



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142 - 9º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP:80530-010 - Fone:(41)3254-8572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 198.1, para instruir os Autos nº 0002940-29.2014.8.16.0194 (PROJUDI), movido por ESPÓLIO DE JOSÉ CARLOS DA SILVA (CPF 484.917.139-72), em face de JOSELI LUIZA DA SILVA QUADROS (CPF 775.579.991-91), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 81.857 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 88.523.024.000-4.

4º REGISTRO DE IMÓVEIS Reg.:ENEIDE CUNICO SCHWAB <small>C. F. F. 322.539.829/20</small> Rua Visconde do Rio Branco,1341 - 1º andar Comarca de Curitiba - Estado do Paraná	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA Nº 81.857	RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 24, da Quadra nº 40, do Loteamento "MORADIAS LOTIGUASSU II", nesta cidade de Curitiba-PR, com as seguintes medidas, características e confrontações: medindo 8,00m de frente para a Rua Victor Luiz Magalhães nº 885; 18,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha, com o lote nº 23 e pelo lado esquerdo, com o lote nº 25; e na linha de fundos mede 8,00 metros, onde confronta com o lote nº 12; perfazendo a área total de 144,00m², sem benfeitorias. Dito imóvel localiza-se no lado ímpar do logradouro, dista 22,81m da esquina com o prolongamento da Rua A. Com a Indicação Fiscal nº 88.523.024.000-4 do Cadastro Municipal. **PROPRIETARIA:** AVA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Ubaldino do Amaral, nº 649, conj. 01, Alto da Rua XV, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF 76.562.578/0001-01. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 45.849 do RG2 deste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 10 de agosto de 2012. REG: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1-81.857-COMPRÁ E VENDA: Protocolado sob nº 251.792, em data de 26/07/2012. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 14/03/2003, às fls 066, do livro nº 231-N, no Serviço Distrital do Uberaba, desta Comarca, AVA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula a JOSÉ CARLOS DA SILVA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CT/RG nº 3.754.097-8/PR, inscrito no CPF/MF nº 484.917.139-72, residente e domiciliado na Rua Salomão Elias Feder nº 1239, Uberaba, Curitiba/PR. Valor da Compra e Venda: R\$6.915,21 (seis mil novecentos e quinze reais e vinte e um centavos). **CONDICÃO:** Não há. ITBI nº 28942/2012 (recolhido sobre a quantia de R\$253.000,00). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$13,83 conforme guia nº 198/05300340-6, aqui arquivada. Ficam arquivadas a CND/INSS nº 001142012-14001578 emitida em 23/07/2012 e a Certidão de Tributos Federais emitida em 09/04/2012. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$607,99. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 10 de agosto de 2012. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

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



2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método 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: Lote de terreno sob nº 24, da Quadra nº 40, do Loteamento "Moradias Lotiguassu II", nesta cidade de Curitiba/PR, medindo 8,00m de frente para a Rua Victor Luiz Maganhoto nº 885; 18,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e na linha de fundos mede 8,00 metros, perfazendo a área total de 144,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 81.857 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 88.523.024.000-4.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, constatou-se a existência de uma residência em alvenaria, padrão normal, com aproximadamente 280,00m² de área construída, em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Localização: Rua Victor Luiz Maganhoto, 885, Bairro Uberaba, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 10 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 2.587,56, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 296.800,00	160,00	R\$ 1.855,00
2	R\$ 290.000,00	250,00	R\$ 1.160,00
3	R\$ 270.000,00	70,00	R\$ 3.857,14
4	R\$ 190.000,00	80,00	R\$ 2.375,00
5	R\$ 180.000,00	74,16	R\$ 2.427,18
6	R\$ 240.000,00	63,00	R\$ 3.809,52
7	R\$ 265.000,00	90,00	R\$ 2.944,44
8	R\$ 360.000,00	240,00	R\$ 1.500,00
9	R\$ 260.000,00	83,00	R\$ 3.132,53
10	R\$ 380.000,00	135,00	R\$ 2.814,81

