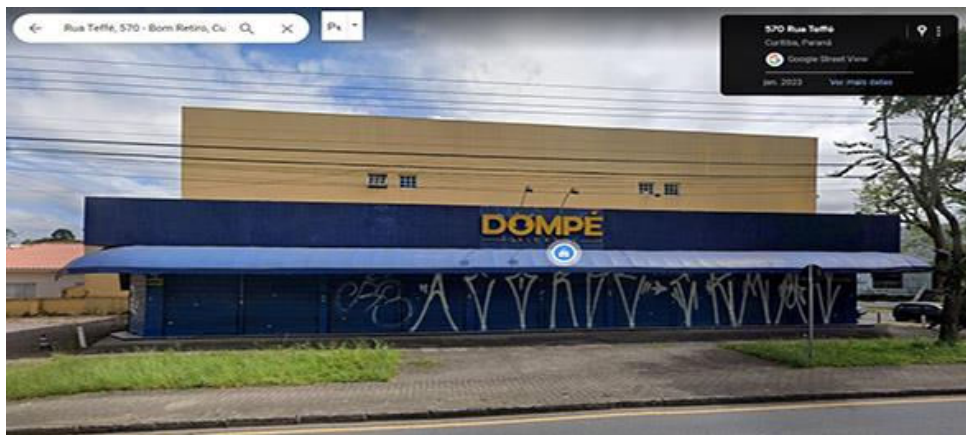
O imóvel objeto deste PTAM está sito em área urbana na Rua Teffé número predial 570 com esquina para mais duas testadas: uma para rua Tapajós com número predial 970 e outra para Av. Des. Hugo Simas com número predial 455 em Curitiba – Pr, CEP 80520-110, conforme fotos e links abaixo extraídos do google e é objeto dos Autos nº 0031443-86.2016.8.16.0001 que tramita no Juízo da 7ª Vara Civil da Comarca de Curitiba-Pr

FOTOS GOOGLE





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23



8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" pelo corretor subscritor na data de 17 de outubro de 2023 as 10 horas conforme informado na SEQ 702 do processo em questão, na presença da Sra. Izabel, corretora de imóveis da Confronto imóveis, a qual abriu o imóvel. Foram levadas em consideração a idade do mesmo e suas condições atuais, analisado o estado de conservação, necessidades de reformas e benfeitorias conforme descrito no item 9.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Da localização:

Localizado em área mista residencial e comercial com toda infraestrutura de água, esgoto e luz. Local próprio para comércio e serviço vicinal. Muito bem localizado em ruas de grande movimento e fácil acesso. Pavimentação asfáltica em todas as ruas ao seu redor. Abaixo [fotos e links](#) da localização e do plano diretor de Curitiba.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br/MapaCadastral/>

Busca		Dados		
Indicação Fiscal: 31007006				
Inscrição Imobiliária: 1300047016200				
Testada Principal: RUA TAPAJOS, 970				
Bairro: BOM RETIRO				
Regional: Unidade Regional Matriz				
Zoneamento: ZONA RESIDENCIAL 3				
Área: 488 m²				
Altura Máxima Aeronáutica: 1,061 m				
Referência Nivel: 911,9 m				
CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE (GUIA AMARELA)				
EXPORTAR PARA KMZ				
Fotos	Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro
Testadas				
Cód.	Logradouro	Número		
Nº188	AVENIDA DESEMBARGADOR HUGO SIMAS	455		
Nº200	RUA TAPAJOS	970		
Nº350	RUA TEFÉ	570		

https://ippuc.org.br/storage/uploads/b3ed8437-d151-4392-8177-c517b2a8edaa/mapa_anexo_1_zoneamento_2019.pdf



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM PT025-23



9.2 Do Imóvel:

Terreno ZR3.1 medindo, segundo a matrícula 8571 registrada na 1ª circunscrição imobiliária de Curitiba, 11,00 metros de frente para rua Tapajós, 44,45 de frente para rua Tefé, 11,45 metros para a Avenida Hugo Simas e 43,30 de fundos onde divide com o lote n. 5 da planta Otto Gumz. Possui um imóvel comercial de dois pavimentos totalmente em alvenaria com área total de 338,50m² conforme guia amarela (anexo). Dividido em dois amplos salões abertos descritos a seguir: No primeiro piso possui um bwc, teto em gesso com algumas avarias de média monta, piso em cerâmica em bom estado, 16 portas de Aço de abertura total. Pintura e acabamentos de teto e paredes a serem restaurados. Uma escada em dois lances que leva ao segundo piso que possui apenas uma divisória com um pequeno escritório e oito janelas basculantes quadradas com grades de proteção. O piso é em cimento desempenado com algumas trincas e fissuras normais de dilatação.

