



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 26ª VARA DE  
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAIS DE CURITIBA/PR.**

# **Laudo de Avaliação**

**AUTOS: 0016784-97.2019.8.16.0185**

**SOLICITANTE: 26ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de  
Curitiba**

**PROMOVENTE: Mosimann, Horn & Advogados Associados**

**PROMOVIDO: Assuam Administração e Empreendimentos Ltda**

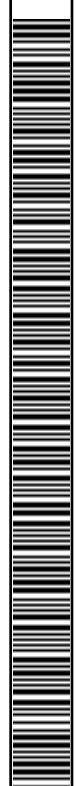




## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	2
2	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO .....	4
3	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
4	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS.....	5
5	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES .....	6
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	7
7	AVALIAÇÃO .....	7
8	RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....	12
9	ENCERRAMENTO .....	12





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## 1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

### 1.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- **Solicitante:** 26ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR;
- **Objeto do Laudo:** Conjunto de três salas, sob número 1.106 do 11º andar do Edifício Dante Alighieri, com área de 50,10 m<sup>2</sup> (segundo guia amarela Indicação Fiscal 11.125.001 da PMC).
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado;
- **Metodologia:** Comparativo Direto de Dados de Mercado
- **Data Base:** novembro/2024.

### 1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

**Alexandre Marques**, Engenheiro Civil, portador do Rg. 6.826.365-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-67.313/D e MBA em Gestão Estratégica pela UFPR.

### 1.3 OBJETO DO LAUDO

Imóveis urbanos constituído pelo conjunto de três (3) salas, sob nº 1.106, do 11º andar do Edifício Dante Alighieri, em frente a “Praça Zacarias”, na Rua Desembargador Westphalen, nº 15 – Centro – Curitiba/PR. Conforme matrícula nº 59.364 – 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

### 1.4 OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar o imóvel urbanos objeto da matrícula nº 59.364 – 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR e determinar o seu valor de mercado<sup>1</sup>

<sup>1</sup> NBR 14653-1: O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influência por suas características singulares e condições de oferta e procura.



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

### **1.5 DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula nº 59.364 – 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, além Guia Amarela, Declarações unificadas de Cadastro do Imóveis, Croqui de Localização e Guia Amarela, fornecidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR.

### **1.6 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Todas as informações foram obtidas junto aos autos, Prefeitura do Município de Curitiba/PR, Auxílio do Google Earth, e Visita técnica ao local, realizada no dia 25/11/2024, a vistoria no Edifício foi acompanhada pelo síndico Sr. Fabiano. A data base para cálculos da presente avaliação é novembro de 2024.

### **1.7 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**Valor de Mercado do Imóvel:**

**R\$ 139.000,00**

(Cento e trinta e nove mil reais)





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **2 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **2.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo são referenciados da seguinte maneira:

Matrícula nº 59.364 – 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

*“Conjunto de três (3) salas, sob nº 1.106 do 11º andar do Edifício Dante Alighiere e a fração ideal do solo correspondente a 8 milésimos do terreno cujo todo possue a área de 692,00 m², medindo 12,40m de frente para a Praça Zacarias, fazendo esquina com a rua Desembargador Westphalen, onde mede 18,20m. Indicação Fiscal nº 11.125.001.061-8 do Cadastro Municipal”.*

### **2.2 Descrição Técnica dos Bens**

Sala comercial, nº 1.106, do Edifício Dante Alighieri, com 50,10 m². A sala é composta pelo Conjunto de (3) salas comerciais, unidas, compondo único ambiente e (1) banheiro. Não foi possível a verificação interna do espaço interno pois as chaves não foram disponibilizadas pelo Síndico da Massa Falida. Segundo o Síndico do Edifício o imóvel está sendo utilizado.

Número da Matrícula: 59.364 – 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscail: 11.125.001.061

Inscrição Imobiliária: 01.0.0017.0012.00-1

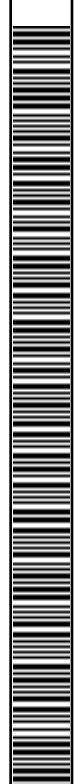
Localização: Latitude: 25°25'58.84"S / Longitude: 49°16'21.02"O

### **2.3 Situação**

Os imóveis estão sendo utilizados.

### **2.4 Restrições do Imóvel**

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 Localização, Tráfego e Transporte

Distância ao marco zero da cidade: 300 m

O imóvel está localizado na Rua Desembargador Westphalen, nº 15 – Centro – Curitiba/PR, em região mista, em Zoneamento ZC1 – Zona Central.

O logradouro se caracteriza por via com pavimentação asfáltica, com tráfego alto e contempla transporte público nas proximidades.

#### 3.2 Infraestrutura Pública e Privada

Rede Energia Elétrica	Sim	Pavimentação	Sim
Rede de Telefone/Internet	Sim	Calçamento	Sim
Rede de Gás Canalizado	Sim	Rede Água Pluvial	Sim
Coleta de Lixo	Sim	Rede Esgoto	Sim
Iluminação Pública	Sim	Rede Água Potável	Sim
Áreas de Lazer	Sim	Arborização	Não

#### 3.3 Serviços Públicos

Foi realizado levantamento dos serviços públicos e privados em um raio de 5 Km do imóvel avaliado.

Transporte Coletivo	Sim	Escolas	Sim
Hospitais	Sim	Posto de Gasolina	Sim
Com. de Pequeno Porte	Não	Shopping Center	Sim
Supermercado	Sim	Praças	Sim

### 4 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

#### 4.1 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

##### 4.1.1 ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – dezembro 1996.

Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade é exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 4.1.2 ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – junho de 2019

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

### 4.1.3 ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendados” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais adequada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de é preferível, mas não necessariamente exigível.

## 5 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé

## 6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Todos os imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, apresentam características intrínsecas extrínsecas, que sempre devem ser consideradas.

### Características Intrínsecas

Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta idade de 61 anos e estado de conservação de regular.

### Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está bem localizado na Rua Desembargador Westphalen, 15, com amplo comércio nas redondezas e a 300 metros do marco zero do Município Curitiba/PR.

Sendo assim, conforme as razões anteriormente apresentadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliado é estimado conforme abaixo:

- 6.1 **Liquidez:** Regular/Ruim.
- 6.2 **Desempenho de mercado:** Regular/Ruim.
- 6.3 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

## 7 AVALIAÇÃO

### 7.1 Indicação dos Procedimentos Utilizados

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da



## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### 7.2 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor da **Sala Comercial**, foi utilizado 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”. Na impossibilidade deste, pelo método involutivo.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

#### Pesquisa de Mercado

A NBR 14.653 - - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT define o Planejamento da Pesquisa conforme a seguir:

8.2.1.1 - “*No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível*”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

*Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.*

*A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).*

As amostras utilizadas no presente Laudo Técnico de Avaliação, foram obtidas juntas a imobiliárias locais, anúncios em sites especializados na comercialização de imóveis, e anúncios particulares nas imediações do imóvel avaliado.

#### Tratamento por Fatores

Ainda, conforme recomendado pela NBR 14.653:2, item 8.2.1.4.2, “*o tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possível do imóvel avaliado*”.

*Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente,*



## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

*podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.*

*A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:*

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência; c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas".*

### ➤ Fatores de Homogeneização:

Foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada. Tais fatores podem ser verificados abaixo:

**F1 - Localização:** Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

**F2 - Área:** Fator calculado que varia de acordo da área do imóvel avaliado e das amostras. De acordo com o sistema utilizado, a taxa é calculada da seguinte maneira:

*Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:*

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

*Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:*

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

**F3 – Oferta:** (0,90) para elementos em oferta no mercado e (1,0) para Elementos efetivamente transacionados: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

**8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

### 7.3 Especificação da Avaliação

De acordo com o item 9 Especificação da Avaliação, subitem 9.1.1, “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por



## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

### Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois, é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação = 7

**Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:**

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:



## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Tabela 4 -Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 4.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 5.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo do Grau I

**Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação II**



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **8.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 138.915,28 (Cento e trinta e oito mil, novecentos e quinze reais e vinte e oito centavos).**

### **8.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL**

**R\$ 139.000,00 (Cento e trinta e nove mil reais).**

## **9 ENCERRAMENTO**

O presente trabalho está redigido em 12 (doze) páginas escritas só de um lado e mais 6 anexos.

