



JLA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA. - CRECI J-4233
Rua Cel. Amazonas Marcondes, 1472 - Cabral – Curitiba - PR - CEP 80035-230
www.jlaimoveis.com.br Email: yendas@jlaimoveis.com.br
Fone: (41)3352-7574 / 99976-4269

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo solicitação de **DANTE JERONIMO HECKE (CPF/MF: 317.777.599-00)**, avaliar uma propriedade imobiliária adiante descrita e caracterizada.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é estimar o valor de mercado para venda da referida propriedade.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

“Um lote de terreno com 12,00m. de frente para uma Rua Projetada, atual Sabóia Cortes, sito no arrabalde do Ahú, 39,00m. de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando-se pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 52-025-012.000, pelo lado esquerdo confronta-se com os lotes de indicação fiscal nrs. 52-025-014.000; 52.025.015.000 e 52.025.016.000; tendo de largo a linha de fundos a mesma metragem da frente, ou seja 12,00m. onde confronta com o lote de idicaçã fiscal nº52.025.017.000, com a área total de 468,00m²; contendo duas pequenas casas velhas de madeira sob nº 402, com a área de 42,00m², cada uma; imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal desta capital, com a indicação fiscal nº.52.025.010.000-2” conforme descrição constante na matrícula nº 24.969 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, Pr.

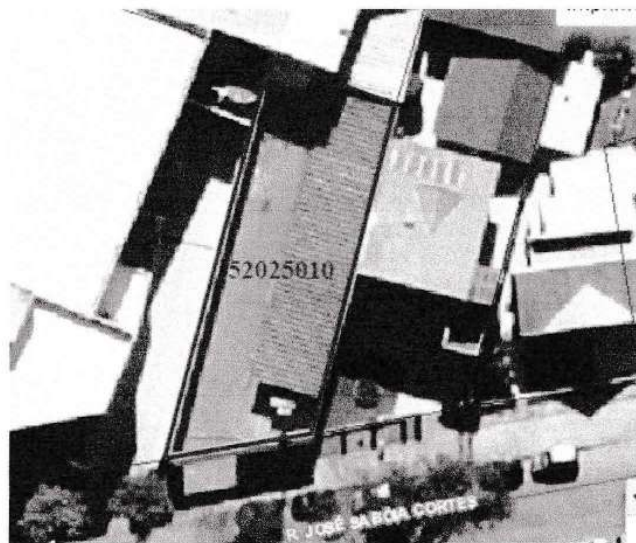


Foto Aérea (fonte: IPPUC)



4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação, é constituído por um lote de terreno com uma área coberta destinada a estacionamento comercial, com aproximadamente 165m² de cobertura, e pátio interno com pavimentação em asfalto.



Frente do imóvel

A edificação aparenta bom estado geral de conservação.

Região servida por serviços e comércios diversos (posto de combustível, banco farmácia, lanchonetes e restaurantes, academias, etc), junto à Avenida Mateus Leme, com seu alto fluxo de veículos, e próximos de pontos turísticos da cidade de Curitiba, como o Bosque do Papa e Museu Oscar Niemeyer, com acesso a transporte coletivo e completa infra estrutura de saneamento, iluminação pública e coleta de lixo.

5 - VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 11 de Julho de 2022.

6 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a:

- Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;
- Exatoria Estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste município;
- Corretores de Imóveis



- Portais imobiliários / sites na internet;
- Usuários de bens tomados como elementos de referencia;

Isto posto e usados os devidos critérios e métodos, avaliamos:

Em: **R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)**

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para venda do referido imóvel é:

VALOR MÉDIO: R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)

Limite inferior: R\$ 712.500,00 (Setecentos e doze mil e quinhentos reais)

Limite superior: R\$ 787.500,00 (Setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)

Curitiba, 11 de Julho de 2022.



Jose Luiz dos Anjos.
Perito Avaliador Imobiliário CNAI 2698
Creci F5772





REGISTRO DE IMOVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANA

Rua Martin Afonso, 1.145
Fone: 224-8387 e 233-7282

DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM
Oficial Titular
C.P.F. 000540629-34

LIVRO 2-

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA Nº 24.969

RUBRICA

Um lote de terreno com 12,00m. de frente para uma Rua Projetada, - atual **Saboa Cortes**, sito no arrabalde do Ahu, 39,00m. da frente - aos fundos em ambos os lados, confrontando-se pelo lado direito de quem da Rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº52-025-012.000, pelo lado esquerdo confronta-se com os lotes de indicação fiscal nrs. 52-025-014.000; 52.025.015.000 e 52.025.016.000; tendo de largo na linha de fundos a mesma metragem da frente, ou seja 12,00m. onde confronta com o lote de indicação fiscal nº52.025.017.000, com a **area total de 468,00m²**, contendo duas pequenas casas velhas de madeira sob nº402, com a area de 42,00m², cada uma; imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital, com a indicação fiscal nº52.025.010.000-2, havido pela transcrição nº35.789 do livro 3-AD deste Ofício.-As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel, nos termos do item 33.1-III do capitulo XV do Provimento nº356/84 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.