9.3 Do estacionamento

Na parte externa, lado esquerdo visão frontal, o pátio oferece vaga de estacionamento para 5 veículos, lado direito visão frontal, apenas um recuo.

10. CONFRONTAÇÕES

O Imóvel avaliando faz frente para 3 ruas conforme citados no item 9.2 portanto único lote confrontante é na parte dos fundos o lote de número 5 da planta Otto Gumz. Tudo devidamente descrito na página 1 da matrícula 8571 da 1ª circunscrição imobiliária de Curitiba.

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 23-8331
TITULAR: ELBE POSSIBIL
C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º 8571

FICHA - I.R.
-1- Sim
RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 6 (seis) da planta Otto Gumz, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a rua Tapajós, nesta Capital, fazendo esquina com a rua Tefé onde mede 44,45m (quarenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros), tendo na linha de fundos 11,45m (onze metros e quarenta e cinco centímetros), onde faz frente para a Avenida Hugo Simas, e nos fundos do lado oposto à rua Tefé mede 43,30m (quarenta e três metros e trinta centímetros), onde divide com o lote nº 5, contendo duas casas sendo uma mista sob nº 970 da rua Tapajós, esquina com a rua Tefé e a outra de alvenaria sob nº 570 da mencionada rua Tefé.....

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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM PT025-23

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

11.1 Fotos das rua frontais e laterais



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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