ANEXO I – Pesquisa de Mercado;

ANEXO II – Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;

ANEXO III – Memória de Cálculo Sala Comercial;

ANEXO IV – Fotos do imóvel;

ANEXO V - Croqui da Prefeitura;

ANEXO VI – Documentos do imóvel.

### **Local e Data**

Curitiba, 28 de novembro de 2024.

---

Engº Civil Alexandre Marques  
CREA PR-67.313/D



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO I**

## **PESQUISA DE MERCADO**

*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **COTAÇÃO 1**

---

**IMÓVEL:** Sala Comercial

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Des. Westphalen, 15 – Centro.

**VALOR:** R\$ 180.000,00

**ÁREA:** 50,17 m<sup>2</sup>

**Link:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-70-m-venda-por-r\\$-180.000-00-ou-aluguel-por-2923458882.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-70-m-venda-por-r$-180.000-00-ou-aluguel-por-2923458882.html)

## **COTAÇÃO 2**

---

**IMÓVEL:** Sala Comercial

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Des. Westphalen, 15 – Centro.

**VALOR:** R\$ 125.000,00

**ÁREA:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Link:** <https://clarim.com.br/imovel/100605.001-CL/imovel-comercial-dante-alighieri-centro-curitiba/>





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **COTAÇÃO 3**

---

**IMÓVEL:** Sala Comercial

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Des. Westphalen, 15 – Centro.

**VALOR:** R\$ 140.000,00

**ÁREA:** 38,00 m<sup>2</sup>

**Link:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-38m2-RS140000/id-19785107/>

## **COTAÇÃO 4**

---

**IMÓVEL:** Sala Comercial

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Des. Westphalen, 15 – Centro.

**VALOR:** R\$ 98.000,00

**ÁREA:** 36,00 m<sup>2</sup>

**Link:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-36m2-RS98000/id-20415393/>





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **COTAÇÃO 5**

---

**IMÓVEL:** Sala Comercial

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Des. Westphalen, 15 – Centro.

**VALOR:** R\$ 125.000,00

**ÁREA:** 39,00 m<sup>2</sup>

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/venda/conjunto-comercial-sala/pr+curitiba/rua-desembargador-westphalen/>





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **ANEXO II**

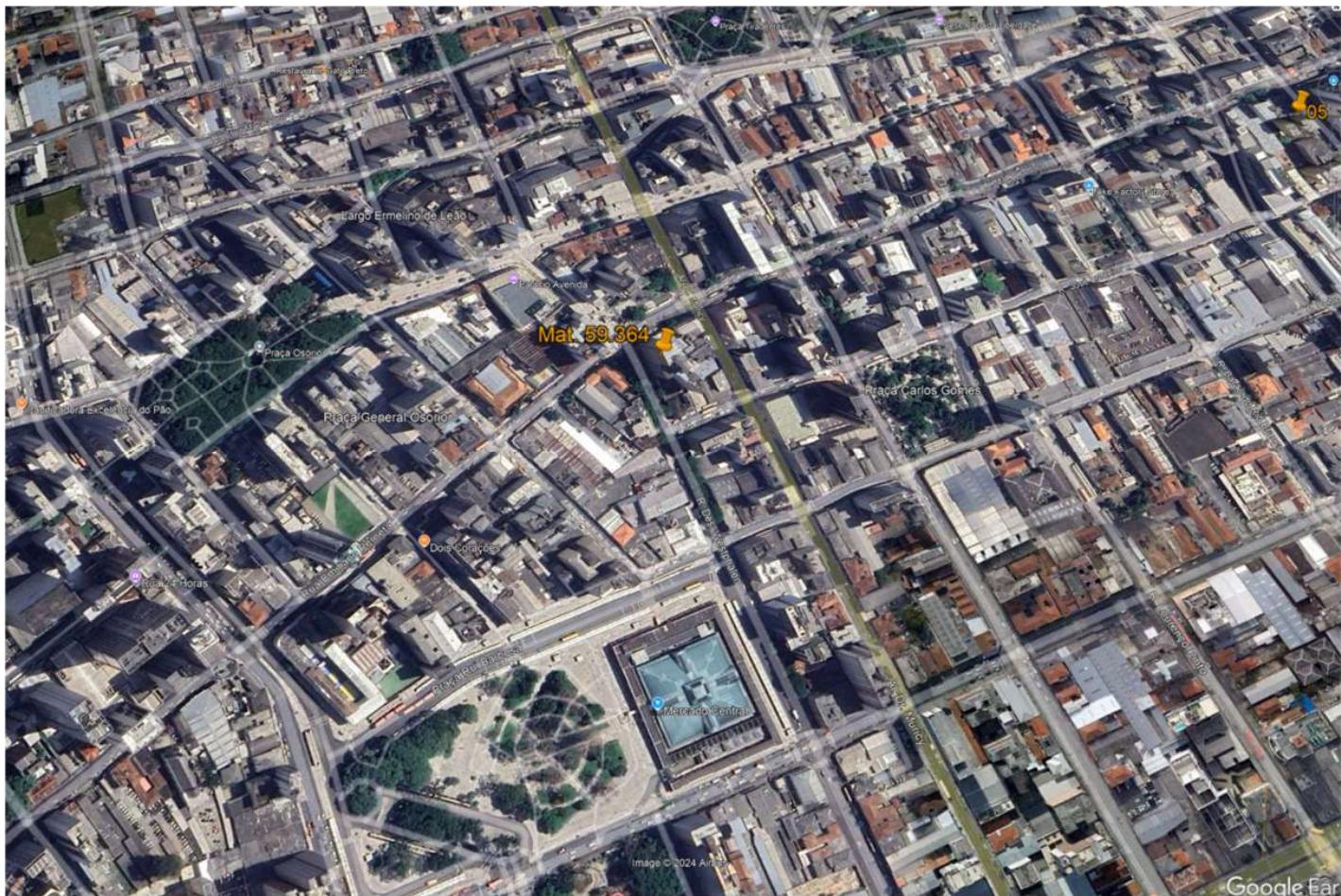
## **GOOGLE EARTH PRO**





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## Google Earth – Imóvel em estudo.



