



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÕES COM  
PRECISÃO E  
CREDIBILIDADE

**2025**

(41) 3078-1212

(41) 98415-3806

[www.cvipr.com.br](http://www.cvipr.com.br)

Av. Pres. Getúlio Vargas, 871,  
Curitiba/PR





## 1. LAUDO Nº. 2025.020

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE VENDA.

FINALIDADE: COMERCIALIZAÇÃO.

SOLICITANTE: NILTON ALEXANDRE DE SOUZA

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 23152.

IMÓVEL: TERRENO.

LOCAL: RUA LUIZ GULIN, S/N, OSASCO, COLOMBO, PARANÁ.

DATA: 26/02/2025





## 2. A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar, os custos dos trabalhos, permitindo assim a CÂMARA liderar o mercado.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CÂMARA é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.



<b>ÍNDICE</b>	
<b>ITEM</b>	<b>FOLHA</b>
FOLHA DE ROSTO	01
INSTITUCIONAL	02
ÍNDICE	03
NORMAS	04
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	05
MÉTODOS UTILIZADOS	06
PRINCÍPIOS E RESALVAS	07
SOLICITANTE	07
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	08
DATA DE VISTORIA	08
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	08
MICRORREGIÃO	09
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	11
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	13
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	20
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	23
DIAGNÓSTICOS DE MERCADO	35
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	36
DATA DE REFERÊNCIA	37
ASSINATURA	37
ANEXO V (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE)	38



### 3. NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –  
IMÓVEIS URBANOS**

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –  
IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –  
EMPREENDIMENTOS

NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE  
CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.



## 4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

### Graus de fundamentação para locação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de Situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
<b>TOTAL DE PONTOS: 14</b>					

<b>TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO</b>			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE = 34,53%			
<b>GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: II</b>			

## 5. MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg [www.tecsysengenharia.com.br](http://www.tecsysengenharia.com.br), projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado.

Ressaltamos que segundo o levantamento topográfico existe um córrego passando dentro do terreno. Contudo, este já foi canalizado por meio de tubulações de concreto. Com relação as araucárias, estas estão alinhadas mais para o canto esquerdo do terreno de quem olha o imóvel de frente e mais três araucárias em fileira próximo do meio do terreno.



## 6. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Curitiba, Paraná, pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

## 7. SOLICITANTE

## 8. PROPRIETÁRIOS

Conforme matrícula 23.152 do registro de imóveis de Colombo/PR.



## 9. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Localização do avaliando (desenho aproximado). Fonte: Google Earth.

## 10. DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada dia 19/02/25.

## 11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### Descrição do terreno:

O lote de terreno sob nº.02(dois) com área de 6.050,00m<sup>2</sup>. sito em Roça Grande, sito neste município e comarca de Colombo, sem benfeitorias, de propriedade de FELICIO KULIK SPICHELA E S/M ANGELINA STRAIOTO SPICHELA, brasileiros, casados, ele latoeiro, ela do lar, CI.1.667.768-Pr. e nº.3.676.450-Pr., CPF.233.527.109-10; E o imóvel com as seguintes características e confrontações: Com 40,00m. de frente para a Trav. Colombo, do lado direito com 145,00m. dividindo com o lote 03; do lado esquerdo com 188,00m. dividindo com o lote 01; fundos com 40,00m. dividindo com o lote 07. Cadastrado no INCRA sob nº.701.086.016.284-2 e Havido pela transcrição nº.11.002 deste Cartório.

Zoneamento do imóvel:



Zona de ocupação	Taxa de ocupação máxima	Coefficiente de aproveitamento	Taxa de permeabilidade mínima
ZUD 4 (Zona de Uso Diversificado 4)	70%	0,60 Variável conforme Instrução 02/2005	15%
PARA CONDOMÍNIO VER INFORMATIVO NO VERSO.			
Taxa máxima: CONFORME LEI 877/2004 - ARTº 24 e 25. Nº máximo pavimento: CONFORME INSTRUÇÃO Nº 02/2005			
<b>Recuo frontal obrigatório:</b> 5,00 m (1326) Rua Luíz Gulin		Via Estrutural	
Recuo das divisas: CONFORME LEI Nº 877/2004 - Vagas de estacionamento CONFORME LEI Nº 877/2004			
<b>Zoneamento Via</b> ZUD4 Estrutural	<b>Lote mínimo</b> 1.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada mínima</b> 20,00m	
<b>O terreno é atingido pela(s) rua(s) :</b> Rua Luíz Gulin Alinhamento Predial Projetado:12,50m do eixo.			

Imagem 02: Características do zoneamento. Fonte: Prefeitura de Colombo.

## 12. MICRORREGIÃO

O bairro Osasco está localizado em Colombo, município da Região Metropolitana de Curitiba, no estado do Paraná. É uma área predominantemente residencial, com comércio local diversificado e acesso facilitado a outras regiões da cidade e da região metropolitana.

**Localização:** O bairro Osasco está situado na região urbana de Colombo, próximo a outros bairros como Jardim Monza, Arruda e Guaraituba.

### **Acesso:**

- O acesso ao bairro é feito principalmente por vias municipais, que o conectam a outras regiões de Colombo.
- A proximidade com a Estrada da Ribeira (BR-476) facilita o acesso a Curitiba e outros municípios da região metropolitana.
- O transporte público é um dos principais meios de acesso, com linhas de ônibus que ligam o bairro ao Terminal do Santa Cândida em Curitiba, permitindo a integração com outras linhas metropolitanas.



- Existem propostas de melhorias e integrações no transporte público, visando otimizar o deslocamento dos moradores para o centro de Curitiba e outras áreas.

## Comércio

- O bairro Osasco conta com um comércio local diversificado, que atende às necessidades básicas dos moradores.

É possível encontrar supermercados, farmácias, padarias, lojas de conveniência e outros estabelecimentos comerciais.

A proximidade com outros bairros e com o centro de Colombo amplia as opções de comércio e serviços disponíveis.