PROPRIETÁRIOS- RONALD JUAREZ MORO e sua esposa CARMEN MARIA PUPPI MORO, brasileiros, casados, ele magistrado, C.I. nº374.580-PR., CPF nº002.036.379/68, ela professora, C.I. nº551.028-PR., CPF nº100.268.199-53, residentes e domiciliados na Rua Augusto Ribas, nº761, ap.203, na Cidade de Ponta Grossa, neste Estado.

R-1/M-24.969- RONALD JUAREZ MORO e sua esposa CARMEN MARIA PUPPI MORO, acima qualificados, "Venderam" o imóvel à JUAREZ SAMUEL HECKE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, C.I. nº772.211-PR., CPF nº160.929.379-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Colombo, nº445, Ahu, pelo preço de CZ\$-8.000.000,00 (oito milhões de cruzados), pagos no ato, em moeda corrente nacional.-Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo 1º Tabelionato desta Capital, aos 15 de Agosto de 1.988, livro 731 fls.23.-Condições: Não há.-Sisa talão nº013540 paga sobre a avaliação de CZ\$-8.000.000,00.-Distribuída sob nº492 livro R-2, 3º Distribuidor.-Protocolo Geral nº113548. Curitiba, 27 de setembro de 1.988.-

Assinado digitalmente Custas CZ\$-18.839,79=

R-02/M-24.969.- PROTOCOLO GERAL 194.513 DO LIVRO 01. DATA: 09 de junho de 2004. TÍTULO (COMPRA E VENDA):- FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública lavrada às folhas 037/039 do livro 523-N, aos 06 de fevereiro de 2004, no Serviço Notarial do Distrito do Taboão desta Comarca, **JUAREZ SAMUEL HECKE** (C.I. RG 772.211-SSP/PR e CPF 160.929.379-72), brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua Colombo nº 445 - Ahú, nesta Capital, **VENDEU** o imóvel ora matriculado (havido na forma do R-01 desta matrícula), a 1) **JOSELY HECKE DE ANDRADE** (C.I. RG 582.978-SSP/PR e CPF 128.842.199-00), brasileira, comerciante, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 14/06/1980, com **ARIEL VENTURA DE ANDRADE**, residente e domiciliada na Rua Celeste Santi nº 191, Centro Cívico, nesta Capital; e 2) **DANTE JERONIMO HECKE** (C.I. RG 1.148.072-1-SSP/PR e CPF 317.777.599-00), brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 01/10/1933, com **JULIA TEREZINHA RUPNIEWSKI HECKE**, residente e domiciliado na Rua Nelson Souza Pinto nº 980, Ahú, nesta Capital, pelo preço certo e ajustado de R\$20.000,00 (vinte mil reais), pagos no ato da aludida escritura, em moeda corrente e legal do país, de cuja quantia deu plena, rasa e geral

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 24969

Este documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KLIMEKI - 15/10/2020 14:10 PROTOCOLO: S201000556330

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:JYGF WUK96 4476S XJ2RK

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:JXQZ LYXX9 GBUHB KMA3B

CONTINUAÇÃO

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 24.969, Registro Geral, desta Serventia.
Dou fé. Curitiba, 15 de outubro de 2020. Certidão emitida às 13:20:45.

Mariana Carvalho Pozenato Martins
Oficial do Registro
José Marcos de Castro/ Rosilda Klimeki/ Ana Paula Soares/ Angela Cristina Delfino Ribas dos Santos/ Andressa
Aparecida dos Santos - Escreventes

Buscas R\$ 3,99; Certidão da matrícula R\$ 12,93; Registros Excedentes R\$ 1,52; SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67
ISS: R\$0,74 FUNREJUS: R\$4,21 FUNDEP: R\$0,92 TOTAL: R\$28,98. EP.