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150

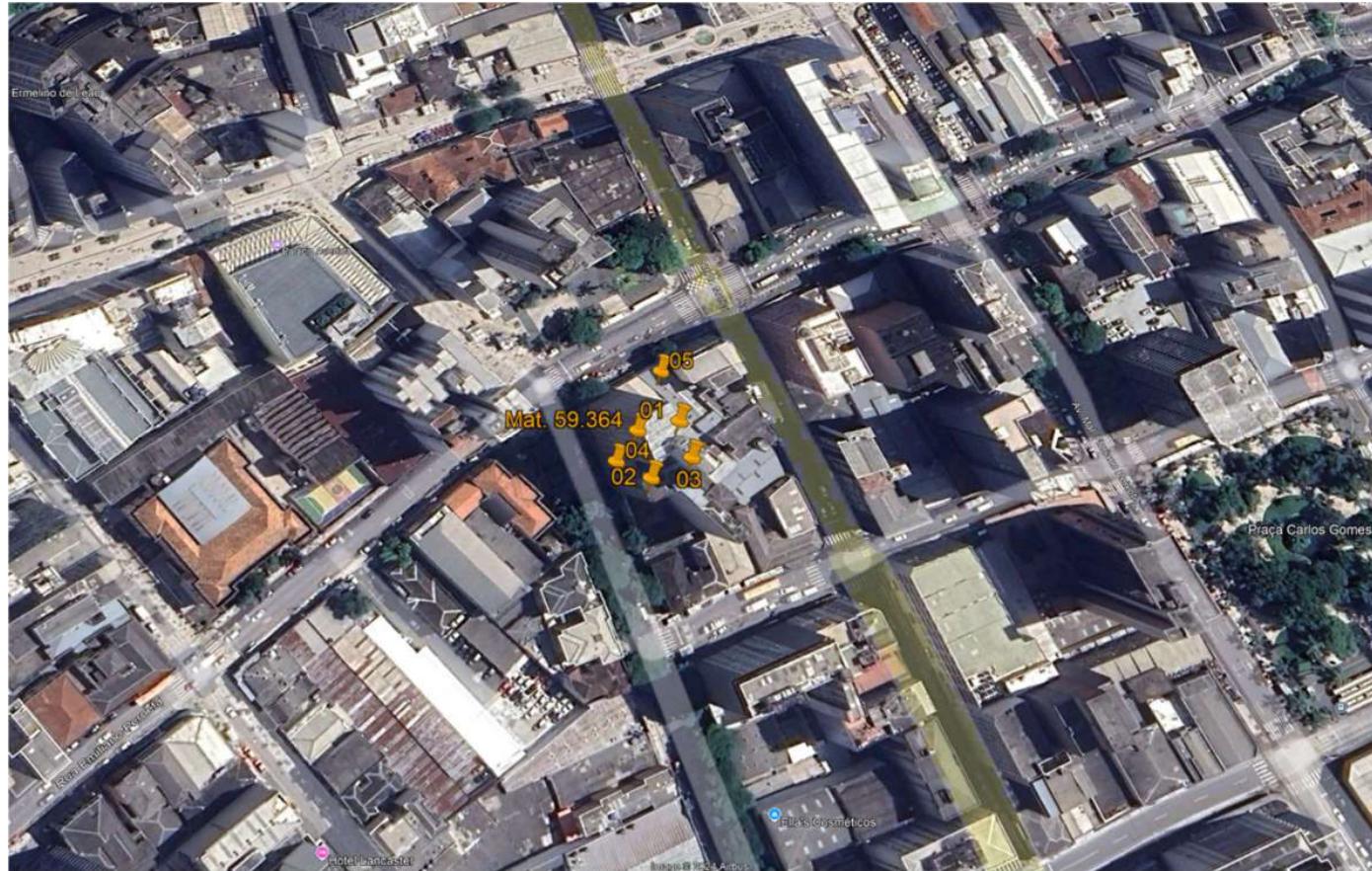


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR



ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## Google Earth – Imóvel em estudo x Amostras



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO III**

## **MEMÓRIA DE CÁLCULO BOX DE GARAGEM**

*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*



**Alexandre Marques**

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Mat. 59.364

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Des, Westphalen,

**Nº:** 15

**Complemento:** sala 1.106

**Bairro:** Centro

**Cidade:** Curitiba

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V_{Hom.}(i) = V_{Unt.}(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	180.000,00	50,71	3.549,60	1,00	0,93	0,90	2.971,01
2	125.000,00	37,00	3.378,38	1,00	0,93	0,90	2.827,70
3	140.000,00	38,00	3.684,21	1,00	0,92	0,90	3.050,53
4	98.000,00	36,00	2.722,22	1,00	0,94	0,90	2.303,00
5	125.000,00	39,00	3.205,13	1,00	0,94	0,90	2.711,54

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Oferta



Alexandre Marques

**Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.303,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.050,53
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	13.863,78
Amplitude total (R\$/m2):	747,53
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	186,88
Média aritmética (R\$/m2):	2.772,76
Mediana (R\$/m2):	2.827,70
Desvio médio (R\$/m2):	212,389274
Desvio padrão (R\$/m2):	293,214543
Variância (R\$/m2) ^ 2:	85.974,767937

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Alexandre Marques

### Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [ ( V(1) <sup>2</sup> + V(2) <sup>2</sup> + V(3) <sup>2</sup> +.....+ V(n) <sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) <sup>2</sup> / N ] / (N-1) } <sup>1/2</sup>

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [ ( V(1) <sup>2</sup> + V(2) <sup>2</sup> + V(3) <sup>2</sup> +.....+ V(n) <sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) <sup>2</sup> / N ] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

## 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65

### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6021

### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9473

### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

## 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 10,57

Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,533

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 2.571,73**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.772,76

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 2.973,78**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,25

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,25

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

---

**7) CAMPO DE ARBITRÍRIO:**

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.356,84**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.772,76

**LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.188,67**

---

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 50,10

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.772,76

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 138.915,28**

cento e trinta e oito mil, novecentos e quinze reais e vinte e oito centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

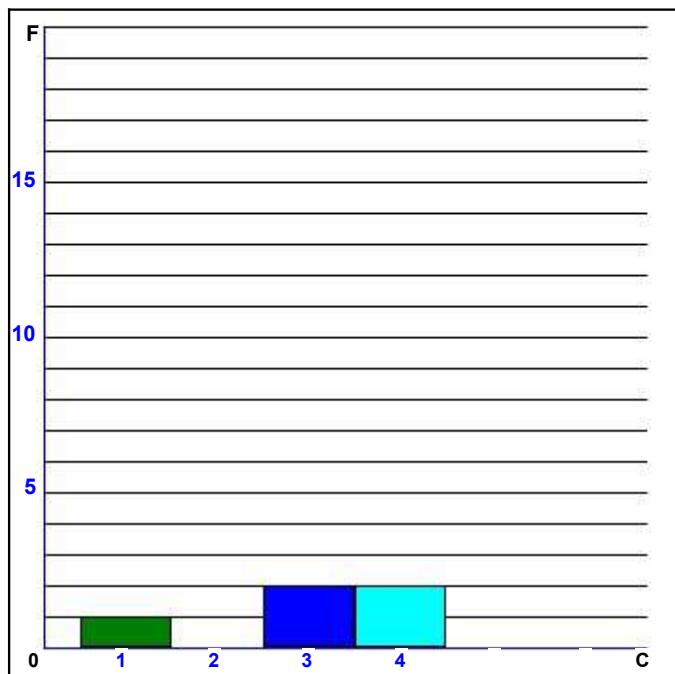


Alexandre Marques

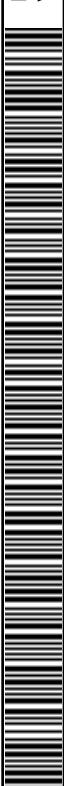
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ) )**



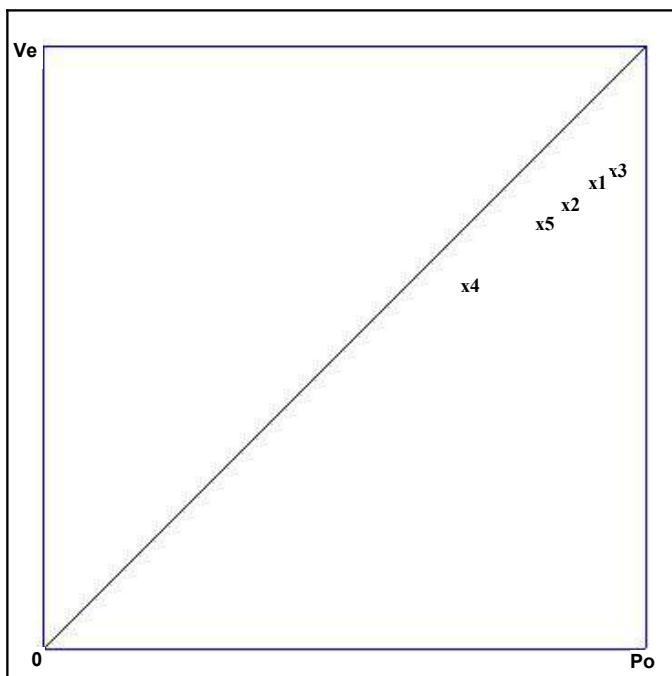
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	2.303,00	2.489,88	1
2	2.489,88	2.676,76	0
3	2.676,76	2.863,64	2
4	2.863,64	3.050,53	2