## 13.ANEXO I QUADRO AMOSTRAL



Desconsiderado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	Frete	Censo IBGE	SemAsf/Com	*	IDH	Atrat. Comerc.	Data	V. Unit.
		1	Rua Douto (41) 3045-9797	4576	35	4769,47	1	0,74		1	1	1420,24
*		2	Rua Guad (41) 3072-1818	4004	25	3030,93	0	0,74		0	1	1801,95
*		3	Rua Major (41) 3077-7707	6558	80	2083,72	1	0,74		0	1	1100,18
		4	Rua Albert (41) 3642-1541	2135,64	39	3242,36	1	0,74		1	1	699,09
*		5	PEDRO DR (41) 3353-3000	1188	25,5	3662,44	1	0,74		1	1	2020,2
		6	Rua Major (41) 3025-1414	1800	36	3967,57	1	0,74		1	1	833,33
*		7	Avenida Ar (41) 99828-5445	810	14	3336,39	1	0,74		1	1	1666,67
		8	Rua Dióge (41) 3642-1541	4880	49,3	3967,57	1	0,74		1	1	756,15
		9	Rua Heitor (41) 3329-0090	720	15	3996,96	1	0,74		1	1	1000
		10	Rua Teodo (41) 3608-1010	520	13	3110,92	1	0,74		0	1	615,38
		11	Rua Lincol (41) 3333-4178	456	12	2381,86	1	0,74		0	1	723,68
		12	Rua Guad (41) 3025-1414	600	12	3336,39	1	0,74		0	1	1000
		13	Rua Virmo (41) 9997-3983	2000	40	1233,64	0	0,72		0	1	325
		14	Rio Madeir (41)99943-0036	9771	60	1666,85	1	0,72		0	1	307,03
		15	Rua Ceará (41) 9115-6949	17494	70	1828,01	0	0,72		0	1	113,75
*		16	COPAIBA (41) 3022-7787	1000	20	2384,95	0	0,72		1	1	60
		17	Avenida Pó (41) 98405-9473	36000	45	1768,64	1	0,72		0	1	190,28
*		18	Rua Rio Eu (41) 3014-7287	15561	61,87	1756,3	1	0,72		0	1	674,76
		19	Avenida M (41) 3353-5400	7000	113	1275,96	1	0,72		0	1	300
		20	Rua Goián (41) 3378-4543	1023	15	1185,91	0	0,72		0	1	293,26
		21	Rua Mano (41) 98782-3445	1700	20	2374,64	1	0,72		1	1	1235,29
		22	Rua Vitória (41) 3608-1010	1121	38	1233,64	0	0,72		0	1	615,52
		23	Rua Arapo (41) 3045-7477	1344	18	1566,24	1	0,72		0	1	445,76
		24	Avenida Pó (41) 3122-0404	1808	20	1768,64	1	0,72		0	1	525,44
*		25	Rua Jequit (41) 3627-2444	3600	36	2575,16	1	0,72		1	1	194,44
		26	Rua Pitang (41) 3627-2444	720	24	2575,16	1	0,72		1	1	1458,33
		27	Avenida Bf (41) 9885.48822	1024	16	1373,79	1	0,72		1	1	732,42
		28	Avenida Jo (41) 99792-0206	715	15	2953,75	0	0,73		1	1	832,17
		29	Rua Arquir (41) 3078-2332	390	13	1762,44	1	0,73		0	1	305,13
		30	Rua Mário (41) 3026-1802	840	25	3623,07	0	0,73		0	1	416,67
		31	Rua Antón (41) 3056-7533	1000	40	2188,19	1	0,73		1	1	700
*		32	Rodovia d (41) 3055-5595	7166,15	36,23	2155,84	1	0,73		1	1	195,36
		33	Rua Franc (41) 3239-6290	1481	10,59	1586,81	0	0,73		0	1	324,11
*		34	Rua do Pai (41) 3037-5600	1050	15	2155,84	1	0,73		0	1	228,57
		35	Rua da Ca (41) 3023-3000	247	10	2155,84	0	0,73		0	1	445,94
		36	Rua da Ca (41) 3023-3000	429	20	2155,84	0	0,73		0	1	279,72
		37	Rodovia d (41) 3025-3366	21676	120	1906,84	1	0,73		1	1	193,76
		38	Rua Almir (41) 3018-0887	11000	85	1586,81	1	0,73		0	1	180
		39	Rua Do Fla (41) 3663-0303	1045	19	2155,84	0	0,73		0	1	181,82
		40	Rodovia d (41) 99941-5600	9159	20	1906,84	1	0,73		1	1	163,77
		41	Rua Antón (41) 99711-6554	487	13	1766,97	1	0,73		0	1	308,01
		42	Rua Ana d (41) 99950-6500	360	12	1901,27	1	0,73		0	1	486,11
*		43	Rua Kelvin (41)3663-2129	891	27	1829,6	1	0,73		1	1	1683,5
		44	Rua Nossa (41) 3019-0700	360	12	2179,11	0	0,73		0	1	444,44
		45	Rua Dona (41)99955-3475	1000	20	1407,75	1	0,73		1	1	650
		46	Antônio Fr (41) 3328-1000	871	30	1686,76	1	0,73		0	1	551,09
		47	Rua São Pe (41) 99950-6500	528	12	1916,52	1	0,73		0	1	549,24
		48	Rua São C (41) 99829-0011	6841	35	2105,27	1	0,73		0	1	394,68
		49	Rua Franc (41)3037-5600	5593	35	2069,19	1	0,73		0	1	339,71
*		50	Estrada d (41) 99972-9176	24300	119	3560,64	1	0,73		1	1	110,29
		51	Avenida Es (41) 3233-0101	1323,1	31,8	1797,75	1	0,73		1	1	944,75
		52	BR-476 Ao (41) 3666-0325	325	11	1787,72	1	0,73		1	1	1384,62
		53	Rodovia d Eco Prime - (41)3408-1885	67367	100,48	2155,84	1	0,73		1	2	192,97
*		54	Rodovia d Ortega Lopes - (41)9850-44323	1573,47	15	2641,3	1	0,73		1	2	1588,85
		55	Rodovia d galvaio Imóveis - (41)3072-5500	2590,34	21,71	2155,84	1	0,73		1	2	328,14
		56	Rodovia d primeira Imóveis - (41) 3068-5353	8425	41	2155,84	1	0,73		1	2	296,74
		57	Rodovia d Atmosfera Imóveis - (41)3029-9943	62415	164	1815,87	1	0,73		1	2	308,42
		58	Rua Rema Souza Cruz Imóveis - (41) 99975-0699	1584	17	1521,56	0	0,73		0	2	284,09
		59	Rua Anair CL - Imóveis Imobiliária - (41) 3675-6158	700	14	1983,37	0	0,73		0	2	500
		60	Rua Judith CL - Imóveis Imobiliária - (41) 3675-6158	2727	30	1987,37	1	0,73		0	2	550
*		61	Rua Geova CL - Imóveis Imobiliária - (41) 3675-6158	5139	52	1987,37	0	0,73		0	2	583,77
		62	Rua Amáli CL - Imóveis Imobiliária - (41) 3675-6158	690	15	1987,37	1	0,73		0	2	405,8
		63	Rua Verear ORIGEM ASSESSORIA - (41) 3022-6266	94000	300	1798,02	1	0,69		0	49	154,26
*		64	Rua Isidor GULIN ASSESSORIA - (41) 99524-7087	691	12	2150,55	1	0,69		0	49	274,96
		65	Rua das Ar PONTO MIL IMOVEIS - (41) 3372-1000	5525	42,67	2076,77	1	0,69		0	49	389,14
		66	Rua Estoc Belleville Imóveis - (41) 3308-3356	364	10	2150,55	1	0,69		0	49	686,81
		67	Rua Sebas Sobiech Assessoria - (41) 3279-1096	368	24	1771,25	0	0,69		0	49	679,35
		68	Rua Rio Ba João Guilherme Iansen Batista	802	12	1409,97	1	0,69		0	49	498,75
		69	Rua Irmã J Dom Rapha Imóveis	22996	60	2205,91	1	0,69		0	49	195,69
		70	Ao lado da Corretora Noeli	22963	200	2150,55	1	0,69		0	49	213,39
		71	Rua Elzio Imobiliária Nova Orleans	134645	40	2150,55	1	0,69		0	49	89,12
		72	Rua José N D.g.a Negócios Imobiliários	29650	140	1557,7	1	0,69		1	49	489,04
		73	Rodovia d Imobiliária Freitas Godoi - (41) 3332-2020	58077	120	1809,13	1	0,69		1	49	180,79
		74	Rodovia d Imobiliária Freitas Godoi	23249	65	1610,11	1	0,69		0	49	236,57
		75	Rua Rober FERRARINI IMOVEIS - (41) 3022-0102	38360	200	2092,84	1	0,69		0	49	195,52
		76	Rua dos Pi Imobiliária Nova Orlean	14300	63	1835,7	0	0,69		0	49	104,2
		77	Rua Franc ISIDORIO IMÓVEIS - (41) 3156-0177	15000	120	2016,51	0	0,69		0	49	92,67
*		78	Rua Profes RE/MAX GOLDEN GROUP	12000	45	2033,99	1	0,69		1	49	191,58
		79	RUA FRAN BAGGIO CORRETOR	80355	250	1469,86	0	0,69		0	49	62,22
		80	Rua Flamir RS Araucária	636	12	2089,79	1	0,74		0	49	550,31
		81	Rua Rouxir ConstruCasa - 41 3031-3465	476	16	1954,57	1	0,74		0	50	1029,41
		82	Rua Tiriva, VIVA WEB IMOBILIÁRIA - (41) 3995-2385	365	16	2000,56	1	0,74		0	50	1178,08
		83	Rua Tesou LoveImóvel Imobiliária - (41) 3024-6393	420	12	1976,19	1	0,74		0	50	1011,9
		84	Rua andor Araucasa - 41 3031-3034	390	13	1822,06	1	0,74		0	50	812,82
		85	Rua Lotus Canada Imóveis - 41 3642-1541	366	20	1747,88	1	0,74		0	50	519,13
		86	Rua antoni Canada Imóveis - 41 3642-1541	140	7	1348,95	1	0,74		0	50	957,14
		87	Rua arara, Imobiliária barracão - 41 3642-3211	360	12	2092,89	1	0,74		0	50	972,22
		88	Rua profes Canada Imóveis - 41 3642-1541	583	12	3662,44	1	0,74		1	50	2041,17
		89	Rua adao a Canada Imóveis - 41 3642-1541	360	12	1803,44	1	0,74		0	50	800
		90	Rua guará Araucasa - 41 3031-3034	180	6	1891,13	1	0,74		0	50	943,89
		91	RUA BEIRA Imobiliária barracão (41) 3642-3211	371	14,35	3030,93	1	0,74		0	50	1051,21
		92	Rua Bertol BELLA TORRE IMOVEIS - (41) 3338-8006	525	15	1797,45	1	0,69		0	57	952,38
		93	Rua José G Gomes Imóveis - (41) 3014-7287	800	16	3322,31	1	0,69		0	57	1125
		94	Rua Luiz G Reimax - (41) 3114-1656	6050	44,16	2165,15	1	0,73		0	57	322,31
		95	Rua Luiz G Shalon Imóveis - (41) 3015-0777	17600	40,42	2165,15	1	0,73		0	57	312,5
		96	Rua Luiz G Oda Imóveis - (41) 3236-1404	1564	26	1846,32	1	0,73		0	57	588,24
		97	Rua Inês C LIVE IMOBIL - (41) 3014-0202	1000	20	2000,4	1	0,73		0	57	650
		98	Rua Jose kd SRV IMOVEIS - (41) 99731-8634	408	13	2363,5	1	0,73		0	57	906,86
		99	Prox a esc Imobiliária Tantus - (41) 3353-2552	6868	75	2061,76	0	0,73		0	57	276,65
		100	Rua sao ca Brasileira Imóveis - 41 99790-2324	6841	35	2105,27	1	0,73		0	57	504,31