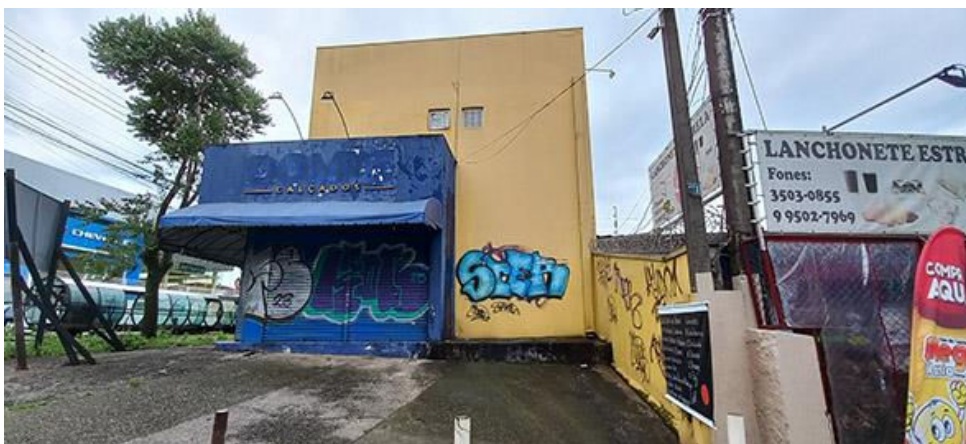


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM PT025-23

11.2 Foto fachada frontal



11.3 Foto frontal lateral esquerdo e direito



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYGT 88S48 7N2AT CC6TB





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

11.4 Fotos internas piso térreo

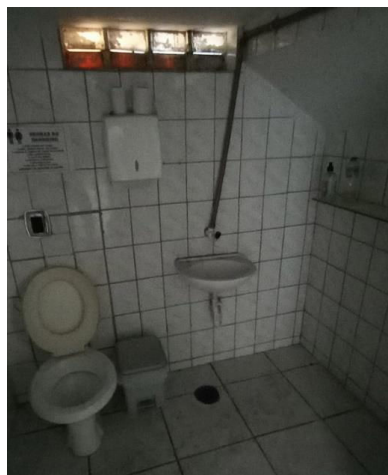


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB

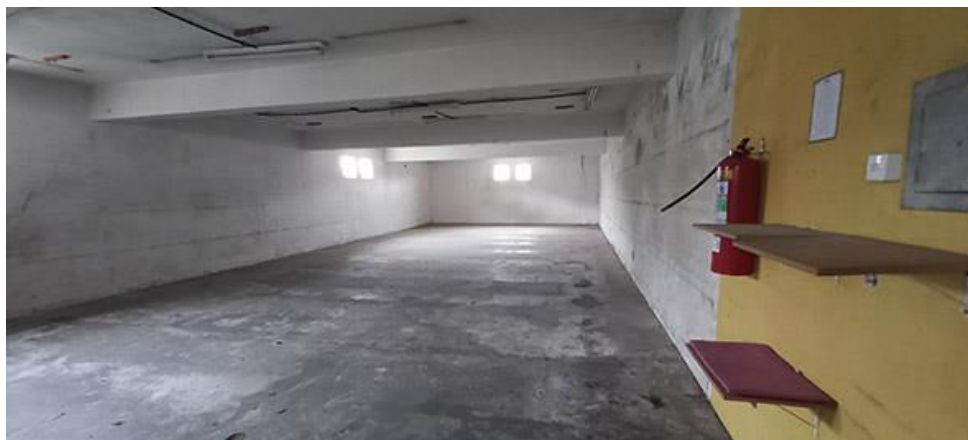




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM PT025-23



11.5 Fotos internas piso superior



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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

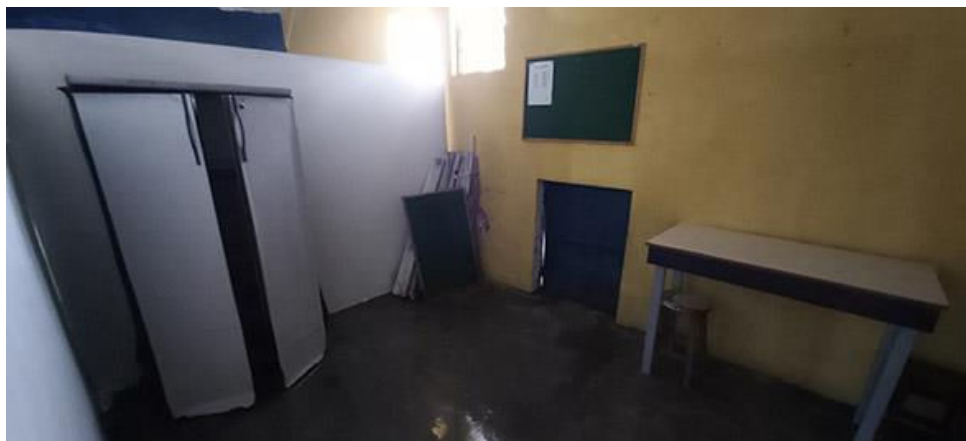


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB





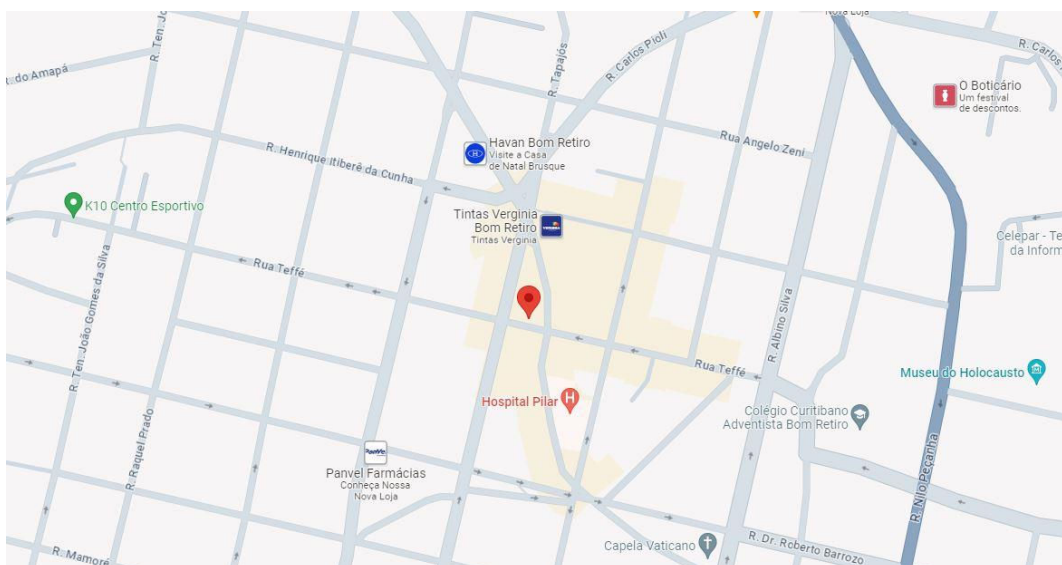
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23



12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE

<https://www.google.com/maps/place/Rua+Teff%C3%A9,+570+-+Bom+Retiro,+Curitiba+-+PR,+80520-110/@-25.4143532,-49.2821039,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x94dce401fa46ae93:0x713108369bde0706!8m2!3d-25.4143581!4d-49.279529!16s%2F11bw44bl4b?entry=ttu>

12.1 Mapa da região





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

12.2 Visão Satélite



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o mais apropriado e indicado “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis na mesma região do IA, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, e da homogeneização de valores foi possível determinar o valor do bem imóvel.

14. PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 4 (quatro) imóveis referenciais da mesma região ZR3 bairro Bom Retiro e que apresentam elementos com atributos comparáveis de mesma classificação. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

15. IMÓVEIS REFERENCIAIS

Abaixo o link dos imóveis usados na planilha de cálculos como referenciais

IR-1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-retiro-bairros-curitiba-343m2-venda-RS1200000-id-2572816598/>

IR-2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-580m2-venda-RS1700000-id-2659067059/>

IR-3

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-640-m-sup2--por-r\\$2.499.000-bom-2984899911.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-640-m-sup2--por-r$2.499.000-bom-2984899911.html)

IR-4

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-bom-retiro-2986930876.html>

16. FORMA DE ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Por se tratar de imóveis em condições próximas, porém não idênticas ao imóvel avaliando, foi utilizado método de Ross-Heidecke na para encontrar a realidade homogênea dos valores.

Seguem descrições dos cálculos e fatores aplicados.

17. CALCULO DO VALOR DO VALOR IMÓVEL AVALIANDO.

Os imóveis referenciais tem sua fonte de pesquisa em imóveis anunciados no mercado imobiliário de Curitiba mais propriamente no Bairro Bom Retiro, todos eles terrenos ZR3.1. Foi utilizado o valor da CUB comercial de setembro, divulgada pelo Sinduscon em 01 de outubro de 2023. Depreciação montada em cima da necessidade de reparos e vida útil comercial em 60 anos.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

17.1 Cálculo do metro quadrado dos IRs

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)					
Endereço do IA:	Rua Teffé, 570				
Terreno (m ²):	488				
Construção (m ²):	338,5		19		

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos Zoneamento - ZR3.1 Bom Retiro)					
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor de mercado do m ²
R1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote	343	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.498,54
R2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote	580	Anúncio	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.931,03
R3	https://www.imovelweb.com.br/proprie	640	Anúncio	R\$ 2.499.000,00	R\$ 3.904,69
R4	https://www.imovelweb.com.br/proprie	440	Anúncio	R\$ 1.350.000,00	R\$ 3.068,18
R5					R\$ -
R6					R\$ -
R7					R\$ -
R8					R\$ -
R9					R\$ -
R10					R\$ -
					R\$ 13.402,45
vidido pela quantidade de imóveis referenciais):					R\$ 3.350,61

17.2 Homogeneização dos IRs e determinação do m² e do valor final do IA.

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$ 2.609,30
Valor da construção do Imóvel	R\$ 883.248,05

DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	60
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos imp
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	80,40
Valor depreciado da construção	R\$ 173.116,62

Valor do Terreno do imóvel em	R\$ 1.635.098,42
-------------------------------	------------------

Valor Final Homogeneizado do Im	R\$ 2.345.229,85
--	-------------------------





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO COM OS REFERENCIAIS:

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

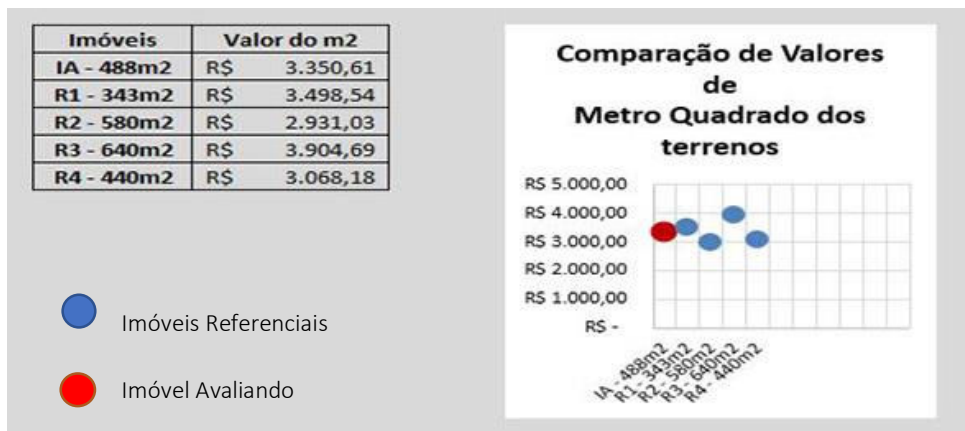
18.1 Gráfico de Comparação de Valores Brutos

Este gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.