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m<sup>2</sup>**



Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Ve(R\$/m <sup>2</sup> )	Var.
1 -	3.549,60	2.971,01	0,84
2 -	3.378,38	2.827,70	0,84
3 -	3.684,21	3.050,53	0,83
4 -	2.722,22	2.303,00	0,85
5 -	3.205,13	2.711,54	0,85

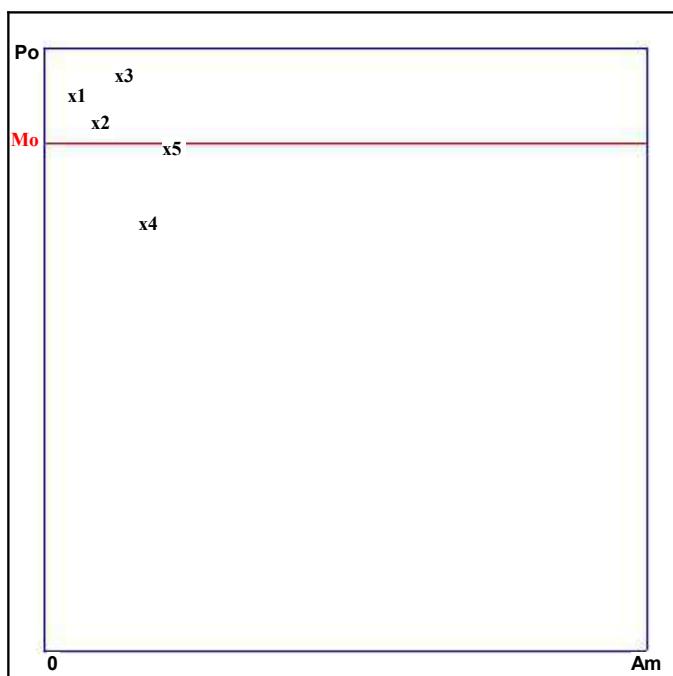
1 -	3.549,60	2.971,01	0,84
2 -	3.378,38	2.827,70	0,84
3 -	3.684,21	3.050,53	0,83
4 -	2.722,22	2.303,00	0,85
5 -	3.205,13	2.711,54	0,85



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



$$Mo = \text{Valor Médio (R$/m}^2) = 3.307,91$$

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

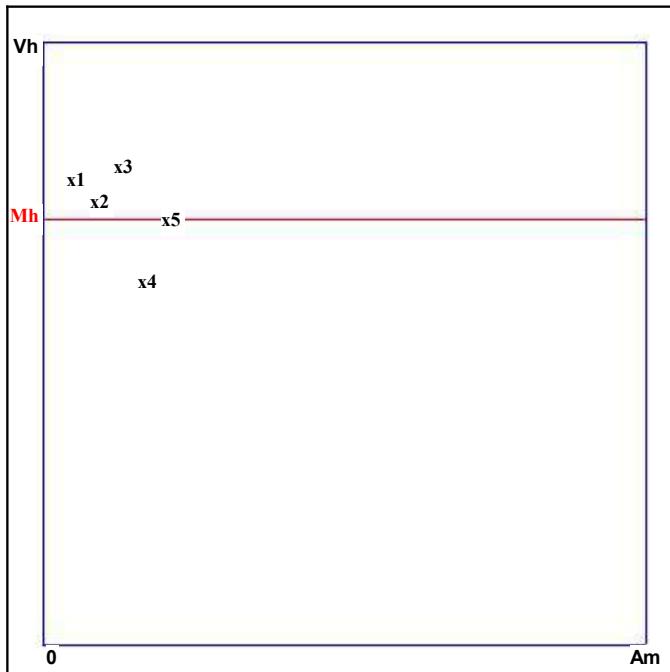
Am Po(R\$/m<sup>2</sup>) Do(R\$/m<sup>2</sup>) Do(%)

1 -	3.549,60	241,689	7,31
2 -	3.378,38	70,471	2,13
3 -	3.684,21	376,304	11,38
4 -	2.722,22	585,685	17,71
5 -	3.205,13	102,779	3,11

Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



$$Mh = \text{Valor Médio (R$/m}^2) = 2.772,76$$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m<sup>2</sup>) Dh(R\$/m<sup>2</sup>) Dh(%)

1 -	2.971,01	198,256	7,15
2 -	2.827,70	54,947	1,98
3 -	3.050,53	277,770	10,02
4 -	2.303,00	469,756	16,94
5 -	2.711,54	61,217	2,21

Data: 26/11/2024

Alexandre Marques  
Perito



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO IV**

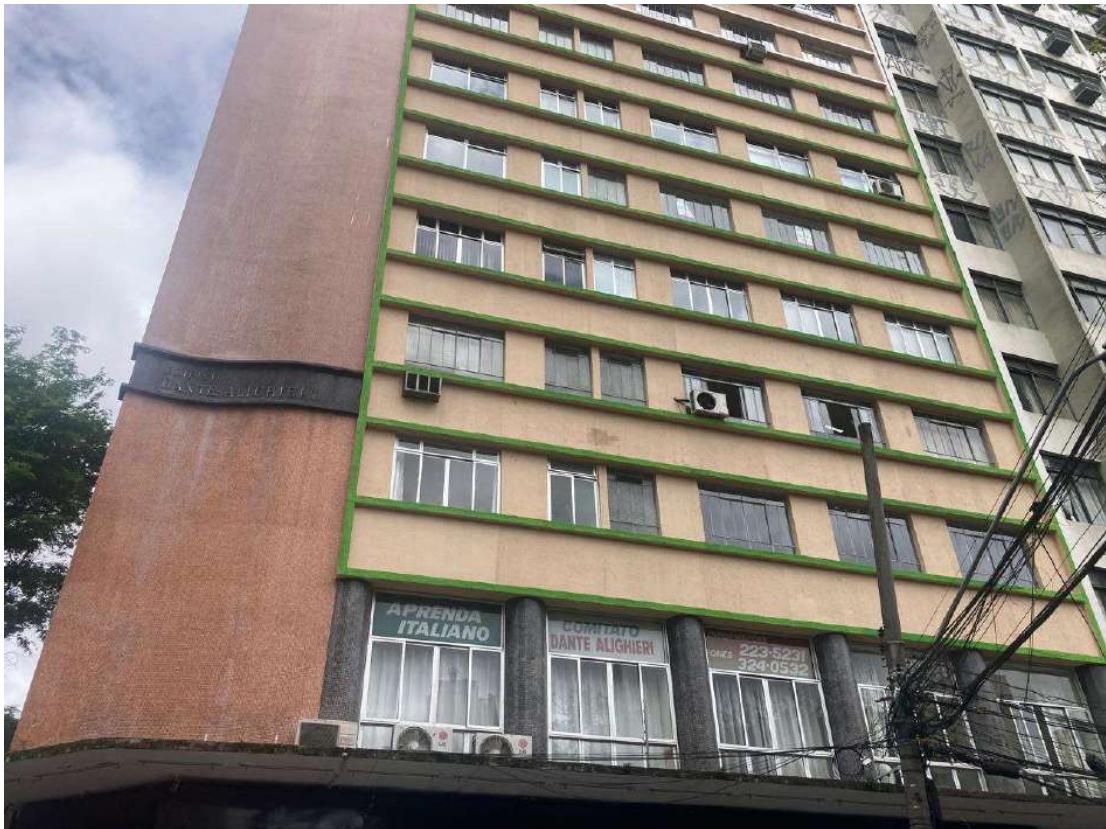
## **MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA**