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

HOMOGENEIZAÇÃO						
nº.	VALOR (m ²)	Localização		FATOR ÁREA	MULTIP. FATORES	VALOR (m ²) AJUSTADO
		PVG	Correl.			
1	R\$ 1.855,00	433,06	1,054	0,932	0,983	R\$ 1.823,33
2	R\$ 1.160,00	274,45	1,663	0,986	1,640	R\$ 1.902,36
3	R\$ 3.857,14	413,76	1,103	0,841	0,928	R\$ 3.578,57
4	R\$ 2.375,00	488,23	0,935	0,855	0,799	R\$ 1.898,81
5	R\$ 2.427,18	274,45	1,663	0,847	1,409	R\$ 3.419,53
6	R\$ 3.809,52	456,51	1,000	0,830	0,830	R\$ 3.161,50
7	R\$ 2.944,44	413,76	1,103	0,868	0,957	R\$ 2.818,97
8	R\$ 1.500,00	456,51	1,000	0,981	0,981	R\$ 1.471,37
9	R\$ 3.132,53	274,45	1,663	0,859	1,429	R\$ 4.475,82
10	R\$ 2.814,81	413,76	1,103	0,913	1,007	R\$ 2.834,97
VALOR MÉDIO AJUSTADO						R\$ 2.738,52

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as



ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 2.738,52 o m². Em vistoria *in loco* atribui-se ao avaliando estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade aproximada no imóvel, bem como seu estado de conservação, chegou-se ao índice de depreciação de 0,768 (Tabela 2). 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 II de precisão correspondendo à 30,54% 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, vistorias *“in loco”*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características, avalio o imóvel por **R\$ 590.000,00 (Quinhentos e Noventa Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Sobrado a venda com 5 quartos, 1 vaga de garagem e 1 ponto comercial na frente, 800m da AV. Com. Fra 

Anunciante: **WEB IMÓVEIS**

Valor	R\$ 296.800
 Área total: 160m²	
 Área útil: 160m²	
 Quartos: 5	
 Banheiros: 3	
 Vaga: 1	

Sobrado a venda com 5 quartos, 1 vaga de garagem e 1 ponto comercial na frente, 800m da AV. Com. Franco Uberaba, aceita permuta em apartamento ou carro, não financia.

O terreno mede 7,50x18,75 e o imóvel precisa de uma reforma mas tem boa localização estando a aproximadamente:

- 160m Unidade de Saúde Alvorada;
- 400m Escola Municipal Professora Maria Marli;
- 400m Mercado e Açougue;
- 750m Cras União Ferroviário;
- 800m AV. Com. Franco;
- 850m Supermercado Goias;
- 900m Big Fuji Mercado Açougue e Padaria;
- 5 minutos de carro do Supermercado Jacomar BR-277;
- 7 minutos do Supermercado Condor Torres e do Parque São José.





📍 RUA IVONE ESPÍRITO SANTO GARCIA 42, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-com-5-quartos-1-vaga-de-garagem-e-1-2963323610.html>

AMOSTRA 02

Ótima oportunidade para você que procura por imóvel para moradia e ainda ter uma renda extra, ou ape 

Anunciante: **WEB IMÓVEIS**

Valor	R\$ 290.000
 Área total: 160m²	
 Área útil: 250m²	
 Quartos: 6	
 Banheiros: 5	
 Idade do imóvel: 11 anos	

Ótima oportunidade para você que procura por imóvel para moradia e ainda ter uma renda extra, ou apenas investimento são 4 residências, 2 no térreo e duas no piso superior, localizado no bairro Uberaba.

O imóvel está localizado a 60m do Mercado JS Ribeiro, 220m da panificadora Camargo, 250m do CMEI Ruth Cardoso 750m da Farmácia Camargo, além de vários outros comércios da região a 5 minutos de carro do Jacomar BR-277, 4 minutos da Unidade de Saúde Alvorada, 7 minutos do Mini Preço da Av. das torres, 9 minutos do Parque São José, 10 minutos do Shopping Jardim das Américas e do Hipermercado Condor da Av. das Torres.

O imóvel se trata de um sobrado com aproximadamente 250m² de área total construída, em um terreno de 160m², com uma residência no térreo de frente para rua e entrada individual, com varanda na frente, sala de estar, cozinha, banheiro social e 2 quartos.

Nos fundos também no térreo uma residência com pé direito alto sendo





📍 RUA MARILEI CARVALHO 265, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-oportunidade-para-voce-que-procura-por-imovel-2960837224.html>



AMOSTRA 03

Casa à venda - em Uberaba 

Anunciante: **Apolar Batel**

Valor	R\$ 270.000
Área total: 70m²	
Área útil: 70m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 32 anos	

Imóvel com gestão exclusiva Apolar
CASA A VENDA COM TRES QUARTOS, NO BAIRRO UBERABA - CURITIBA/PR
APOLAR VENDE UMA CASA COM TRES QUARTOS, SENDO UMA SUITE, NO LOTIGUASSU, BAIRRO UBERABA, COZINHA, SALA, GARAGEM COBERTA PARA UM CARRO E DESCOBERTA PARA MAIS UM. NOS FUNDOS UMA EDÍCULA COM LAVANDEIRIA E A SUITE.