**14.ANEXO II**  
**PLANILHA DE CÁLCULO**



**Data de referência:**

23/02/2025 21:52:37

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 100
- Número de dados considerados: 85

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,901980
- Coeficiente de determinação: 0,813568
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,799227
- Fisher-Snedecor: 56,73
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,772475

**Normalidade dos resíduos**

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 4**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
	Crescimento Não-Linear		
•Area	ln(x)	-10,13 0,01	-26,90 %
•Frente	1/x	-1,78 7,95	3,21 %
•Censo IBGE	x	3,45 0,09	7,26 %
•SemAsf/Com	x	5,06 0,01	60,10 %
•Atrat. Comerc.	x	4,60 0,01	57,20 %
•Data	x	2,95 0,42	2,67 %
•V. Unit.	ln(y)		

Moda:



V. Unit. =  $3244,3331 * \text{Area} \wedge -0,38042069 * e \wedge (-3,5150932 * 1/\text{Frente} ) * e \wedge (0,00019554383 * \text{Censo IBGE} ) * e \wedge (0,4709174 * \text{SemAsf/Com} ) * e \wedge (0,45255239 * \text{Atrat.Comerc.} ) * e \wedge (0,0047083129 * \text{Data})$

**Data de referência:**

23/02/2025 21:52:55

**Dados do imóvel avaliado:**

•Area	6.050,00
•Frente	40,42
•Censo IBGE	2.165,15
•SemAsf/Com	1,00
•Atrat. Comerc.	0,00
•Data	57,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- V. Unit. Médio: 346,45
- V. Unit. Mínimo: 316,48
- V. Unit. Máximo: 379,26

**Portanto, o valor do terreno é de:**

R\$346,45 x 6.050,00m<sup>2</sup> = R\$2.096.022,50



## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra	: 100
Utilizados	: 85
Outlier	: 4

### VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 7
Grau Liberdade	: 78

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

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,90198
Determinação	: 0,81357
Ajustado	: 0,79923

### VARIAÇÃO

Total	: 44,11350
Residual	: 38739878,64643
Desvio Padrão	: 0,32471

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 56,73060
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 2,36721
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	95

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 3244,333114 * X_1^{-0,380421} * 2,718^{(-3,515093 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,000196 * X_3)} * 2,718^{(0,470917 * X_4)} * 2,718^{(0,452552 * X_5)} * 2,718^{(0,004708 * X_6)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

### AMOSTRA

Média	: 568,18
Varição Total	: 11920445,91
Variância	: 140240,54
Desvio Padrão	: 374,49

### MODELO

Coefic. Aderência	: 0,77248
Varição Residual	: 2712196,41
Variância	: 34771,75
Desvio Padrão	: 186,47



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Area

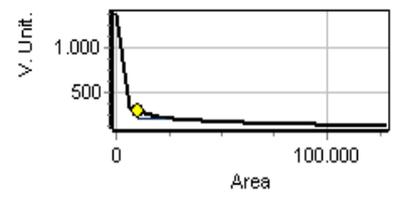
Área do terreno.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 140,00 a 134645,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -26,90 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Frente

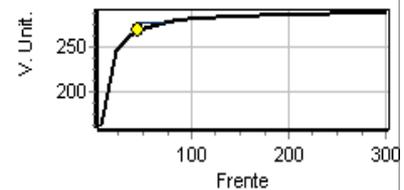
Testada do terreno, medida em metros.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 300,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,21 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Censo IBGE

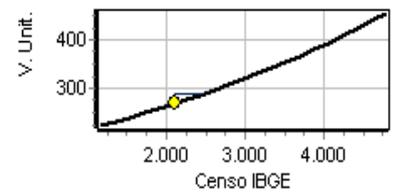
Valor censitário conforme IBGE 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1185,91 a 4769,47

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,26 % na estimativa



### X<sub>4</sub> SemAsf/Com

Rua em frente ao imóvel:

1 = Asfaltado.

0 = Demais.

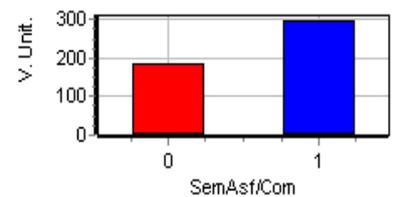
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 60,10 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### \* IDH

Índice de Desenvolvimento Humano, conforme IBGE.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,70 a 0,74

Impacto esperado na dependente: Positivo



### X<sub>5</sub> Atrat. Comerc.

Atratividade comercial:

0 = Média/baixa;

1 = Alta.

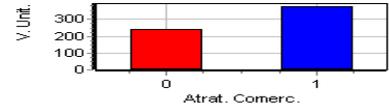
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 57,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>6</sub> Data

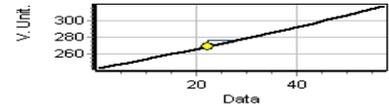
Data 57 = fev/25

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 57,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,67 % na estimativa



### Y V. Unit.

Tipo: Dependente

Amplitude: 62,22 a 2041,17

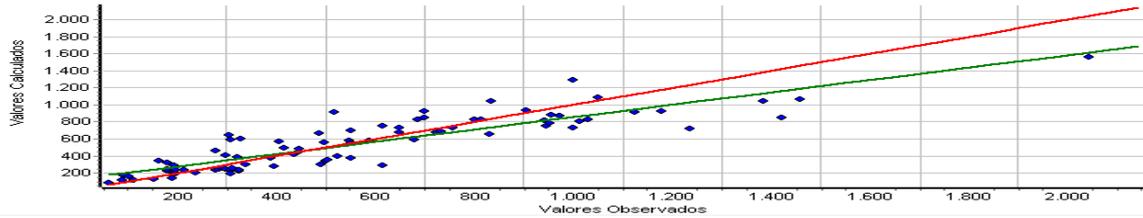
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

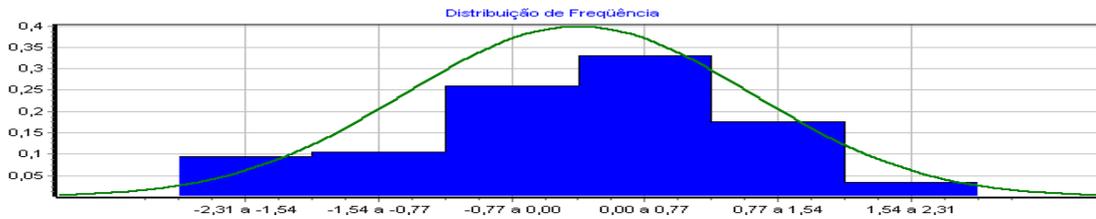
VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79923)
X <sub>1</sub> Area	ln(x)	-10,13	0,01	0,54083
X <sub>2</sub> Frente	1/x	-1,78	7,95	0,79375
X <sub>3</sub> Censo IBGE	x	3,45	0,09	0,77143
X <sub>4</sub> SemAsf/Com	x	5,06	0,01	0,73672
X <sub>5</sub> Atrat. Comerc.	x	4,60	0,01	0,74789
X <sub>6</sub> Data	x	2,95	0,42	0,77964