18.2 Gráfico de Comparação de Valores de metro quadrado de imóveis

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.



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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

19. NOTAS E CONCLUSÃO.

Comparado a outros imóveis de mesmo zoneamento ZR3 que estão anunciados nas proximidades, e todos eles com valores de metro quadrado bem próximos ao valor alcançado para o imóvel avaliando, nos gera confiança pela avaliação feita.

Considerando os Imóveis referencias utilizados, IRs Terrenos ZR-3 e Construção pela CUB comercial com depreciação relativa, tudo dentro da metodologia de Comparativo Direto de Dados de Mercado apresentamos o valor do imóvel na realidade da região.

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO EM: R\$ 2.345.229,85 (Dois Milhões Trezentos e Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Nove Reais e Oitenta e Cinco Centavos.

Atendendo ao Quesito sobre divisão do quinhão em 1/3 chegamos ao valor de R\$ 781.743,28 (Setecentos e Oitenta e um Mil Setecentos e Quarenta e Três Reais e Vinte e Oito Centavos) em dizima periódica de 0,3333... nos centavos

Por se tratar de um Parecer técnico de Avaliação Mercadológica expedido com base nas informações obtidas no mercado imobiliário da região e considera as flutuações do mercado imobiliário, consideramos cabível prever uma possível variação de até 5% no valor acima apresentado (-5% a +5%), diante do interesse do próprio mercado imobiliário e de seus proprietários.

VALOR COM REDUÇÃO DE 5%	R\$ 2.227.968,36
VALOR ENCONTRADO NO PTAM	R\$ 2.345.229,85
VALOR COM ACRESCIMO DE 5%	R\$ 2.462.491,35

GERSON LUIZ DE CASTRO ALVES
CORRETOR AVALIADOR RESPONSÁVEL
NOME PROFISSIONAL REGISTRADO NO PARANÁ – CASTRO ALVES CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI PRINCIPAL 12138F-PR E SECUNDÁRIO 46803F-SC
+55 47 99973-3407





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- ✓ Gerson Luiz de Castro Alves
- ✓ Nome Profissional Registrado no Creci Paraná – Castro Alves
- ✓ Nome Profissional Registrado no Creci Santa Catarina – Gerson Castro Alves
- ✓ Creci Principal 12138F-PR e Secundário 46803F-SC
- ✓ Experiência de 20 anos como corretor de Imóveis autônomo, gestor imobiliário e regularização documental imobiliária.
- ✓ Endereço em Curitiba – Rua Rockefeller, 1591
- ✓ Endereço em Camboriú – Rua Eleodoro Marcos Teixeira, 180
- ✓ Telefone – whats para contato +55 41 999603.5484 Curitiba e +55 47 99973-3407 Camboriú
- ✓ Formação Acadêmica como Bacharel em Administração de Empresas CRA 8005-PR
- ✓ Pós Graduação em Finanças
- ✓ Pós Graduação em Logística industrial
- ✓ Técnico em Contabilidade CRC 036542/O-1
- ✓ Técnico em Transações Imobiliária
- ✓ Avaliador de Imóveis aprovado pelo COFECI, CRECI PR e SECOVI-PR
- ✓ Cadastrado no Projudi Paraná
- ✓ Cadastrado no Eproc Santa Catarina

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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

20.2 Guia Amarela – Secretaria Municipal de Urbanismo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 13.0.0047.0162.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 31.007.006	Nº da Consulta / Ano 411402/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: BOM RETIRO Quadricula: H-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina p/ mais de 02 testadas**