TERRENO 140 M².
CRECI: J- [VER DADOS](#)




📍 Rua Nicodemus Zeglin 388, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-uberaba-2967359207.html>

AMOSTRA 04

Vende-se Casa térrea no bairro Uberaba 

Anunciante: **Deise Santos**

Valor	R\$ 190.000
Área total: 133m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 30 anos	

Vende-se Casa térrea no bairro Uberaba.

- Sala de jantar e sala de estar integradas.
- 2 dormitórios.
- Cozinha.
- Lavanderia.
- 1 Banheiro.

Rua: Sargento Luiz Gonzaga Martins Ribas.
Próximo ao supermercado Góes.


Ótima localização!
Próximo a supermercado e farmácia.




📍 Rua Sargento Luiz Gonzaga Martins Ribas, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-casa-terrea-no-bairro-uberaba-2969275760.html>

AMOSTRA 05

2 Casas medindo 74,19 m² construídos em terreno no Uberaba 

Anunciante: **Marco Aurelio Moreira Camargo**

Valor	R\$ 180.000
--------------	--------------------

- Área total: 150m²
- Quartos: 4
- Banheiros: 2
- Vagas: 2
- Idade do imóvel: 6 anos

Próximo a ponto de ônibus, panificadora e outros comércios, além de escola municipal, o terreno conta com 2 casas em alvenaria, que juntas medem 74,16 m² de área construída.

A casa da frente tem 39,36 m² de área construída e conta com uma boa sala integrada a cozinha, banheiro com chuveiro elétrico e 2 quartos, em ambos é possível se colocar cama de casal e armário.




A casa dos fundos tem 34,83 m² de área construída distribuídos em sala ampla conjugada com a cozinha, banheiro e 2 quartos em que cabe cama de casal e armários.

Além das casas, no espaço entre elas há a lavanderia coberta, onde pudesse estacionar motos.

É possível estacionar 2 carros, lado a lado, no terreno;

Algumas características importantes que você encontrará aqui:

- Portão eletrônico para acesso de veículo instalado e funcionando;
- Possibilidade de locação das 2 casas em separado;
- Forros das casas em PVC;
- Ambos banheiros revestidos com azulejos;
- Todo piso, de ambas as casas, revestido com piso cerâmico;
- Um dos banheiros conta com box em blindex, além de cuba de sobrepor muito bonita e moderna;

📍 RUA GUILHERME WALTER LOWRY, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-casas-medindo-74-19-m-sup2--construidos-em-terreno-2952301070.html>

AMOSTRA 06

Casa à venda - em Uberaba 

Anunciante: **Apolar Uberaba**

Valor	R\$ 240.000
--------------	--------------------

- Área total: 63m²
- Área útil: 63m²
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vagas: 2
- Idade do imóvel: 26 anos

Imóvel com gestão exclusiva Apolar
CASA À VENDA EM CURITIBA NO BAIRRO UBERABA

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO DE ESCOLAS, POSTO DE SAÚDE, PONTO DE ÔNIBUS, MERCADOS, FARMÁCIAS E MUITO MAIS.

CASA COM 3 QUARTOS, PORÉM UM DOS QUARTOS SE TRANSFORMOU EM UM SALÃO DE BELEZA
COM ENTRADA INDEPENDENTE. EXCELENTE PRA QUEM GOSTARIA DE MORAR E TAMBÉM TER SEU PRÓPRIO NEGÓCIO.
SALA PARA DOIS AMBIENTES
BANHEIRO SOCIAL
COZINHA ESPAÇOSA





📍 Rua Victor Luiz Maganhoto 1007, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-uberaba-2968874531.html>



AMOSTRA 07

Casa com 02 quartos para venda no Uberaba em Curitiba 

Anunciante: **Lorusso Imóveis - 3091 J**

Valor	R\$ 265.000
Área total: 90m²	
Área útil: 90m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 35 anos	

Residência em alvenaria medindo aproximadamente 90m² em lote de terreno sendo parte ideal medindo 144m² distribuídos em:

- 02 dormitórios com piso cerâmico e janelas de madeira;
- Sala;
- Copa/Cozinha;
- Banheiro social;
- Lavanderia;
- Garagem coberta;

Localizado à Rua Cabo Cornélio Souza Martins, 168 – Uberaba – Curitiba – PR.