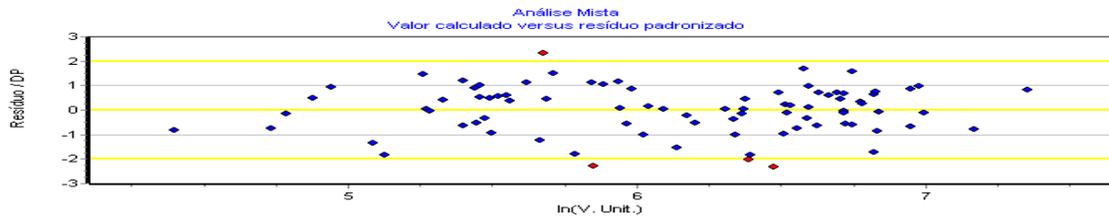
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	Censo IBGE	SemAsf/Com	Atrat. Comerc.	Data	V. Unit.
X <sub>1</sub>	ln(x)		68	16	43	40	35	75
X <sub>2</sub>	1/x	-83		2	21	4	16	20
X <sub>3</sub>	x	-11	2		13	10	7	36
X <sub>4</sub>	x	4	4	14		1	4	50
X <sub>5</sub>	x	16	-20	35	24		48	46
X <sub>6</sub>	x	8	3	-10	16	-35		32
Y	ln(y)	-74	56	40	34	24	1	



## 15.ANEXO III FOTOGRAFIAS





19 de fev. de 2025, 08:14:09  
38° NE  
Rua Luís Gulin, 288  
Osasco  
Colombo PR  
83403-150  
Brasil



## 16.ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO



1 de 7

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO



## CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COLOMBO - PARANÁ  
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 77  
TITULAR: NAZARENO CECCON  
C.P.F. 114100199  
OFIC. MAIOR:  
JURACY L. DA SILVA

REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA Nº 23.152

RUBRICA

O lote de terreno sob nº.02(dois) com área de 6.050,00m<sup>2</sup>. sito em Roça Grande, sito neste município e comarca de Colombo, sem benfeitorias, de propriedade de FELICIO KULIK SPICHELA E S/M ANGELINA STRAIOTO SPICHELA, brasileiros, casados, ele latociero, ela do lar, CI.1.667.768-Pr. e nº.3.676.450-Pr., CPF.233.527.109-10; E o imóvel com as seguintes características e confrontações: Com 40,00m. de frente para a Trav. Colombo, do lado direito com 145,00m. dividindo com o lote 03; do lado esquerdo com 188,00m. dividindo com o lote 01; fundos com 40,00m. dividindo com o lote 07. Cadastrado no INCRA sob nº.701.086.016.284-2 e Havido pela transcrição nº.11.002 deste Cartório.

Colombo, 21 de Julho de 1.983.

*Denise Aparecida Albani*  
Escritora Juramentada

R.1-23.152-Conforme Escritura Pública de Permuta lavrada pelo Tabelião de Colombo, aos 14-06-83, TIT.3025373-2 de Colombo-Pr. Felicio Kulik Spichela e s/m. Angelina Straioto Spichela, já qualificados, permutam o imóvel desta matrícula com ALCEU DE SOUZA e s/m. JOSEFA SPICHELA DE SOUZA, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar CI.520.616-Pr. e CPF.155.943.199-72, residentes neste município. Pelo valor de R\$ 500.000,00 e avaliado para efeitos fiscais em Cr\$ 800.000,00. Que os permutantes não são vinculados à Instituição de Previdência Social como empregadores. Esta transação já foi comunicada à SRF pelo Tabelião.

Colombo, 21 de Julho de 1.983.

Custas Cr\$ 16.000,00

*Denise Aparecida Albani*  
Escritora Juramentada

R.2-23.152.-COMPRA E VENDA, Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelião de Colombo, aos 14.10.92, ITBI-DAM. sob nº2520/92, de Colombo, os proprietários: ALCEU DE SOUZA e sua mulher JOSEFA SPICHELA DE SOUZA, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, portadores de CI.nº520.616-PR, ela CI.nº411.286-5-PR, inscrito no CPF/MF. sob nº155.943.199-72, residentes e domiciliados neste Município e Comarca, VENDEM o imóvel objeto desta Matrícula a NELSON FALAVINHA GULIN, brasileiro, casado com CARMEN REGINA GULIN, sob o regime de comunhão Universal de bens, do comércio, portador de CI.nº 427.671-PR, inscrito no CPF/MF. sob nº.059.954.169-00, residente à Rua Hildebrando Dulcio, 105, em Curitiba-PR, pelo valor de Cr\$6.000,00.

SEGUIR NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash da07ef02-4334-4e8e-9b22-79647ae16dd3

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

SABER

Este documento foi assinado digitalmente por DENISE APARECIDA ALBANI, inscrita no CPF nº 114100199-9, inscrita no OAB nº 114100199-9, inscrita no OAB nº 114100199-9, inscrita no OAB nº 114100199-9.

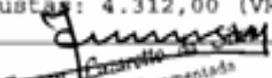


CONTINUAÇÃO  
000,00 e para efeitos fiscais Cr\$6.001.176,50.- Sem Condições.- Que os vendedores não são vinculados à instituição de Previdência Social como empregadores.- Esta Transação foi comunicada à SRF pelo Tabelião.- Dispensam as Certidões Conf. Of. 17/86 de 09.10.86 da Corregedoria Geral da Justiça.- Cert. Neg. nº270 de ITCF.- Custas.- 900.000 VRC.-

COLOMBO, 30 de novembro de 1992.-

  
" Jurely Amarello da Silva "  
Empregada Juramentada

**R.3/23.152-Protocolo n° 83.152 de 23/02/2.000: COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelião de Roça Grande, aos 11/02/2.000, as fls. 053 do livro n° N-24, ITBI-DAM. sob n° 328/2.000 de Colombo, recolhimento R\$ 313,15. Como vendedores: **NELSON PALAVINHA GULIN** e sua esposa **CARMEN REGIME GULIN**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, ele comerciante, portador da cédula de identidade RG. n° 427.671-PR, inscrito no CPF/MF sob n° 059554169-00, ela do lar, portadora da cédula de Identidade RG. n° 1.973.326-PR, inscrita no CPF/MF sob n° 059554169-00, residentes e domiciliados à Rua Ildelbrando Dulcio n° 105, Curitiba-PR, **VENDEM** o imóvel objeto desta Matrícula à **LAURI LUIS DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão Universal de bens, em data de 26.01.1985, com **NOELI DA LUZ GULIN OLIVEIRA**, ele do comércio, portador da cédula de Identidade RG. n° 3.169.168-0-PR, inscrito no CPF/MF sob n° 448190649-91, residente e domiciliado à Rua Alberto Portier, n° 181. ap. 34, Boa Vista, Curitiba-PR, pelo valor de R\$ 8.000,00 e para efeitos fiscais R\$ 15.657,64. Sem Condições. Que os vendedores não são vinculados à instituição de Previdência Social como empregadores. Esta Transação foi comunicada à SRF, pelo Tabelião. Não existem ações reais pessoais e reipersecutórias relativas ao imóvel. Custas: 4.312,00 (VRC). R\$ 330,00. COLOMBO, 23 de Março de 2.000.

  
" Jurely Amarello da Silva "  
Empregada Juramentada

**R-4/23.152 - Protocolo n° 102.792 em 01/02/2007: COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e venda, lavrada pelo Cartório Distrital de **R. Grande**, aos 09/04/2002, as fls. 277 do livro n° 31-N, ITBI-DAM sob n° 307/2007 de Colombo, recolhimento R\$ 586,97. Como vendedores: **LAURI LUIS DE OLIVEIRA**, contador, portador da Cédula de Identidade n° 3.169.168-0-PR, inscrito no CPF/MF sob n° 448.190.649-91 e sua esposa **NOELI DA LUZ GULIN OLIVEIRA**, encarregada setor faturamento, portador da Cédula de Identidade n° 3.896.986-2-PR, inscrito no CPF/MF sob n° 599.115.909-25, ambos brasileiros, casado: entre si sob o regime de Comunhão Universal de bens em vigência da Lei: 6.515/77, em 26/01/1985, residentes e domiciliados à Rua Angelo Zamir Biasi, n° 114, Sobrado 15, Atuba, Curitiba-PR, **VENDEM** o imóvel objeto desta Matrícula à **MAGDA CRISTIANE MARTINS BARBOSA**, brasileira, solteira, maior, secretária, portadora da Cédula de Identidade n° 5.087.738-8-PR, inscrita no CPF/MF sob n° 876.943.619-00,

SEQUE

25



CERTIDÃO

RUBRICA

FICHA

23.152/02F

CONTINUAÇÃO

residente e domiciliada na Avenida Iguçu, nº 2960, ap. 82-B, Água Verde, Curitiba-PR, pelo valor de R\$ 19.000,00 e para efeitos fiscais R\$ 29.348,55. Sem Condições. Que os vendedores não são vinculados à instituição de Previdência Social como empregadores. Esta Transação foi comunicada à SRF, pelo tabelião. Custas: 4.312,00 (VRC) - R\$ 462,00. COLOMBO, 15 de fevereiro de 2007.