*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

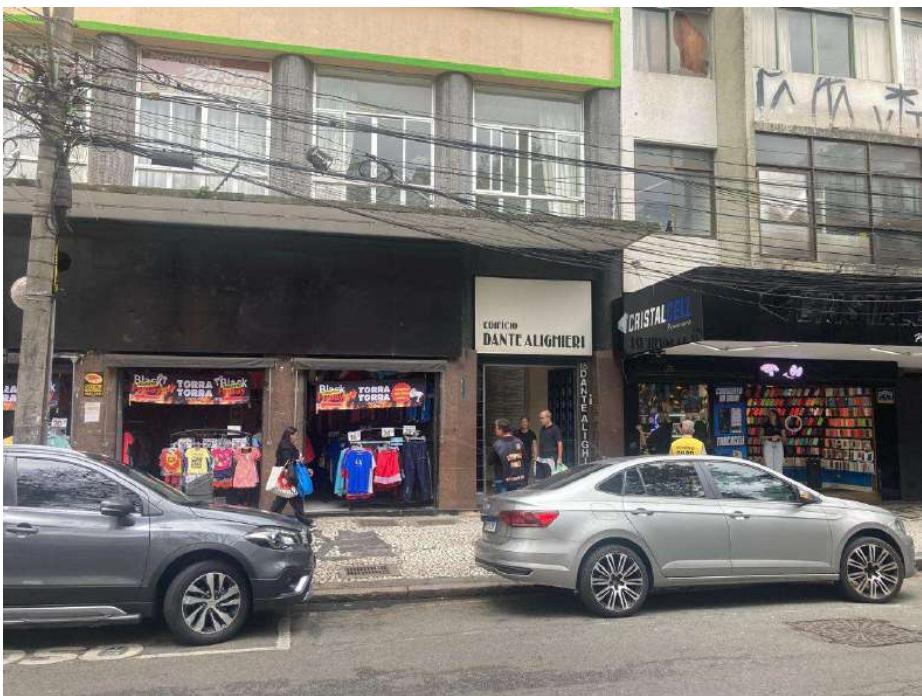


TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

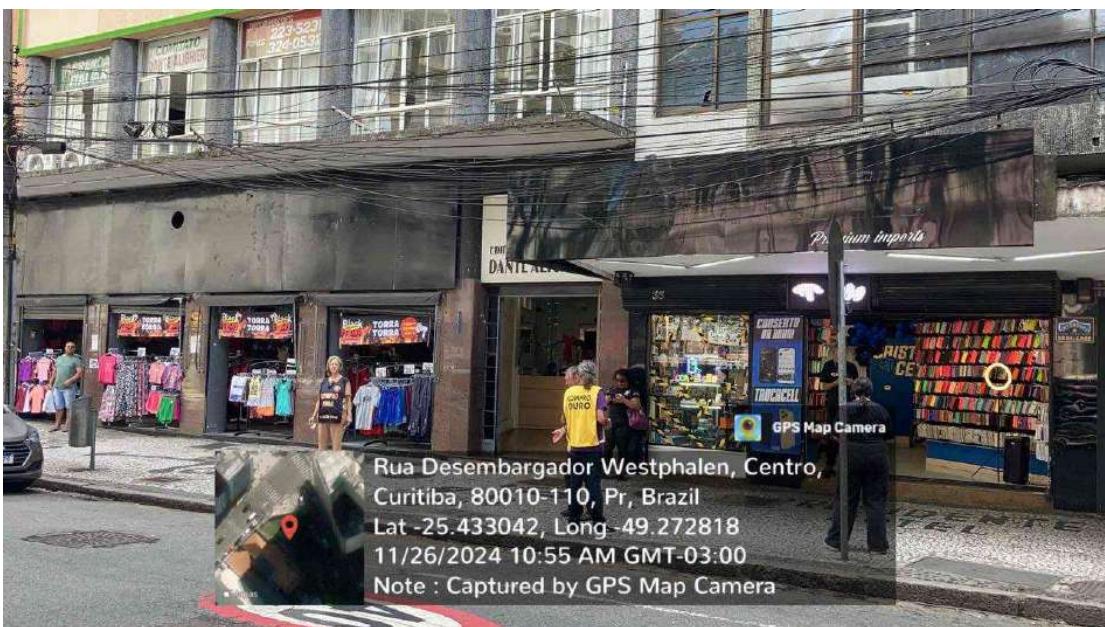
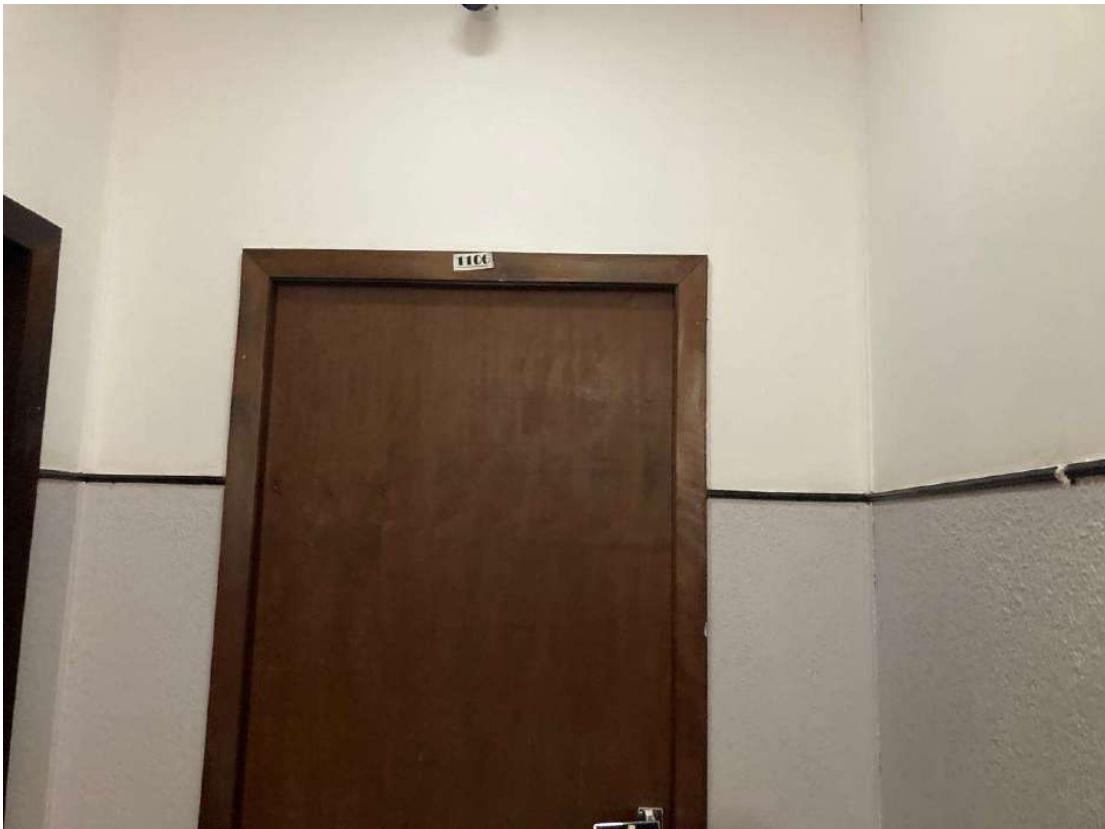


TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





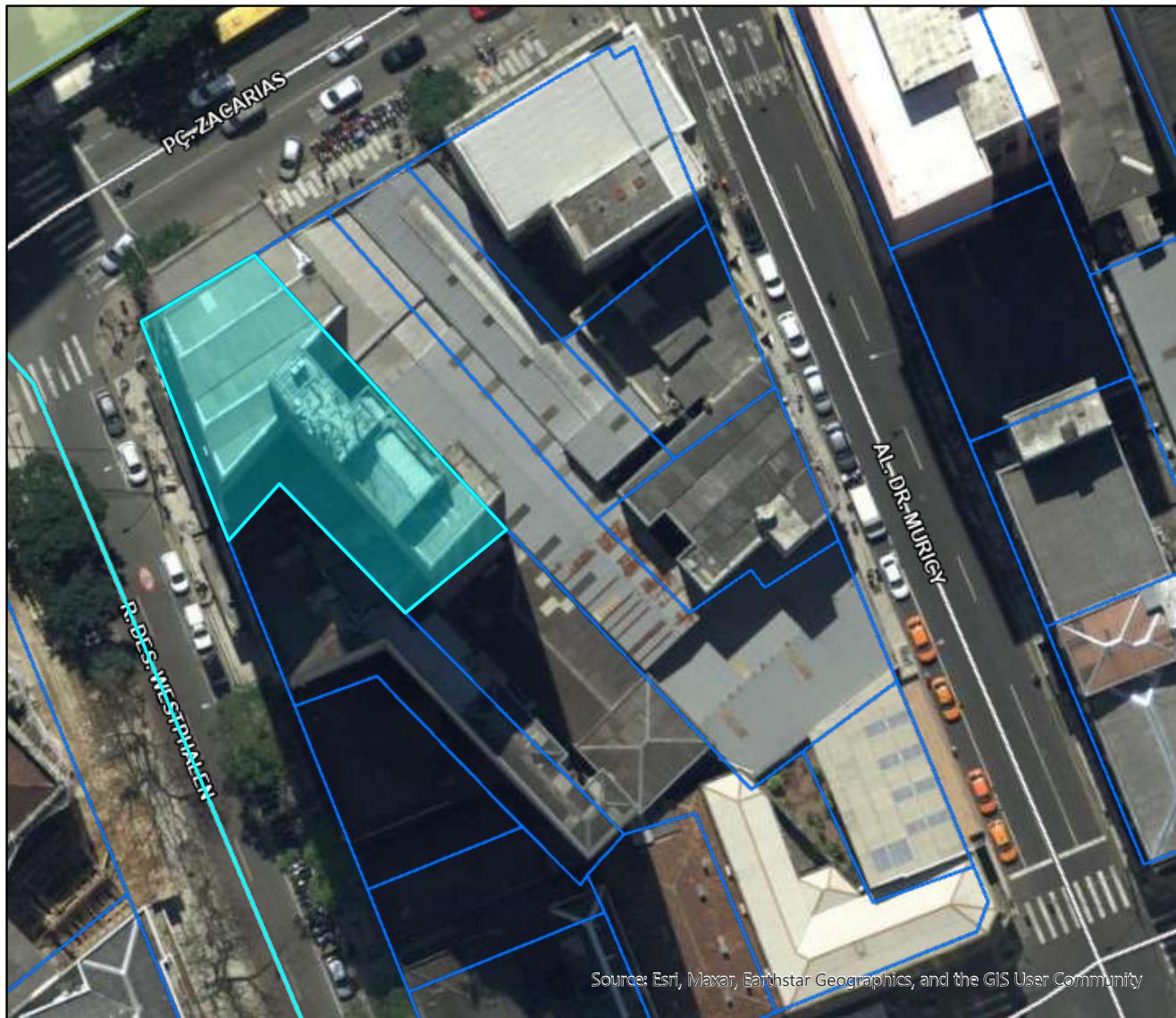
**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO V**

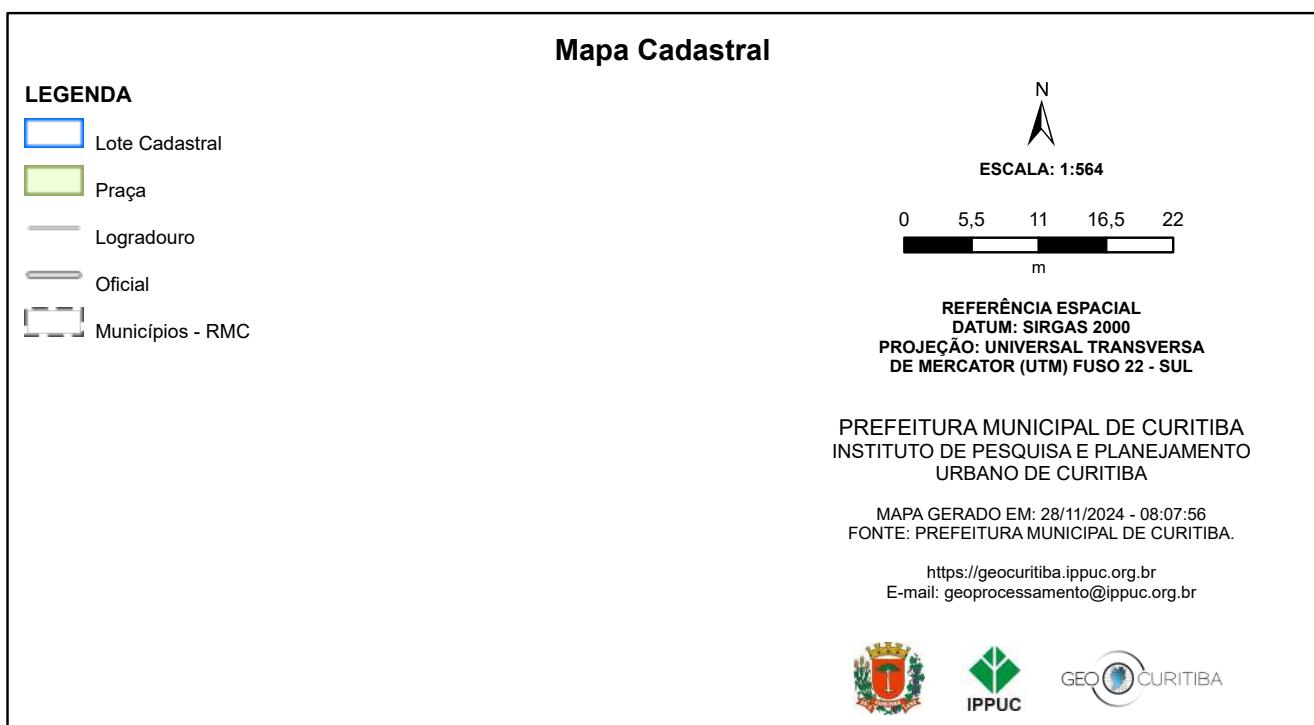
## **CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA**

*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*





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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR



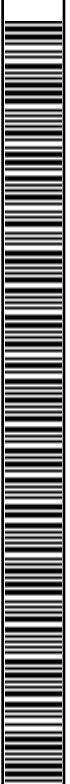


**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO VI**

## **DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*



PROJUDI - Processo: 0016784-97.2019.8.16.0185 - Ref. mov. 251.2 - Assinado digitalmente por Rodrigo de Assis Horn:03110154927  
06/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão



5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nunes Machado, 695  
CEP 80250-000 - Curitiba - PR  
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: LUIZ BOSCARDIN  
C.P.F. 110793209-20

MATRÍCULA PROVISÓRIA

REGISTRO GERAL

CNM 080572.2.0059364-96

FICHA  
- 01 -

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 59.364

Imóvel:- Conjunto de três (3) salas, sob nº 1.106 do 11º andar do Edifício Dante Alighieri e a fração ideal do solo correspondente a 8 milésimos do terreno cujo todo possue a área de 692,00m<sup>2</sup>, medindo 12,40m de frente para a Praça Zacarias, fazendo esquina com a rua Desembargador Westphalen, onde mede 18,20m. Indicação fiscal nº 11.125.001.061-8 do Cadastro Municipal.

Proprietário:- VILLANUEVA - HÓTEIS E TURISMO S.A., sediada nesta Capital, CNPJ nº 76551647.

Reg. anterior:- 13.847 1º 3-I deste Ofício, de 07/02/1972.