Rua Cabo Cornélio Souza Martins, 168, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-02-quartos-para-venda-no-uberaba-em-curitiba-2962570930.html>

AMOSTRA 08

Casa à venda com 3 quartos e 3 vagas de garagem, Cajuru, Curitiba, PR 

Anunciante: **Imóveis de Primeira**

Valor	R\$ 360.000
Área total: 240m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 3	

Imóveis de primeira vende Casa em ótima localização no bairro Cajuru. Terreno grande de 240m2, casa pronta para se morar e uma ótima oportunidade de investimento.

- Próximo ao tubo Cajuru
- Próximo do terminal de ônibus Vilas Oficinas e Centenário
- Uma quadra do postinho de saúde da Região do Cajuru
- Próximo da Avenida Luiz França e Rua Eng. Costa Barros Principais Ruas comerciais da região do Cajuru
- Próximo dos bancos Itaú, Santander, Bradesco e Caixa econômica
- Metragem total 240 m2
- 3 quartos, sala, cozinha e dois banheiros
- Condições do imóvel: Pronto para morar.
- Possui garagem para 2 carros
- Lavanderia
- Jardim




Rua Arsênio de Azevedo 46, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-3-quartos-e-3-vagas-de-garagem-2955920458.html>



AMOSTRA 09

Sobrado à venda no Bairro Uberaba, com 02 quartos, 3 vagas de garagem e amplo terreno na frente. 

Anunciante: **WEB IMÓVEIS**

Valor	R\$ 260.000
Área total: 126m²	
Área útil: 83m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 3	
Idade do imóvel: 20 anos	





Sobrado à venda no Bairro Uberaba, com 02 quartos, 3 vagas de garagem e amplo terreno na frente.

O imóvel é ideal para quem procura por um bom espaço de terreno na frente e ter a opção de aumentar o seu tamanho, numa possível reforma no futuro e ainda morar próximo a escola, mercado e ter fácil acesso a BR-277.

O imóvel está a aproximadamente:

- 150m Mercado Pitanga;
- 160m Panificadora Soares;
- 190m Ponto de Ônibus;
- 400m Material de Construção Paranaense;
- 400m Escola Municipal Rachel Mader Gonçalves;
- 500m Academia Master Fit;
- 800m Acesso BR-277;
- 800m Master Farma Local;

RUA DIMAS MIRANDA DE BARROS 219, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-bairro-uberaba-com-02-quartos-3-2969338137.html>

AMOSTRA 10

Casa à venda - em Uberaba 

Anunciante: **Apolar Centro**

Valor	R\$ 380.000
Área total: 135m²	
Área útil: 135m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: Breve lançamento	





Imóvel com gestão exclusiva Apolar
Casa térrea em rua tranquila próximo ao Supermercado Jacomar

- 3 quartos amplos
- 2 salas de estar
- 1 sala de jantar
- 1 jardim de inverno
- 1 banheiro social
- 1 cozinha estilo americana
- 1 área de serviço separada
- 1 ambiente aberto nos fundos
- 2 vagas de garagem

Pisos cerâmica, janelas alumínio
Ad Corpus 135m2 de área construída

Rua Abóbora 791, Uberaba, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-uberaba-2968914727.html>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$

Multiplicação de fatores = $Fl \times Fa$

Sendo:

Fl = fator localização

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de ConfiançaL. inferior = média ajustada - $t \times (S \div \sqrt{n})$ L. superior = média ajustada + $t \times (S \div \sqrt{n})$

Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	2.738,52
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	956,257704
raiz de n	3,16227766
resultado	418,212614
inferior	2.320,31
superior	3.156,74
% em torno da média	0,3054
30% < Grau II ≤ 50%	30,54%



CONCLUSÃO FINAL

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

Valor do imóvel (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel (m²) x Coef. Depreciação (k)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 2.738,52

Área equivalente do imóvel (m²) = 280,00m²

Coefficiente de depreciação (k) = 0,768

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 590.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel





República Federativa do Brasil
Estado do Paraná
Registro de Imóveis de Curitiba
4ª Circunscrição

Rua Heitor Stockler de França nº 396, Sala 2310, 23º andar - Centro
CEP 80.030-030 - Fone 41 3387 - 1898

CERTIDÃO



4º REGISTRO DE IMÓVEIS
Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C. F. F. 322.539.829-20

REGISTRO GERAL

FICHA
1

Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar
Comarca da Curitiba - Estado do Paraná