- 1- Denominação: **R. TAPAJOS** Sistema Viário: **PRIORITÁRIA**
Cód. do Logradouro: N020 Tipo: Principal Nº Predial: 970 Testada (m): 11,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA
- 2- Denominação: **AV. DESEMBARGADOR HUGO SIMAS** Sistema Viário: **SETORIAL 2**
Cód. do Logradouro: N018B Tipo: Secundária Nº Predial: 455 Testada (m): 11,40
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA
- 3- Denominação: **R. TEFFÉ** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N035D Tipo: Secundária Nº Predial: 570 Testada (m): 44,30
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**
Sistema Viário: **PRIORITÁRIA/SETORIAL 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 1.ES**

USOS PERMITIDOS/HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO 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 Unifamiliar em Sério	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interesse	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 13.0.0047.0162.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 31.007.006	Nº da Consulta / Ano 411402/2023
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	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 Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		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 MÍNIMO

FACULTADO 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 coletiva ou 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 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m 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.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 5.000,00m² 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 - exceto Ensino com porte máximo de 5.000,00m² atendido o

Versão: P.3.1.0.11

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

020201-0

431490-8

Página 2 de 6





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
13.0.0047.0162.00-9	-	31.007.006	411402/2023

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 5.000,00m² 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 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.

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 o uso de habitação coletiva nos Setores das Vias Prioritárias é admitido o acréscimo, não oneroso, de 1 pavimento acima do estabelecido para a zona ou setor especial atravessado.

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, será permitido o uso de comércio e serviço vicinal e de bairro com porte máximo de 200,00m² no pavimento térreo da edificação, vinculado à habitação coletiva e apart-hotel. A área destinada ao comércio e serviço deverá estar na porção frontal do imóvel, com acesso de pedestres independente do acesso de veículos. Não será permitida área de estacionamento para a atividade comercial e de serviço, ficando tolerada apenas 1 vaga de veículos, exclusiva para carga e descarga, fora do recuo obrigatório. O acesso de veículos do uso habitacional e do uso comercial deverá ser compartilhado.

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.

Proibido acesso de veículos pela via externa/prioritária para o uso habitacional de Habitação Institucional e Empreendimento inclusivo de habitação de interesse social e para os usos não habitacionais, exceto posto de abastecimento e estacionamento comercial.

Nos terrenos de esquina de Via Prioritária x Via Prioritária e Via Prioritária x Via Externa não serão permitidos nem permissíveis o uso habitacional de Habitação Transitória 1 e os usos não habitacionais, à exceção do uso posto de abastecimento. Conforme Art. 153º e Quadro XLVIII da Lei 15.511/2019.

As atividades correspondentes ao Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro localizados nas Vias Prioritárias e Vias Externas deverão obedecer Decreto 1.008/2020.

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.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 13.0.0047.0162.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 31.007.006	Nº da Consulta / Ano 411402/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	90635/2001 PROV PARCIAL CMU CONSTR DE COMERCIO E SERVI CO DE BAIRRO COM 150 00M2 ATENDER LEGISLACAO VIGENTE

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
352	Processo de Usucapião - 041634/2017.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Versão: P.3.1.0.11

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

040201-0 431490-6

Página 4 de 6



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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 13.0.0047.0162.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 31.007.006	Nº da Consulta / Ano 411402/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Sublote: 0
 Número Antigo: 030343A Número Novo: 42138 Finalidade: CONSTRUÇÃO
 Situação: Obra Concluída
 Área Vistoriada (m²): 69,56 Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 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

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00089-	Nº Quadra 6	Nº Lote 6	Protocolo 01-001000/2010
---------------------------	----------------	--------------	-----------------------------

Nome da Planta: OTTO GUNTZ
 Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada
 C.05192- 6
 Nome da Planta: CROQUI 05192
 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

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: 488,00 m² Área Total Construída: 338,50 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Comercial	Ano Construção 2004	Área Construída 338,50 m²
--------------------------------------	------------------------	------------------------------

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N018B	A ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
N020	B ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
N035D	C ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Versão: P.3.1.0.11

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

050201-0 431490-5

Página 5 de 6



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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM PT025-23



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 13.0.0047.0162.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 31.007.006	Nº da Consulta / Ano 411402/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 17/10/2023
--	---------------------------

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.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

20.3. Folha um da Matrícula 8571



REGISTRO DE IMÓVEIS
1.a Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.o and.
Conjunto 502 - Fone 23-8331
TITULAR: ELBE POSPISSIL
C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL	FICHA	I.R.
	-1-	Sim
MATRÍCULA Nº 8571	RUBRICA	

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 6 (seis) da planta Otto Gumz, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a rua Tapajóz, nesta Capital, fazendo esquina com a rua Tefé onde mede 44,45m (quarenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros), tendo na linha de fundos 11,45m (onze metros e quarenta e cinco centímetros), onde faz frente para a Avenida Hugo Simas, e nos fundos do lado oposto à rua Tefé mede 43,30m (quarenta e três metros e trinta centímetros), onde divide com o lote nº 5, contendo duas casas sendo uma mista sob nº 970 da rua Tapajóz, esquina com a rua Tefé e a outra de alvenaria sob nº 570 da mencionada rua Tefé.....