Juarez Lapinetti da Silva  
Escrivão Juramentado

**R-5/23.152 - Protocolo nº 102.806 em 02/02/2007: HIPOTECA:** Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada pelo Cartório Distrital de São Marcos, Município e Comarca de São José dos Pinhais, aos 16/01/2007, as fls. 106 do livro 48-N. Como devedora: **MAGDA CRISTIANE MARTINS BARBOSA**, brasileira, solteira, maior, secretária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.087.738-8-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 876.043.619-00, e como **ANUENTE CONCORDANTE**: por viver maritalmente em união estável com a outorgante devedora: **VICENTE DE PAULA SANTIAGO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG. nº 997.061-4-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 234.420.699-04, residentes e domiciliados na Av. Iguçu, nº 2960, ap. 82-B, Água Verde, Curitiba-PR, **DAM EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** o imóvel objeto desta Matrícula à **MANOEL DE OLIVEIRA MAIA**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 24.519.864-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 198.634.178-07, residente e domiciliado na Alameda Prudente de Moraes nº 189, ap. 32, Bl. B, Centro, Curitiba-PR, pelo valor de R\$ 150.000,00 que será repassada pelo outorgado a outorgante por meio de depósito bancário das contas correntes autorizadas pela outorgante, representados por uma Nota Promissória com vencimento para 30 de março de 2007. Demais condições constantes da aludida escritura. COLOMBO, 15 de fevereiro de 2007.

MS

**R-6/23.152 - Protocolo nº 105.201 em 06/09/2007: DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada pelo Cartório Distrital de São Marcos, Município e Comarca de São José dos Pinhais-PR, aos 24/08/2007, as fls. 168 do livro nº 0051-N, ITBI-DAM sob nº 2634/2007 recolhimento R\$ 3.000,00. Como Devedora: **MAGDA CRISTIANE MARTINS BARBOSA**, brasileira, solteira, maior, secretária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.087.738-8-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 876.043.619-00 e como **ANUENTE CONCORDANTE**: por viver maritalmente em união estável com a outorgante: **VICENTE DE PAULA SANTIAGO**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Cédula de Identidade RG. nº 997.061-4-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 234.420.699-04, residentes e domiciliados na Av. Iguçu, nº 2960, ap. 82-B, Água Verde, Curitiba-PR, **DA EM DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto desta Matrícula à **MANOEL DE OLIVEIRA MAIA**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 24.519.864-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 198.634.178-07, residente e domiciliado na Alameda Prudente de Moraes, nº 189, ap. 32, Bl. B, Centro Curitiba-PR, pelo valor de R\$ 150.000,00 e para efeitos fiscais R\$ 150.000,00. Demais condições constantes da aludida Escritura. Esta Transação foi comunicada à SRF, pelo Tabelião. Custas: 4.312,00 (VRC) - R\$ 462,00. COLOMBO, 18 de

onr

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

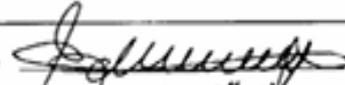
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



CONTINUAÇÃO

setembro de 2007.

  
Adriana Maria Alberti  
Oficial Designada

MS.

**R-7/23152 - Protocolo n° 117.775 em 10/5/2010: DOAÇÃO:** Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada pelo Cartório Settim, Distrito de São Marcos, Município e Comarca de São José dos Pinhais-PR, aos 04/12/2008, às folhas n° 181 do livro n° 0058-N. Como Doadores: **MANOEL DE OLIVEIRA MAIA**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. sob n° 24.519.864-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 198634178-07, residente e domiciliado na Alameda Prudente de Moraes, n° 189, ap. 32, Bl. B, centro, Curitiba-PR, **DOA** o imóvel objeto desta matrícula à **VANDERLEI MOREIRA DE PINHO**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. n° 10.335.393-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 012.416.578-82, casado aos 12/08/2006, pelo regime de separação de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77 com **JANAINA DA SILVA NUNES**, brasileiro, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. n° 6.073.664-2-SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob n° 997.273.319-04, residentes e domiciliados na Rua Pe. Agostinho n° 2885, ap. 1902, Champagnat Curitiba-PR. Valor declarado pela parte R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Sem condições. GR-PR sob n° SEFA 2008 1202 1084 9657. Custas: (4.312 VRC) = R\$ 464,00. Guia de FUNREJUS n° 198/05500980-7 no valor de R\$ 300,00. COLOMBO, 09 de junho de 2010.

  
Juracy Lacerotto da Silva  
Escrivão Juramentado

MS.

**R-8/23152 - Protocolo n° 117.776 em 10/5/2010: COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Cartório Settim, Distrito de São Marcos, Município e Comarca de São José dos Pinhais-PR, aos 03/05/2010, fls. 128 do livro 70-N. Como vendedores: **VANDERLEI MOREIRA DE PINHO**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. sob n° 10.335.393-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 012.416.578-82, casado aos 12/08/2006, pelo regime de separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **JANAINA DA SILVA NUNES**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. n° 6.073.664-2-SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob n° 997.273.319-04, residente e domiciliados na Rua Pe. Agostinho n° 2885, ap. 1902, Champagnat, Curitiba-PR, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **NILTON ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG. sob n° 3.495.586-7-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob n° 530.604.909-53, residente e domiciliado na Rua Silveira Peixoto, n° 391, ap. 21, Água Verde - Curitiba-PR e **NILÓ ANSELMO DE SOUZA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. sob n° 1.096.770-8-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob n° 234.408.309-00, casado aos 13/07/1985, pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77 com **JOCELAINÉ CAZETTA DE SOUZA**, brasileiro, empresário, portadora da Cédula de Identidade RG. sob n° 38032017-3, inscrita no CPF/MF sob n° 519.228.949-15, residentes e domiciliados na Rua Justo Manfron n° 920, casa 10, Curitiba-PR. Valor declarado pela parte R\$ 150.000,00 (cento e

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI

27



RUBRICA

FICHA

23.152/03F

CONTINUAÇÃO

cinquenta mil reais). Sem condições. Imposto Inter Vivos ITBI sob nº 13621/2010 no valor de R\$ 150.0000,00. Custas: (4.312 VRC) = R\$ 464,00. Guia de FUNREJUS nº 08071008000210071 no valor de R\$ 300,00. COLOMBO, 09 de junho de 2010.

*Adriana Maria Alberti*  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

MS.

**R-9/23.152 - Protocolo nº 122.687 em 05/04/2011: COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo TABELIONATO de SANTA QUITÉRIA, Curitiba/PR, aos 14/02/2011, às folhas nº 173 do livro nº 0667-N. Como vendedor: **NILTON ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da C.I. nº 3.495.586-7-SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº 530.604.909-53, residente e domiciliado à Rua Silveira Peixoto, 391, ap. 21, Batel, em Curitiba-PR, DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, **VENDE a PARTE IDEAL de 50% a NIVALDO DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, Economista, portador da C.I. nº 2092229-0-SSP/PR e CNH 01599124832-DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF nº 355.623.159-04, residente e domiciliado à Rua Martin Afonso, 3.074, ap. 304, Bigorriho, em Curitiba-PR; e presentes mais ao ato como **Anuentes Concordantes: NILO ANSELMO DE SOUZA**, brasileiro, industrial, portador da C.I. nº 1.096.770-8-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 234.408.309-00, e sua mulher **JOCELAINÉ CAZETTA DE SOUZA**, brasileira, do lar, portadora da C.I. nº 38032017-3-SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº 519.228.949-15; casados sob o regime de Comunhão universal de bens em 13-07-1985, residentes e domiciliados à Rua Justo Manfron, 920, casa 10, em Curitiba-PR. Valor declarado pela parte **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**. Sem condições. A parte ideal acima não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, ou formação de núcleo habitacional, em desacordo com as normas e orientações prescritas nas leis de parcelamento de solo, sob as penas da sanção prevista no Artigo 299 do Código Penal, Artigo 50 da Lei 6766/79, decreto-Lei 58 de 10/12/1937 de acordo com o item 11.2.16 do Provimento nº 60/2005 do (Código de Normas) da Corregedoria geral do Estado. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI sob nº 17021/2011, no valor de R\$ 70.000,00. Guia de FUNREJUS nº 10117006200076871, no valor de R\$ 140,00. Custas: (4.312 - VR) = R\$ 623,00. COLOMBO, 05 de maio de 2011.