MATRÍCULA Nº 81.857

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 24, da Quadra nº 40, do Loteamento "MORADIAS LOTIGUASSU II", nesta cidade de Curitiba-PR, com as seguintes medidas, características e confrontações: medindo 8,00m de frente para a Rua Victor Luiz Magalhães nº 885; 18,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha, com o lote nº 23 e pelo lado esquerdo, com o lote nº 25; e na linha de fundos mede 8,00 metros, onde confronta com o lote nº 12; perfazendo a área total de 144,00m², sem benfeitorias. Dito imóvel localiza-se no lado ímpar da logradoura, dista 22,81m da esquina com o prolongamento da Rua A. Com a Indicação Fiscal nº 88.523.024.000-4 do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIA:** AVA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Ubaldino do Amaral, nº 649, conj. 01, Alto da Rua XV, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF 76.562.578/0001-01. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 45.849 do RG2 deste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. (Aan/LV). Curitiba, 10 de agosto de 2012. REG: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1-81.857-COMPRAS E VENDAS: Protocolado sob nº 251.792, em data de 26/07/2012. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 14/03/2003, às fls 066, do livro nº 231-N, no Serviço Distrital do Uberaba, desta comarca, AVA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula a JOSÉ CARLOS DA SILVA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CI/RG nº 3.754.097-8/PR, inscrito no CPF/MF nº 484.917.139-72, residente e domiciliado na Rua Salomão Elias Feder nº 1239, Uberaba, Curitiba/PR. Valor da Compra e Venda: R\$6.915,21 (seis mil novecentos e quinze reais e vinte e um centavos). **CONDICÃO:** Não há. ITBI nº 28942/2012 (recolhido sobre a quantia de R\$253.000,00). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$13,83 conforme guia nº 198/05306340-6, aqui arquivada. Ficam arquivadas a CND/INSS nº 001142012-14001578 emitida em 23/07/2012 e a Certidão de Tributos Federais emitida em 09/04/2012. Emitida a DOI. Custas: 4312 (vrc)-R\$607,99. O referido é verdade e dou fé. (Aan/LV). Curitiba, 10 de agosto de 2012. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

CERTIDÃO
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 81.857 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 28.133. Emolumentos: Isentos.

Curitiba - PR, 05 de agosto de 2018.

[Assinatura]
Nathalia Savaris
Registradora Substituta

Funarpen - Lei 13.226 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº INR32eCWPJ7CEAN. Controle:m2U54pz7Q9 - Autenticidade do selo em <http://funarpen.com.br>

81.857

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: Pj8VM RT5PS ARZYQ T39YU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.2.0121.0244.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 88.523.024	Nº da Consulta / Ano 457622/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: UBERABA Quadricula: P-20 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. VICTOR LUIZ MAGANHOTO Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: S860M Tipo: Principal Nº Predial: 885 Testada (m): 8,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 973,70m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SEHIS.1 - SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **SEHIS.SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60		3,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60		3,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	200	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Viário	1	2	200	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 6,00 X 180,00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
2,00 M PARA HABITAÇÃO COLETIVA

Observações Para Construção

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área

Versão: P.3.1.0.10

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

010295-0

555748-5





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.2.0121.0244.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 88.523.024	Nº da Consulta / Ano 457622/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

total de até 20.000,00m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: Altura máxima de 10,00 m.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- | | |
|-----|---|
| 32 | CONE AFONSO PENA |
| 345 | Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto. |

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.2.0121.0244.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 88.523.024	Nº da Consulta / Ano 457622/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.02147-	40	24	01-111363/2021
Nome da Planta: MORADIAS LOTIGUASSÚ II			
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
Não Informado		NÃO
Características: 3		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista	Área do Terreno: 144,00 m²	Área Total Construída: 280,00 m²	Qtde. de Sublotes: 2
Dados dos Sublotes			
Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1999	40,00 m²
0001	Residencial	1999	240,00 m²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública
S860M	A ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim
			Coleta de Lixo
			Sim

Versão: P.3.1.0.10

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

030295-0 555748-3





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.2.0121.0244.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 88.523.024	Nº da Consulta / Ano 457622/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA IGUAÇU 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 1.068/2008
- 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 15/11/2022
--	--------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.





Localizar

Lote Logradouro Preço Planta Projeto Croqui Foreiro

Busca Dados

Indicação Fiscal: 88523024
Inscrição Imobiliária: 3720121024400
Testada Principal: RUA VICTOR LUIZ MAGANHOTO, 885
Bairro: UBERABA
Regional: Unidade Regional Cajuru
Zoneamento: SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
Área: 144 m²
Altura Máxima Aeronáutica: 973,7 m
Referência Nivel: 878,3 m
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)

Fotos Endereços Projeto Planta Croqui Foreiro RN

Nenhuma foto encontrada.

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 J8VM RT5PS ARZYQ T39YU



ANEXO IV

Fotos 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: PJ8VM RT5PS ARZYQ T39YU







ANEXO V

Quadros e Tabelas



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