FUNARPEN



SELO DIGITAL
afVZf.6o68d.IvklWt
5eHL6.q8hI6
<http://funarpen.com.br>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2c2ecd03-fae8-4632-9c57-b4486f2b5ed2

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KLIMEKI - 15/10/2020 14:10 PROTOCOLO: S20100055633D



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: PJYGF WUK96 447GS XJ2RK



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:JXQZ LYXX9 GBUHB KMA3B

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

Inscrição Imobiliária: **14.0.0001.0394.00-1** Sublote: **-** Indicação Fiscal: **52.025.010** Nº da Consulta / Ano: **284228/2022**

Bairro: AHÚ Rua da Cidadania: Matriz
 Quadrícula: G-13
 Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**Testadas do Lote**Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. JOSÉ SABÓIA CORTES** Sistema Viário: **NORMAL**
 Cód. do Logradouro: N049A Tipo: Principal Nº Predial: 402 Testada (m): 12,00
 Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cota da Aeronáutica: 989,80m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**
 Sistema Viário: **NORMAL**

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

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

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 12,00 X 360,00
 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
 ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
 RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.
 O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Versão: P.3.1.0.9

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

010063-9 608967-7



Página 1 de 4

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

Inscrição Imobiliária: **14.0.0001.0394.00-1** Sublote: **-** Indicação Fiscal: **52.025.010** Nº da Consulta / Ano: **284228/2022**

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

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
 352 RETIFICAÇÃO DE LOTES 084338/2020 (Parecer favorável)

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Versão: P.3.1.0.9

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

020063-9 608967-6



Página 2 de 4



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: PJXQZ LYXX9 GBUHB KMA3B



JLA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA. - CRECI J-4233
Rua Cel. Amazonas Marcondes, 1472 - Cabral – Curitiba - PR - CEP 80035-230
www.jlaimoveis.com.br Email: yendas@jlaimoveis.com.br
Fone: (41)3352-7574 / 99976-4269

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo solicitação de **DANTE JERONIMO HECKE (CPF/MF: 317.777.599-00)**, avaliar uma propriedade imobiliária adiante descrita e caracterizada.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é estimar o valor de mercado para venda da referida propriedade.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

“Um lote de terreno com 12,00m. de frente para uma Rua Projetada, atual Sabóia Cortes, sito no arrabalde do Ahú, 39,00m. de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando-se pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 52-025-012.000, pelo lado esquerdo confronta-se com os lotes de indicação fiscal nrs. 52-025-014.000; 52.025.015.000 e 52.025.016.000; tendo de largo a linha de fundos a mesma metragem da frente, ou seja 12,00m. onde confronta com o lote de idicaçã fiscal nº52.025.017.000, com a área total de 468,00m²; contendo duas pequenas casas velhas de madeira sob nº 402, com a área de 42,00m², cada uma; imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal desta capital, com a indicação fiscal nº.52.025.010.000-2” conforme descrição constante na matrícula nº 24.969 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, Pr.

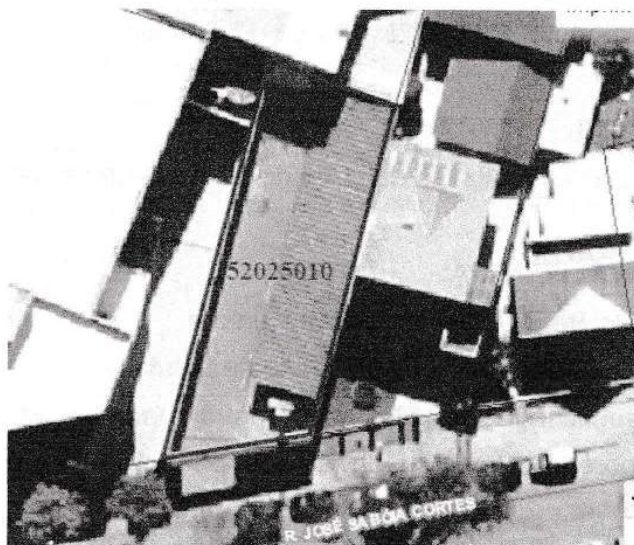
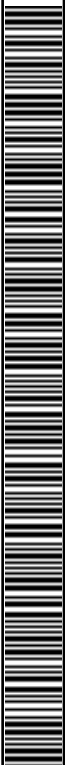


Foto Aérea (fonte: IPPUC)



- Portais imobiliários / sites na internet;
- Usuários de bens tomados como elementos de referencia;

Isto posto e usados os devidos critérios e métodos, avaliamos:

Em: **R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)**

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para venda do referido imóvel é:

VALOR MÉDIO: R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)

Limite inferior: R\$ 712.500,00 (Setecentos e doze mil e quinhentos reais)

Limite superior: R\$ 787.500,00 (Setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)

Curitiba, 11 de Julho de 2022.

Jose Luiz dos Anjos.
Perito Avaliador Imobiliário CNAI 2698
Creci F5772