PROPRIETÁRIOS - THEREZA GUMZ, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF nº 114.144.569, proprietária da parte ideal equivalente à metade do imóvel a que se refere esta matrícula, e LEOPOLDO GUMZ (CPF nº 186.479.529), rádio técnico, casado com Frida Foitzik Gumz, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, ALZIRA GUMZ, comerciária, casada com ALBRECHT GUMZ (CPF nº 019.584.889), industrial, brasileiros, residentes e domiciliados em Jaraguá do Sul, Estado de Santa Catarina, e ALFREDO GUMZ (CPF nº 112.521.549), do comércio, casado com Helena Kabitschke Gumz, do lar, brasileiros, residentes à rua da Praia, em Guaratuba, neste Estado, proprietários da parte ideal equivalente à outra metade do imóvel a que se refere esta matrícula.....

REGISTRO ANTERIOR - 614602 do livro 3-AA, datado de 16 de outubro de 1.974, deste Cartório.....
Curitiba, 08 de maio de 1.980. O Oficial:

R-1- **8571** - Por sentença de 19 de março de 1.980 prolatada pelo Juízo de Direito da Sétima Vara do Cível e Comércio desta Capital, nos autos de inventário dos bens de THEREZA GUMZ, sob nº 418/79, foi homologada a partilha pela qual a totalidade da parte ideal que a mesma Thereza Gumz possuía no imóvel a que se refere esta matrícula, parte ideal essa equivalente à metade do imóvel, então avaliada por Cr\$365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil cruzeiros), ficou pertencendo: a) - a cada um dos herdeiros ALZIRA GUMZ (C.I.nº 2R-544.654-SC), brasileira, casada com ALBRECHT GUMZ (C.I.nº 2R-12.939-SC e CPF nº 019.584.889/68-D) e ALFREDO GUMZ (C.I.nº 1.614.664-PR e CPF nº 112.521.549-68), casado com Helena Kabitschke Gumz, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, uma parte de Cr\$121.666,67 (cento e vinte e um mil, seiscentos e sessenta e seis cruzeiros e sessenta e sete centavos) sobre a mencionada avaliação; b) - e ao herdeiro LEOPOLDO GUMZ (CPF nº 186.479.529), brasileiro, casado, do comércio, residente à rua Dezebargador Hugo Simas nº 1.005, nesta Capital, uma parte de Cr\$121.666,66 (cento e vinte e um mil, seiscentos e sessenta e seis cruzeiros e sessenta e seis centavos) sobre a dita avaliação, sem condições, como consta do formal de partilha extraído dos citados autos de inventário, aos 17 de abril de 1.980, pelo Juiz de Direito da mencionada Vara Cível. (Prot.nº 19.721/80-Dist.nº522-Custas Cr\$1.824,00-betty/eai-P). Curitiba, 08 de maio de 1.980. O Oficial do Registro:

MATRÍCULA Nº
8571

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0c3cb82f3fb8-441c-8660-2cb8178267dd

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: PJYGT 88S48 7N2AT CC6TB



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

20.4 CUB Sinduscon Setembro de 2023

CUB/m ²			Custos Unitários Básicos de Construção					
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2023								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m ²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Setembro/2023 . "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".								
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.253,31	0,13%	R-1	2.803,51	0,15%	R-1	3.427,85	0,10%
PP-4	2.063,75	0,16%	PP-4	2.627,13	0,16%	R-8	2.772,34	0,17%
R-8	1.958,72	0,16%	R-8	2.291,43	0,16%	R-16	2.836,91	0,24%
PIS	1.551,13	0,33%	R-16	2.218,54	0,15%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	2.609,30	0,20%	CAL-8	2.796,54	0,28%			
CSL-8	2.258,25	0,19%	CSL-8	2.498,18	0,42%			
CSL-16	3.014,34	0,21%	CSL-16	3.332,70	0,42%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.422,47	0,36%						
GI	1.253,04	0,24%						