*Adriana Maria Alberti*  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

SJ

**R-10/23.152 - Protocolo nº 124.802 em 5/8/2011: PENHORA:** Conforme Certidão para Registro de Ineficácia de Transmissão de Imóvel e registro de Penhora, expedido dos Autos de Ação Monitoria nº 583.00.2006.148357-2-000000-000, expedida pela 2ª Vara Cível, 22º Ofício Cível de São Paulo-SP, aos 22/12/2010, em que é exequente **BMD/S/A SERVIÇOS TÉCNICOS E ADMINISTRATIVOS** e executado **VANDERLEI MOREIRA DE PINHO**, o imóvel objeto desta matrícula fica **PENHORADO** em favor de **BMD/S/A SERVIÇOS TÉCNICOS E ADMINISTRATIVOS**. Valor da ação 24.307,89. Funrejus sob nº 11058006800056472 no valor de R\$ 48,62 - Custas: (592 VRC) = R\$ 177,00. COLOMBO, 22 de agosto de 2011.

*Adriana Maria Alberti*  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

MS

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico-Compartilhado

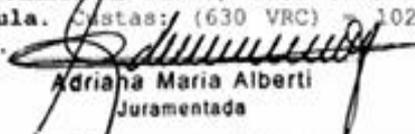
saec

28



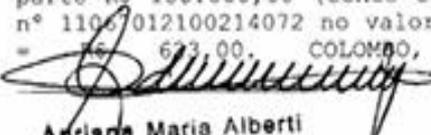
CONTINUAÇÃO

**AV-11/23.152 - Protocolo nº 130.889 em 17/8/2012: CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme Certidão para levantamento de Penhora, processo nº 583.00.2006.148357.2/000000-000, ordem nº 709/2006, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 26/06/2012, em que é exequente: **VANDERLEI MOREIRA DE PINHO** e executado **VANDERLEI MOREIRA DE PINHO**, fica Cancelada a Penhora do R-10, desta matrícula. Custas: (630 VRC) = 102,00. COLOMBO, 17 de setembro de 2012.

  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

MS

**R-12/23.152 - Protocolo nº 130.890 em 17/8/2012: INTEGRALIZAÇÃO:** Nos termos da Escritura Pública de Integralização de Capital, lavrada pelo Tabelionato Setim - Comarca de São José dos Pinhais-PR, aos 07/03/2012, fls. 170 do livro 68-N. Como Integralizantes: **NILO ANSELMO DE SOUZA** e sua esposa **JOCELAINE CAZETTA DE SOUZA**, ambos brasileiros, casados aos 13/07/1985, sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial, devidamente registrado sob nº Ax. 3737 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba-PR aos 13/07/2002, ele empresário, ela empresária, portadores da Cédula de Identidade nº 1.096.770-8-SSP-PR e Cédula de Identidade nºs 38032017-3-SSP-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 234.408.309-00 e CPF/MF sob nº 519.228.949-15, residentes e domiciliados na Rua Justo Manfron nº 920, Casa 10, Curitiba-PR e **NIVALDO DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade nº 2092229-0-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 355.623.159-04, residente e domiciliado na Rua Martin Afonso nº 3074, ap. 304, Bigorriho, Curitiba-PR, **INTEGRALIZAM** o imóvel objeto desta matrícula à **NASBR INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.517.626/0001-11., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Padre Anchieta nº 2454, 8º andar, sala 801, Bigorriho, Curitiba-PR, representada por seus Sócios: **NILO ANSELMO DE SOUZA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.096.770-8-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 234.408.309-00, residente e domiciliado na Rua Justo Manfron nº 920, Casa 10 Curitiba-PR e **NIVALDO DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade nº 2092229-0-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 355.623.159-04, residente e domiciliada na Rua Martin Afonso nº 304, Bigorriho, Curitiba-PR. Valor declarado pela parte R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Funrejus sob nº 11067012100214072 no valor de R\$ 300,00 - Custas: (4.312 VRC) = 673,00. COLOMBO, 18 de setembro de 2012.

  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

MS

**AV-13/23.152 - Protocolo nº 167.430 em 24/10/2018 - AVERBAÇÃO:** Conforme requerimento datado de 22/10/2017, Contrato Social e Primeira Alteração e Consolidação Contratual, datada de 29/09/2014, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná (Posto avançado do Portão) sob nº 2015037190, protocolo nº 15/031719-0, datado de 09/01/2014, os quais ficam arquivados neste ofício, procede-se esta averbação para constar a inclusão do sócio

—SEGUE—

29

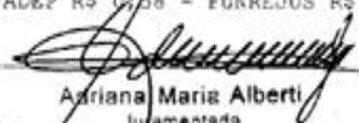


RUBRICA  


FICHA  
23.152/04F

CONTINUAÇÃO

da empresa **NASBR INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, acima qualificada, e proprietária do imóvel objeto desta Matrícula, conforme R-12, o Sr. **NILTON ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da C.I.RG. nº 3.495.586-7-SGP-II-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 530.604.909-53, residentes e domiciliados à Rua Silveira Peixoto, nº 391, Água Verde, na Cidade de Curitiba-PR. Emolumentos: (60 VRC) - R\$ 40,57 - ISSQN. R\$ 0,58 - FADep R\$ 0,58 - FUNREJUS R\$ 6,95. COLOMBO, 23 de novembro de 2018.

  
Adriana Maria Alberti  
Juramentada

MM

CERTIFICO que, a presente é cópia fiel da Matrícula nº 23.152, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Colombo, 16 de março de 2023 às 13:23:43.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
COLOMBO  
DENIZE APARECIDA DA SILVA ROSA  
Oficial  
ADRIANA MARIA ALBERTI  
Oficial Substituta  
CNPJ. Nº 75.268.789/0001-65

Emolumentos: R\$ 34,24 VRC 139,17  
Funrejus: R\$ 6,95  
Buscas: R\$ 3,16 VRC 3,00  
ISSQN: R\$ 1,97  
Fadep: R\$ 1,97  
Total: R\$ 53,22

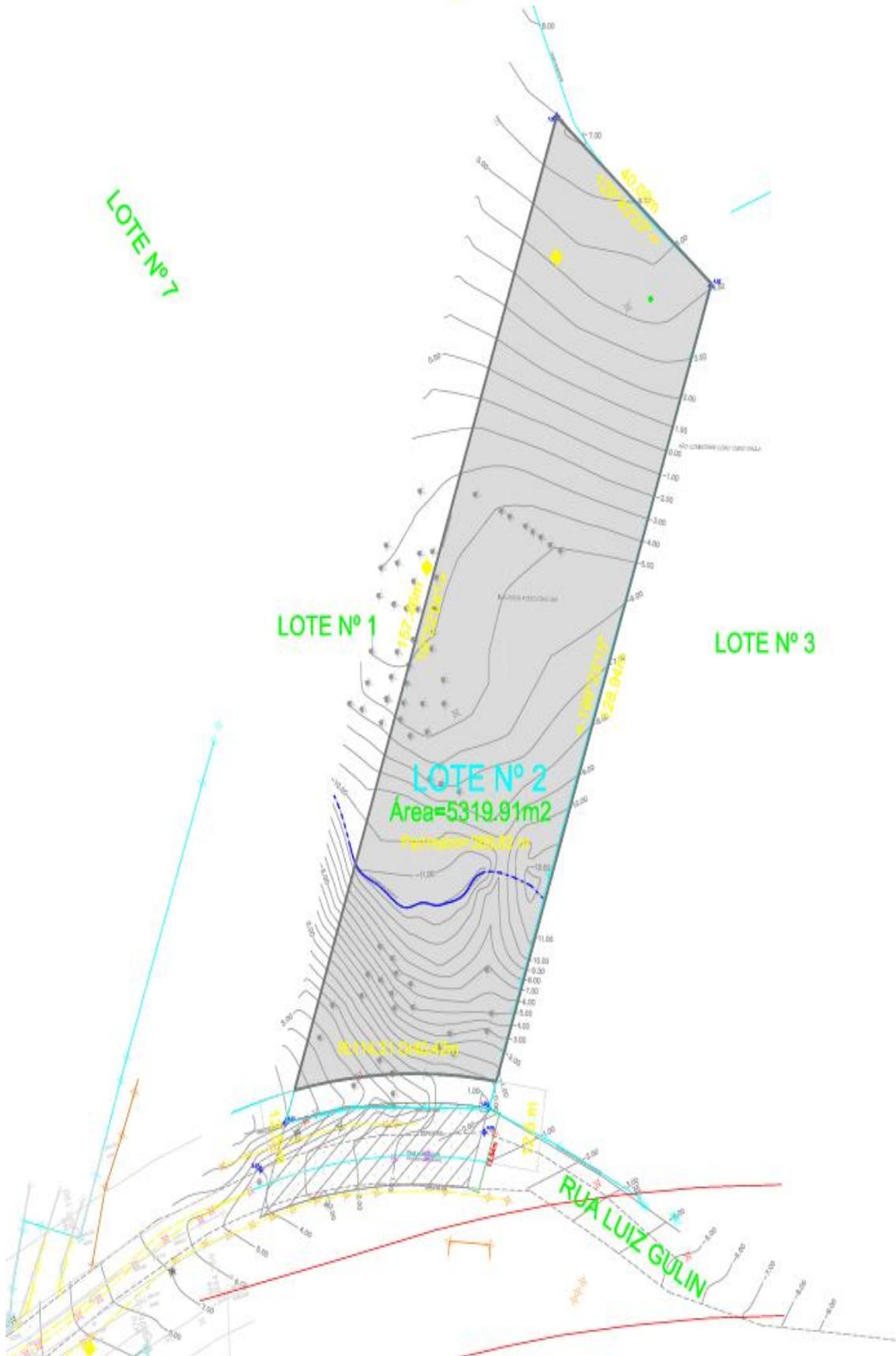
Funapen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº F305V ERKqPY PqCC7.GYeC2 2h4P  
Consulte esse selo em <http://funapen.com.br>