Obs:- A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro do arresto abaixo, conforme o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento nº 60/2005. Dou fé. Em 16 de setembro de 2.009.

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

AV 1-59.364, em 16 de setembro de 2.009.-

Conforme o Ofício nº 563/2008 expedido dos autos de Execução Fiscal nº 51.104/2002, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Villanueva Hotéis e Turismo S/A, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, em 14/01/2008, assinado pelo MM Juiz Rodrigo Otávio R. G. do Amaral, arquivado neste Cartório sob nº 996 na Pasta de Mandados, averba-se a indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, de acordo com a averbação lançada à margem do registro nº 13.847 do 1º 3-I desta Serventia. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

R 2-59.364, em 16 de setembro de 2.009.- Prenot. nº 325.328 de 10/09/2009.-

O imóvel da presente matrícula foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 78.286/2008, em que é exequente o Município de Curitiba e executado Antonio Augusto de Arruda Silveira, no valor de R\$639,63 que tramita no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 07/08/2009, arquivado neste Cartório sob nº 325.623. Dou fé.

AA

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

R 3-59.364, em 10 de maio de 2.011.- Prenot. nº 342.786 de 02/05/2011.-

O imóvel da presente matrícula, foi **penhorado** nos autos nº 262/2005 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída sob nº 05089 em 09.03.2005, em que é exequente Assuam Administração e Empreendimentos Ltda e executado Villanueva Hotéis e Turismo S/A, no valor de R\$240.040,50 atualizados até novembro de 2.010, conforme Certidão expedida pelo Cartório da 11ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, em 08/04/2011, arquivada neste Cartório sob nº 342.786. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$480,08. C/1293,61 VRC=R\$182,40. Dou fé.

AA

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

AV 4-59.364, em 27 de dezembro de 2.019. Prenot. 420.574 de 26/12/2019.

Conforme Protocolo nº 201905.2917.000821040-IA-310, autos sob nº 00075245420058160001, em trâmite na 04ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens,

SEGUE NO VERSO

**saec**  
= 59.364 =  
MATRÍCULA N.º

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Certidão emitida pelo SREI  
Validação em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/- Identificador: PJ62U SRVNU UN9B5 H4WEY

Documento assinado digitalmente por OHLISON JOSE BENEDIN - 28/03/2024 11:15: PROTOCOLO: 224030697588D-59364  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/- Identificador: PJ5QG LQSQG LQUS6 R8F63 AD8GR



PROJUDI - Processo: 0016784-97.2019.8.16.0185 - Ref. mov. 251.2 - Assinado digitalmente por Rodrigo de Assis Horn:03110154927  
06/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

CNM 080572.2.0059364-96

**CONTINUAÇÃO**

código 93be.4db7.43fb.c3c8.e9a7.f2ed.33b5.65c4.f8ca.0354, em nome de Villanueva – Hotéis e Turismo S.A., já identificada, cuja ordem fica arquivada neste Cartório sob nº 462/2019 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 555, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN  
Substituto

AA

AV 5-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. 438.973 de 02/08/2021.

Conforme Protocolo nº 201906.2813.00851684-IA-110, autos sob nº 00075245420058160001, em trâmite na 4ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 4a56.8949.4e8b.fcce.50b0.192e.a838.6920.90cc.d8a5, em nome de Seta – Hotéis e Turismo Ltda – ME (Presidente Hotel), CNPJ nº 76.551.647/0001-73, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 487/2021 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen 0183925MJAA0000000167821C. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/98

AA

AV 6-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. 440.334 de 26/08/2021.

Conforme Protocolo nº 202107.1411.01720091-IA-880, autos sob nº 00075245420058160001, em trâmite na 4ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 4a56.8949.4e8b.fcce.50b0.192e.a838.6920.90cc.d8a5, em nome de Seta – Hotéis e Turismo Ltda – ME (Presidente Hotel), empresa já identificada, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 488/2021 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen 0183925MJAA0000000167921A. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/98

AA

AV 7-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. nº 440.334 de 26/08/2021.

Averba-se nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, o **cancelamento** da AV 6 desta matrícula, por ter sido cadastrado em duplicidade na CNIB e lançada equivocadamente na matrícula, **ratificada a indisponibilidade averbada sob nº 5**. Funrejus não incidente, conforme artigo 3º, inciso VII, letra b, item 09 da Lei nº 12.216/98. Selo Funarpen 0183925AVAA0000000696721H. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/98

AA

R 8-59.364, em 27 de junho de 2.022. Prenot. nº 451.549 de 08/06/2022.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Cumprimento de Sentença – Causas Supervenientes à Sentença sob nº 0007524-54.2005.8.16.0001, em que é exequente Escritório Central de Arrecadação e Distribuição - ECAD, CNPJ nº 00.474.973/0001-62 e executada Seta – Hotéis e Turismo Ltda – ME (Villanueva – Hotéis e Turismo S.A.), CNPJ nº 76.551.647/0001-73, no valor de R\$99.841,49 conforme o Termo de Penhora lavrado em 25 de fevereiro de 2.022, expedido pela 04ª Vara Cível de Curitiba – PROJUDI, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Substituta Dra. Carolina Fontes Vieira, arquivado digitalmente nesta Serventia sob nº 451.549. Paga a guia do FUNREJUS no valor de R\$199,68. Custas registro: 1.293,60 VRCExt

SEGUÉ

CNM 080572.2.0059364-96  
Este documento foi assinado digitalmente por OHLISON JOSE BENEDIN - 28/03/2024 11:15: PROTOCOLO: 224030697568D-59364  
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: RJ62U SRVNU UN9B5 H4WEY  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

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: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR

Documento assinado

PROJUDI - Processo: 0016784-97.2019.8.16.0185 - Ref. mov. 251.2 - Assinado digitalmente por Rodrigo de Assis Horn:03110154927  
06/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

CNM 080572.2.0059364-96

RÚBRICA	FOLHA
	2 - Mat. nº. 59.364

R\$318,23 + ISS 4% R\$12,73 + FUNDEP 5% R\$15,91 + SELO R\$5,95 = subtotal R\$352,82 CUSTAS  
prenotação: 10 VRCEXT R\$2,46 + ISS 4% R\$0,10 + FUNDEP 5% R\$0,12 + FUNREJUS 25%  
R\$0,61 = subtotal R\$3,29. CUSTAS arquivamento: 7 VRCEXT R\$1,72 + ISS 4% R\$0,07 + FUNDEP  
5% R\$0,09 + FUNREJUS 25% R\$0,43 = subtotal R\$2,31. TOTAL R\$358,42. Selo Funarpen  
F392V.cfqP7.EFDa2-WbMP5.Orsjs. Dou fé.

*Gisele Suzana Boz*  
Escrivente - Portaria 64/2023

AA

AV 9-59.364, em 27 de julho de 2023. Prenot. 467.703 de 26/07/2023.

Conforme Protocolo nº 202307.2614.02831043-IA-430, autos sob nº 00004592819938160001, cadastrado em 26/07/2023 14:25:07, em trâmite no(a) PR - CURITIBA -> PR - 18E VARA CIVEL do(a) STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICA -> TJPR - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO PARANA, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 7eb9. 0f76.1962.08c7.e0d3.5f48.ba6f.ea8a.4fac.911c, cuja ordem fica arquivada digitalmente nesta Serventia sob nº 467.703, averba-se a indisponibilidade dos bens e direitos de Seta Hotéis e Turismo Ltda - ME (Villanueva - Hotéis e Turismo S.A.), CNPJ nº 76.551.647/0001-73. Valor dos emolumentos e custas da averbação da indisponibilidade, incluída a destinada ao FUNREJUS, informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Fórum Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen SFRII.JNPBzYwfaC0o.F392q. Dou fé.