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

21 Tabelas

21.1. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
	APARTAMENTO	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
	LOJA	FINO ou LUXO	50
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		70
			75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
	COBERTURA	SUPERIOR	80
		RÚSTICO ou SIMPLES	20
FÁBRICA	SUPERIOR	30	
RURAL	SILO		50
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50
RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO			5
RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES			10
RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA			45
RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO			60
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO			70
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO			60
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO			70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO			60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES			70
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO			60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO			50
COMERCIAL - LOJA			70
INDUSTRIAL - ARMAZÉM			75
INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES			60
INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO			80
INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR			80
INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES			20
INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR			30
INDUSTRIAL - FÁBRICA			50
RURAL - SILO			75
RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS			60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

21.2 Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

21.3 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM PT025-23

21.4 Resolução - COFECI N° 1.066/2007

(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei n° 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei n° 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

RESOLVE:

Do cadastro nacional de avaliadores imobiliários

Art. 1º - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

Parágrafo Único - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstante ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 2º - Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis que seja, cumulativa ou alternativamente:

I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;

II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

§ 1º - Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

§ 2º - Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Art. 3º - Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

I - Inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;

II - Registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Parágrafo Único - A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

Do parecer técnico de avaliação mercadológica

Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Art. 5º - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

I) identificação do solicitante;

II) objetivo do parecer técnico;

III) identificação e caracterização do imóvel;

IV) indicação da metodologia utilizada;

V) valor resultante e sua data de referência;

VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;

II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;

III) contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível;

IV) aproveitamento econômico do imóvel;

V) data da vistoria.

§ 3º - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

I) mapa de localização;

II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;

III) relatório fotográfico.

Da competência para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica

Corretor Avaliador responsável: Gerson Luiz de Castro Alves – Creci F 46803-SC e 12138-PR

Pág. 31 de 32



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM PT025-23

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

Do certificado de registro de avaliador

Art. 7º - A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários será expedido Certificado de Registro contendo:

- I) nome por extenso do Corretor de Imóveis;
- II) menção ao Conselho Regional em que está inscrito, número e data de inscrição;
- III) tipo de habilitação profissional para inscrição no Conselho Regional;
- IV) órgão expedidor do título de conclusão do curso de avaliação imobiliária, se houver;
- V) data limite de validade do Certificado de Registro;
- VI) data de expedição do Certificado de Registro e assinaturas do profissional, do Presidente e do Diretor Secretário do Conselho Federal.

§ 1º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário tem validade de 03 (três) anos, contados de sua emissão.

§ 2º - A renovação do registro poderá depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

§ 3º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário poderá ser substituído ou complementado, a critério do Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

Do Selo Certificador

Art. 8º - Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

Parágrafo Único - O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

Art. 9º - O Conselho Regional de Corretores de Imóveis poderá cobrar, para o fornecimento do selo certificador, taxa não excedente a 10% (dez) por cento do valor da anuidade-base do exercício.

Art. 10 - O fornecimento do selo certificador, em três vias, condiciona-se ao preenchimento, pelo Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.

§ 1º - O Conselho Regional arquivará uma via da Declaração de Avaliação Mercadológica, juntamente com uma via do correspondente Selo Certificador.

§ 2º - O Selo Certificador fica vinculado à Declaração de Avaliação Mercadológica, vedada a utilização de qualquer outro para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica correspondente.

§ 3º - O Selo Certificador poderá ser emitido eletronicamente.

Art. 11 - É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

- I) requerer junto ao Conselho Regional a expedição do selo certificador;
- II) fixar o Selo Certificador nas respectivas vias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Do Arquivamento para fins de fiscalização

Art. 12 - O Corretor de Imóveis Avaliador deverá manter em arquivo, por 05 (cinco) anos, cópias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da Declaração de Avaliação Mercadológica e do vinculado Selo Certificador, os quais deverão ser apresentados, se e quando solicitados pelo Conselho Regional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

Disposições Finais

Art. 13 - O Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis regrará, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- III) a instituição de modelos dos documentos e do Selo Certificador previstos nesta Resolução;
- IV) a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Art. 14 - O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

Art. 15 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Salvador (BA), 22 de novembro de 2007

João Teodoro da Silva

Presidente

Curt Antônio Beims

Diretor Secretário