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade.

Certidão emitida pelo SIREI

Câmara de Valores Imobiliários

SEQUE





		<b>CONSULTA DE VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO</b>  <b>NÃO DÁ DIREITO DE CONSTRUIR</b>  <b>Início da obra somente após a emissão do Alvará de Construção</b>	
		P	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- As informações desta consulta têm validade somente enquanto vigorar a Legislação atual;</li> <li>- Em caso de dúvida ou divergência nas informações impressas, vale a Legislação vigente;</li> <li>- Ler cuidadosamente as informações contidas nas demais páginas;</li> <li>- A Prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade no caso do interessado omitir ou falsificar informações;</li> <li>- A Prefeitura não se responsabiliza por futura aquisição do imóvel pela informações obtidas através deste documento;</li> <li>- No caso de serem prestadas informações falsas o solicitante será responsável civil e criminalmente.</li> </ul>			
<b>CONSULTA N°</b>	<b>0335 - 2023</b>	<b>VALIDO ATÉ</b>	<b>01/10/2023</b>
<b>Data</b>	<b>04/04/2023</b>	<b>SOLICITANTE</b>	<b>NILTON ALEXANDRE DE SOUZA</b>
<b>CNPJ /CPF</b>	<b>530.604.909-53</b>	<b>PERÍMETRO URBANO</b>	<b>BAIRRO:</b>
			<b>Osasco</b>
<b>INDICAÇÃO IMOBILIÁRIA:</b>	<b>LOTEAMENTO</b>	<b>LOTE</b>	<b>QUADRA</b>
<b>0.02.506.0166</b>	<b>0000 PLANTA NÃO APROVADA</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>ÁREA DO TERRENO:</b>	<b>6.050,00 m²</b>	<b>TESTADA:</b>	<b>- m</b>
	<b>PLANTA NÃO APROVADA</b>	<b>Posição do lote</b>	<b>Meio de quadra</b>
<b>HAVENDO CORPOS D'ÁGUA</b>			
VER ART.12, PARAGRAFOS 1º E 2º; LEI Nº879/2004 Deverá ser reservada uma faixa não-edificável para cada lado da margem de rios, córregos e nascentes. Rio Palmital e Rio Atuba conforme Lei 878/2004, demais córregos, fundos de vale e nascentes conforme Lei Federal nº 12651 de 25/05/2012.			
<b>HAVENDO VEGETAÇÃO E/OU ÁREAS DE PRESERVAÇÃO, BEM COMO MOVIMENTO DE TERRA CONSULTAR A SEMMA.</b>			
<b>Zona de ocupação</b>	<b>Taxa de ocupação máxima</b>	<b>Coefficiente de aproveitamento</b>	<b>Taxa de permeabilidade mínima</b>
ZUD 4 (Zona de Uso Diversificado 4)	70%	Variável conforme Instrução 02/2005	15%
PARA CONDOMÍNIO VER INFORMATIVO NO VERSO.			
Taxa máxima: CONFORME LEI 877/2004 - ARTº 24 e 25. Nº máximo pavimento: CONFORME INSTRUÇÃO Nº 02/2005			
<b>Recuo frontal obrigatório:</b>	Via		
5,00 m (1326) Rua Luiz Gulin	Estrutural		
Recuo das divisas: CONFORME LEI Nº 877/2004 - Vagas de estacionamento CONFORME LEI Nº 877/2004			
<b>Zoneamento Via</b>	<b>Lote mínimo</b>	<b>Testada mínima</b>	
ZUD4 Estrutural	1.000,00m²	20,00m	
<b>O terreno é atingido pela(s) rua(s) :</b>			
Rua Luiz Gulin Alinhamento Predial Projetado:12,50m do eixo.			
<b>USOS</b>			
ZUD4 Estrutural			
PERMITIDO: Uso residencial e atividades nível 1,2,3			
PARA PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO PARA USOS PERMISSÍVEIS E/OU OMISSOS SUBMETER PROJETO PARA ANÁLISE PRÉVIA.			
<b>SANEAMENTO</b>	Rede de esgoto		
<b>OBSERVAÇÕES:</b>			



INFORMATIVO
<p>*Comercial (C) / Serviço (S) / Industrial (I) / Misto (M) / Especiais(E) / S 08 Posto de Abastecimento / S 09 Distribuidora de Combustível</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Atividades de acordo com os anexos 1 e 2 da Lei 877/04.</li><li>* Sujeito a apresentação do EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança. Ver art.38 a 52 da Lei nº877/04.</li><li>* Fazer consulta para instalação de empresa.</li></ul>
<p>Especiais(E)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Sujeito a aprovação de projeto arquitetônico na Vigilância Sanitária.</li><li>* Alterações e complementações poderão ser solicitadas em função do porte e características do empreendimento proposto.</li><li>*Mediante a licitação</li></ul>
<p>S 08 Posto de Abastecimento / S 09 Distribuidora de Combustível</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Raio de influência igual ou superior a 100m (cem metros) de escolas, hospitais e edificações para reunião de público.</li><li>* Distância mínima entre postos de abastecimento e de serviços para veículos automotivos deverá obedecer a um raio de 500m (quinhentos metros).</li><li>* Observar Art.105 da Lei N°879/2004.</li></ul>
<p>CONDOMÍNIO - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - CONJUNTO HABITACIONAL - Ver capítulo V e anexo I da Lei 878/04 e instruções nºs 01/2009 e 02/2009. Condomínio horizontal - Coeficiente de aproveitamento: conforme zoneamento. Taxa de permeabilidade mínima: 33%. Taxa de ocupação: Condomínio tipo 1: 33% em cada fração e na área exclusiva; Condomínio tipo 2, A e B: 33% em cada fração e 50% em cada área exclusiva.</p>
<p>R 04 CONDOMÍNIO TIPO 1</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Testada mínima 7,00m; Área exclusiva mínima 150,00m².*Até 8 unidades.</li></ul>
<p>R 05 CONDOMÍNIO TIPO 2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Testada mínima 7,00m; Área exclusiva mínima 150,00m².*Até 15 unidades.</li></ul>
<p>R 06 CONDOMÍNIO TIPO A</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Testada mínima 10,00m; Área exclusiva 200,00m². * De 16 até 30 unidades.</li><li>* Sujeito a apresentação do EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança. Ver art.38 a 52 da Lei nº877/04.</li><li>* Sujeito ao parecer da COMEC e Licenciamento no IAP.</li></ul>
<p>R 07 CONDOMÍNIO TIPO B</p> <p>Ver Arts. 10,13 e 14 da Lei nº 876/04.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Sujeito a apresentação do EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança. Ver art.38 a 52 da Lei nº877/04.</li><li>* Sujeito a apresentação do EIA/RIMA- Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental.</li><li>* Acima de 30 unidades: Obrigatória doação de 20% da área livre edificável do lote para a implantação de equipamentos públicos.</li></ul>
<p>R 08 EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR / R 09 CONJUNTO HABITACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"><li>*As edificações deverão ser implantadas com afastamento mínimo das divisas de H/5, a partir do terceiro pavimento (inclusive), sendo H a altura da edificação considerada, não podendo ser menor que 2,50m, independente da existência de aberturas.(Instrução02/2009.)</li><li>* Sujeito a apresentação do EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança. Ver art.38 a 52 da Lei nº877/04.</li><li>* Sujeito a apresentação do EIA/RIMA- Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental.</li><li>* Acima de 30 unidades: Obrigatória doação de 20% da área livre edificável do lote para a implantação de equipamentos públicos.</li></ul>