*Gisele Suzana Boz*  
Escrivente Substituta  
Portaria 127/2023

AA

#### 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 59.364 do Registro Geral desta Serventia, e que esta certidão foi extraída 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. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de março de 2024. Certidão emitida às 11:13:12h. Prot. 6625

Custas: Emolumentos: BUSCAS R\$4,98; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,50 + ISS 4 % R\$ 1,72 + FUNREJUS25% R\$ 10,90 + FUNDEP R\$ 2,18 - Total = 67,83 (Ve)



5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Curitiba - Estado do Paraná  
Rua Nunes Machado, 695 - 4º andar- Fone (41)3224-3555  
email: certidao@5ricuritiba.com.br  
CHARLES WILLIAN BENDLIN  
REGISTRADOR

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CNM 080572.2.0059364-96  
Este documento foi assinado digitalmente por OHLISSON JOSE BENedito - 28/03/2024 11:15: PROTOCOLO: 224030697568D-5964  
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: RJ62U SRVNU UN9B5 H4WEY

CNM 080572.2.0059364-96  
Este documento foi assinado digitalmente por OHLISSON JOSE BENedito - 06/05/2024 10:45: PROTOCOLO: 224030697568D-5964  
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSQG LQUS6 R8F63 AD8GR



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0017.0012.00-1</b>	Sublote <b>0061</b>	Indicação Fiscal <b>11.125.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>449479/2024</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: CENTRO Quadrícula: J-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

ENTORNO DE BEM TOMBADO

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **PC. ZACARIAS**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C996

Tipo: Principal

Nº Predial: 13

Testada (m): 12,50

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. DESEMBARGADOR WESTPHALEN**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S024

Tipo: Secundária

Nº Predial: 15

Testada (m): 18,60

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.1 - ZONA CENTRAL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.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	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0017.0012.00-1</b>	Sublote <b>0061</b>	Indicação Fiscal <b>11.125.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>449479/2024</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTA BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTA BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

11.00 X 330.00

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

MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0017.0012.00-1</b>	Sublote <b>0061</b>	Indicação Fiscal <b>11.125.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>449479/2024</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

**Observações Para Construção**

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m<sup>2</sup>.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

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

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem, fica facultada a existência de loja voltada para a via pública, devendo possuir vedação com paredes, de forma a impedir a visualização dos veículos estacionados.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

O uso não habitacional de Edifício Garagem deverá ter um coeficiente de aproveitamento de no mínimo 1,5.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem a localização de novos estacionamentos deverá respeitar as condições estabelecidas em regulamentação específica.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

9 08316/92 PROV CTZ -31/12/93 RAMO 090059 OUVIR A SMMA Processo 01-067317/2005 publicidade, decisão Negado

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0017.0012.00-1</b>	Sublote <b>0061</b>	Indicação Fiscal <b>11.125.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>449479/2024</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

- 0 MAIS DE UMA INFORMACAO  
76 114757/2000 CAPC NADA TEM A OPOR QUANTO A INSTALA O DE ERB NA TORRE DO EDIF  
DANTE ALIGHIERI Processo 01-048031/2006 reforma simplificada, decisão Provedo  
88 ENTORNO DE BEM TOMBADO PELO ESTADO MUSEU DE ARTE CONTEMPORANEA CONSULTAR  
CPHA-SEEC IPPUC CAPC  
345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas à instalações hidrossanitárias do imóvel.  
Para regularizar, 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 Áreas - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.  
433 OS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DESTE LOTE DEVERÃO SER CONFIRMADOS PELA CAPC,  
FACE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE VALOR CULTURAL

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações

- 150 RENOVAÇÃO LICENÇA PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - PROC. N.º 50348/2005,  
19/07/2007, PRAZO DE VALIDADE ATÉ 14/06/2009

**Bloqueios**

\*\*\*\*\*

**Alvarás de Construção**

Sublote: 0	Número Antigo: 016219B	Número Novo: 19389	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída	Área Vistoriada (m²): 594,53	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	Número Novo: 263638	Finalidade: REFORMA SIMPLIFICADA	
Situação: Obra em Andamento	Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

Sublote 0061	Situação de Foro Título de Propriedade	Nº Documento Foro Livro 26TP649 Série
--------------	---	--

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui C.09313-	Nº Quadra	Nº Lote 001.000	Protocolo
---------------------------	-----------	--------------------	-----------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária <b>01.0.0017.0012.00-1</b>	Sublote <b>0061</b>	Indicação Fiscal <b>11.125.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>449479/2024</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Planta/Croqui      Nº Quadra      Nº Lote  
Nome da Planta: CROQUI 09313

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

**Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba**

\*\*\*\*\*

**Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação      Faixa      Sujeito à Inundação  
Lote não Atingido      NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

**Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente**

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

**Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças**

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 692,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 6.068,17 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 124

**Dados dos Sublotes**

Sublote Utilização      Área Construída  
0061      Comercial      50,10 m<sup>2</sup>

\* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração

Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C996	D      ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
S024	A      ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BELEM      Principal

**Observações Gerais**

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aérodromos 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](http://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.

Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária  
**01.0.0017.0012.00-1**

Sublote  
**0061**

Indicação Fiscal  
**11.125.001**

Nº da Consulta / Ano  
**449479/2024**

6 -

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

**Responsável pela Emissão**

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

**Data**

**26/11/2024**

**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.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 1 de 2  
**178865/2024**

**Identificação do Imóvel**

<b>Inscrição Imobiliária</b> 01.0.0017.0012.00-1	<b>Indicacao Fiscal</b> 11.125.001.061-8	<b>Sublote</b> 0061
<b>Planta do Loteamento</b> CROQUI 09313	<b>Lote na Planta</b> 001.000	<b>Quadra na Planta</b>
<b>Registro de Imóveis</b> CIRC: 0 MATRIC: 00000000 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 00000000		<b>Imóvel Localizado em Perímetro Urbano</b> SIM

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

<b>Área do Lote</b> 692,00	<b>Posição do Lote</b> Esquina	<b>Número de Testadas</b> 2
-------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

<b>Logradouro</b> C.996. PC. ZACARIAS	<b>Número</b> 13	<b>Lado</b> Ímpar	<b>Testada</b> 12,50
--	---------------------	----------------------	-------------------------

<b>Histórico de Denominação</b> SEM OBSERVACOES NOMINACAO DE ACORDO COM SMMA
---

<b>Logradouro</b> S.024. R. DESEMBARGADOR WESTPHALEN	<b>Número</b> 15	<b>Lado</b> Ímpar	<b>Testada</b> 18,60
---	---------------------	----------------------	-------------------------

<b>Histórico de Denominação</b> RUA RATCLIFF - PLANTA JOAO SCHIMIDT
--

**Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários**

<b>Endereço</b> S.024. R. DESEMBARGADOR WESTPHALEN	<b>Número</b> 000015
<b>Bairro</b> CENTRO	<b>CEP</b> 80010110
<b>Tipo de Unidade</b> CONJUNTO	<b>Número da Unidade</b> 1106
<b>Condomínio</b> DANTE ALIGHIERI ED	<b>Andar</b> 11

**Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)**

**Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)**

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0061	Principal	50,10	Outros	Alvenaria	MEDIA	22	1954		1962	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 50,10

Total de Sublotes: 0001

**Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)**

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0061	Principal	50,10	Edifício	Alvenaria	Medio	22	1954		1962	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 50,10

Total de Sublotes: 0001

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**02FA.E744.6B31.44F0-0 99C4.448B.CCE8.9D14-9**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 28 de novembro de 2024 - 09:00:34

VERSAO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB  
2.0.1.6.1151





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 2 de 2  
**178865/2024**

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0061	Principal	50,10	Edifício	Alvenaria	Medio	22	1954	1962	

Área Total do Sublote: 50,10

Total de Sublotes: 0001

**Histórico de Indicações Fiscais**

Lote não possui histórico anterior.

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**02FA.E744.6B31.44F0-0 99C4.448B.CCE8.9D14-9**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 28 de novembro de 2024 - 09:00:34

VERSSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB  
2.0.1.6.1151