#### OBSERVAÇÕES FINAIS

1. Nos projetos localizados nas ZPAC e ZDR que possuam mais de 02 pavimentos, deverá ser apresentado laudo geotécnico (perfil de sondagem). Na APA do IRAI e em áreas de mananciais sujeito a apresentação de Laudo Geotécnico.
2. Dependendo das suas características e conforme estabelece o Código de Obras, as edificações devem atender à norma brasileira de acessibilidade (NBR 9050/atualizada).
3. Os projetos potencialmente impactantes no que se referem a aspectos ambientais, de saúde e viários estarão sujeitos aos pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.
4. Ao se iniciar o processo de aprovação, a Coordenação de Cadastro Imobiliário informará ao Departamento de Urbanismo sobre a existência de construções no lote. Informar nos projetos as construções existentes que possuam alvarás de construção (com respectivos termos de conclusão). O novo alvará somente será concedido mediante a solicitação de todos os termos e conclusão pendentes no lote.
5. Na aprovação de projeto de regularização de obra, informar no carimbo de todas as pranchas do projeto. As obras a serem regularizadas serão verificadas no local pela coordenação de Fiscalização de Obras quanto à coerência entre o projeto apresentado e a construção existente. Caso estejam em desacordo com os parâmetros da legislação vigente, as mesmas estarão sujeitas ao parecer da Comissão de Gestão Territorial e Ambiental de Colombo (CGTAC).
6. Após a aprovação do projeto a emissão do respectivo alvará de construção, se dará através de cadastramento na base de dados da Receita Federal.
7. O órgão municipal competente terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para pronunciar-se sobre os processos referentes à aprovação de projetos, salvo motivo devidamente justificado. Verificado o desacordo do projeto com a legislação em vigor, no todo ou em parte, deve-se reapresentá-lo corrigido com as exigências formuladas pelo órgão municipal competente, fixando-se novo prazo para aprovação não superior a 30 (trinta) dias úteis, a contar da data da reapresentação (Art. 19 da Lei nº 879/2004).
8. O andamento dos processos poderá ser verificado na página da Prefeitura de Colombo (<https://colombo.atende.net/autoatendimento/servicos/consulta-de-processo-digital/detalhar/1>).
9. As leis municipais e as instruções citadas anteriormente estão disponíveis na página da Prefeitura de Colombo (<http://prefeitura.colombo.pr.gov.br/institucional-seduh/>).
10. Dúvidas com relação às análises e aprovação de projetos poderão ser esclarecidas através de plantão técnico, nas sextas-feiras no Departamento de Urbanismo mediante agendamento ou pelo telefone 3656-8122.
11. Na ausência de rede pública de esgoto apresentar Laudo de Viabilidade Técnica da SANEPAR. Nos casos de inviabilidade técnica de interligação de esgoto à rede pública, adotar sistema de tratamento independente conforme Instrução 01/2014.
12. Lotes sujeitos à attingimento pela diretriz viária do prolongamento do Contorno Norte - Consultar COMEC / DER.
13. Verificar Norma Corpo de Bombeiros NPA 001.
14. Em vias Expressas respeitar faixa não edificante obrigatória.



## 17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Características do Bairro Osasco:

- **Perfil Residencial:**
  - O bairro é predominantemente residencial, com uma mistura de casas e apartamentos.
  - Há uma crescente procura por imóveis por famílias que buscam tranquilidade e preços mais acessíveis em comparação com Curitiba.
- **Comércio Local:**
  - O comércio local atende às necessidades básicas dos moradores, com supermercados, farmácias, padarias e outros serviços.
  - A proximidade com outros bairros e o centro de Colombo amplia as opções de comércio e serviços.
- **Acessibilidade:**
  - O acesso ao bairro é facilitado por vias municipais e pela proximidade com a Estrada da Ribeira (BR-476), que liga Colombo a Curitiba e outros municípios da região metropolitana.
  - O transporte público é um fator importante, com linhas de ônibus que conectam o bairro ao Terminal Santa Cândida em Curitiba.
- **Infraestrutura:**
  - A infraestrutura básica está presente, com serviços de água, esgoto, energia elétrica e internet.
  - Há áreas de lazer e espaços públicos, embora possam existir oportunidades de melhoria.

### Análise de Mercado Imobiliário Específica:

- **Demanda:**
  - A demanda por imóveis no bairro Osasco é impulsionada principalmente por famílias que buscam moradia acessível e tranquilidade.
  - A proximidade com Curitiba e a facilidade de acesso à capital atraem compradores que trabalham ou estudam na região metropolitana.



- A busca por imóveis com valores mais acessíveis, é muito grande, visto a alta dos preços em Curitiba.
- **Oferta:**
  - A oferta de imóveis no bairro é diversificada, com opções de casas, apartamentos e terrenos.
  - Há um crescente número de novos empreendimentos imobiliários na região, o que indica um mercado em expansão.
  - A região tem grande potencial de crescimento, devido a grandes áreas ainda disponíveis para construção.
- **Preços:**
  - Os preços dos imóveis no bairro Osasco são geralmente mais acessíveis em comparação com outras áreas de Colombo e da região metropolitana de Curitiba.
  - A valorização dos imóveis na região tem sido constante, impulsionada pelo crescimento da demanda e pelo desenvolvimento da infraestrutura.
- **Potencial de Valorização:**
  - O bairro Osasco apresenta um bom potencial de valorização, devido ao seu crescimento populacional, à melhoria da infraestrutura e à proximidade com Curitiba.
  - A região tem atraído investimentos públicos e privados, o que contribui para o desenvolvimento do mercado imobiliário local.

## 18.CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO É DE (ARREDONDAMENTO CONFORME NBR):**

**R\$2.095.000,00**

**(Dois milhões e noventa e cinco mil reais)**



## 19.DATA DE REFERÊNCIA

Curitiba, 26 de Fevereiro de 2025.

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
PRESIDENTE  
**CRECI 9548-F / CNAI 22.010**  
**AMILTON DE SOUZA**

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL  
**CREA 19.519-D/PR**  
**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
DIRETOR DE AVALIAÇÕES  
**CRECI 12782 / CNAI 56756**  
**LISANDRO ANDREASSA SALVI**

O presente Laudo de Avaliação consta de 38 folhas impressas de um só lado, **mais anexos**.



**20.ANEXO V**  
**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**



1. Responsável Técnico

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ**

RNP: **1703324811**

Carteira: **PR-19519/D**

Registro/Visto: **6656**

2. Dados do Contrato

Contratante: **NILTON ALEXANDRE DE SOUZA**

CPF: **530.604.909-53**

R ROSA KAINY NADOLNY, 300

CAMPO COMPRIDO - CURITIBA/PR 81200-525

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: **13/02/2025**

Valor: **R\$ 3.500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Física brasileira**

3. Dados da Obra/Serviço

R LUIZ GULIN, S/N

COLOMBO - COLOMBO/PR 83403-150

Data de Início: **13/02/2025**

Previsão de término: **25/02/2025**

4. Atividade Técnica

[Arbitragem, Avaliação, Laudo, Perícia, Vistoria] de *imóveis terreno, lote ou gleba*

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72**

**NILTON ALEXANDRE DE SOUZA - CPF: 530.604.909-53**

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 19/02/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



## Página de assinaturas



**Amilton Souza**  
405.253.099-34  
Signatário



**Lisandro Salvi**  
029.729.179-36  
Signatário



**José Andrade**  
299.653.309-72  
Signatário

## HISTÓRICO

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 26 fev 2025<br>13:57:53 |  | <b>Ariane Cardoso Pereira</b> criou este documento. ( Email: financeiro@cvipr.com.br )  |
| 26 fev 2025<br>13:58:04 |  | <b>Amilton de Souza</b> (Email: presidente@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil           |
| 26 fev 2025<br>13:58:07 |  | <b>Amilton de Souza</b> (Email: presidente@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil              |
| 26 fev 2025<br>13:58:35 |  | <b>José Sidney De Araujo Andrade</b> (Email: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil |
| 26 fev 2025<br>13:58:38 |  | <b>José Sidney De Araujo Andrade</b> (Email: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil    |
| 26 fev 2025<br>13:58:18 |  | <b>Lisandro Andreassa Salvi</b> (Email: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil        |
| 26 fev 2025<br>13:58:22 |  | <b>Lisandro Andreassa Salvi</b> (Email: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil           |

