

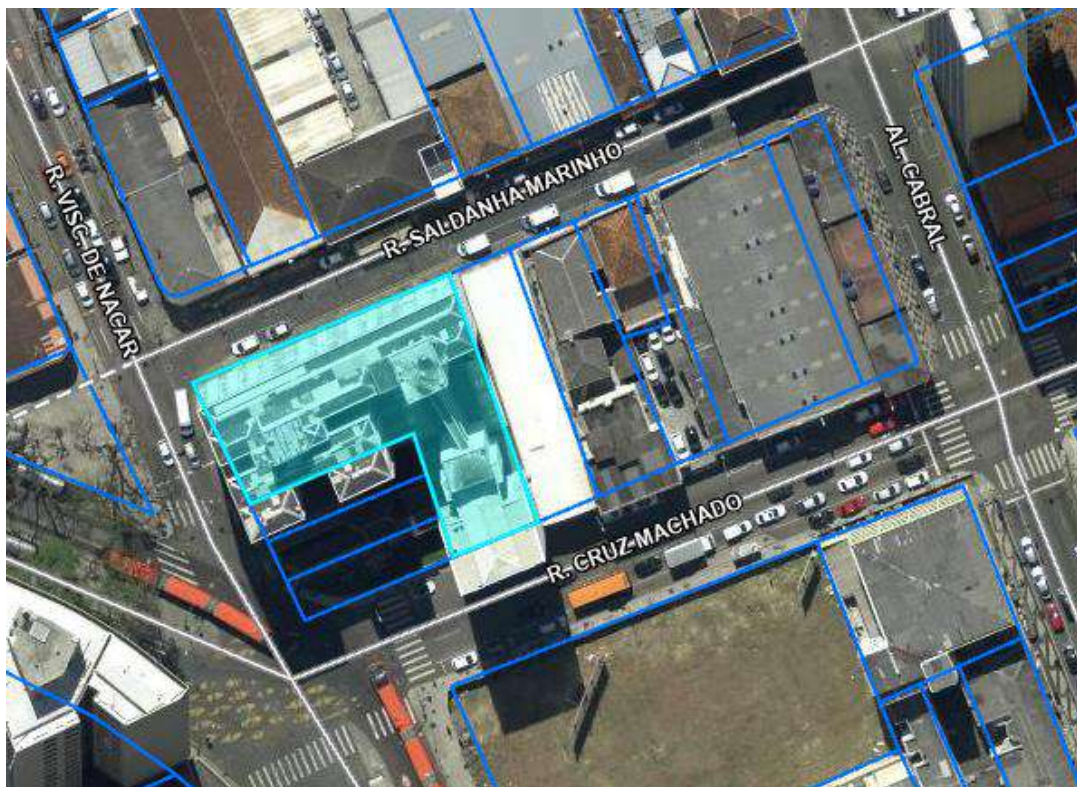


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0000270-47.2016.8.16.0194

APARTAMENTO 1101

Rua Saldanha Marinho, 675, Centro, Curitiba/PR
Condomínio Edifício Bedene



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	7
5.1	Valor Venal	8
6	MÉTODO UTILIZADO	9
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	9
7	PESQUISA DE PREÇOS	10
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	10
7.2	Metodologia Aplicada.....	10
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	11
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	12
7.4	Saneamento das Amostras	13
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	14
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	15
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	16
11	ANEXOS	17



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



LISTA DE QUADROS

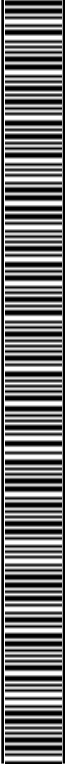
Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. 7

Quadro 2 – Demonstrativo da homogeneização e pré-saneamento. 11

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Área. 13

Quadro 4 - Valor total avaliado para o imóvel..... 14

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento
- **Requerente:** Condomínio Edifício Bedene
- **Requerido:** Draulio Fernando Rasera
- **Objeto de Avaliação:** Apartamento 1101, bloco B do Condomínio Edifício Bedene, situado na Rua Saldanha Marinho, 675, Centro, Curitiba/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Dezembro/2025

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no Centro de Curitiba, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação localiza-se no Centro de Curitiba, área caracterizada por forte adensamento urbano e infraestrutura consolidada, com fácil acesso por vias estruturais e ampla oferta de transporte público. O entorno apresenta intensa atividade comercial e de prestação de serviços, incluindo bancos, mercados, farmácias, restaurantes, órgãos públicos e diversos equipamentos urbanos, proporcionando elevada conveniência e praticidade.

A área dispõe de serviços públicos completos (abastecimento de água, rede de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações), além da proximidade de praças, parques e equipamentos culturais e de lazer, o que contribui positivamente para a qualidade urbanística e funcional do local.

Do ponto de vista mercadológico imobiliário, a região central de Curitiba apresenta elevada liquidez e forte demanda, em razão da sua centralidade funcional, ampla oferta de serviços e excelente acessibilidade. Trata-se de área tradicionalmente



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



atrativa para usos residenciais e comerciais, com público que valoriza proximidade a polos de trabalho, infraestrutura completa e redução de tempos de deslocamento. O mercado local é caracterizado por oferta diversificada de imóveis, com predominância de edificações mais antigas, o que influencia a formação de preços e gera diferenciação entre unidades modernizadas e aquelas em padrão original.

A valorização imobiliária na área está associada principalmente à localização estratégica, à conveniência urbana e aos investimentos públicos em requalificação do Centro, que tendem a melhorar a atratividade e a percepção de segurança ao longo do tempo. Em contrapartida, observam-se fatores de ajuste negativo que impactam a precificação, como níveis mais elevados de ruído urbano, limitação de vagas de garagem, maior rotatividade de ocupação e concorrência com empreendimentos mais novos em bairros adjacentes. Ainda assim, a região mantém posicionamento de mercado consolidado, com boa absorção de oferta e potencial de valorização seletiva, sobretudo para unidades em bom estado de conservação, modernizadas e com diferenciais construtivos.

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Curitiba/PR	Posição do Lote	Esquina
Bairro	Centro	Topografia	Plana
Dados Registrais			
Matrícula	57.551	Quadricula	J-12
Indicação Fiscal	11.148.013.090-7	Inscrição Imobiliária	01.0.0049.0042.00-2
Área do terreno (m²)	1.048,00	Área privativa (m²)	96,00
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	ZSM-1	Taxa de Ocupação (%)	-
Sistema Viário	Normal	Taxa de Permeabilidade (%)	-
Uso do Imóvel	Residencial	Altura Máxima	-
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Pavimentado / Paralelepípedo	Transporte Público	Sim
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Vaga de Garagem	Não identificado

O imóvel "Apartamento 1101", situado no Bloco B do Condomínio Edifício Bedene, localizado na Rua Saldanha Marinho, nº 675, Centro, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 57.551 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, com área privativa de 96 m² e fração ideal de 0,00941155, de propriedade de Draulio Fernando Rasera e Sandra Maria de Albuquerque Rasera.

A propriedade está localizada junto ao perímetro urbano da cidade, em zona de uso misto na Zona Saldanha Marinho 1 (ZSM-1). O edifício está posicionado como de esquina entre a Rua Saldanha Marinho e a Rua Visconde de Nacar, e como meio de quadra na Rua Cruz Machado. Em frente ao condomínio, fica a Estação Tubo

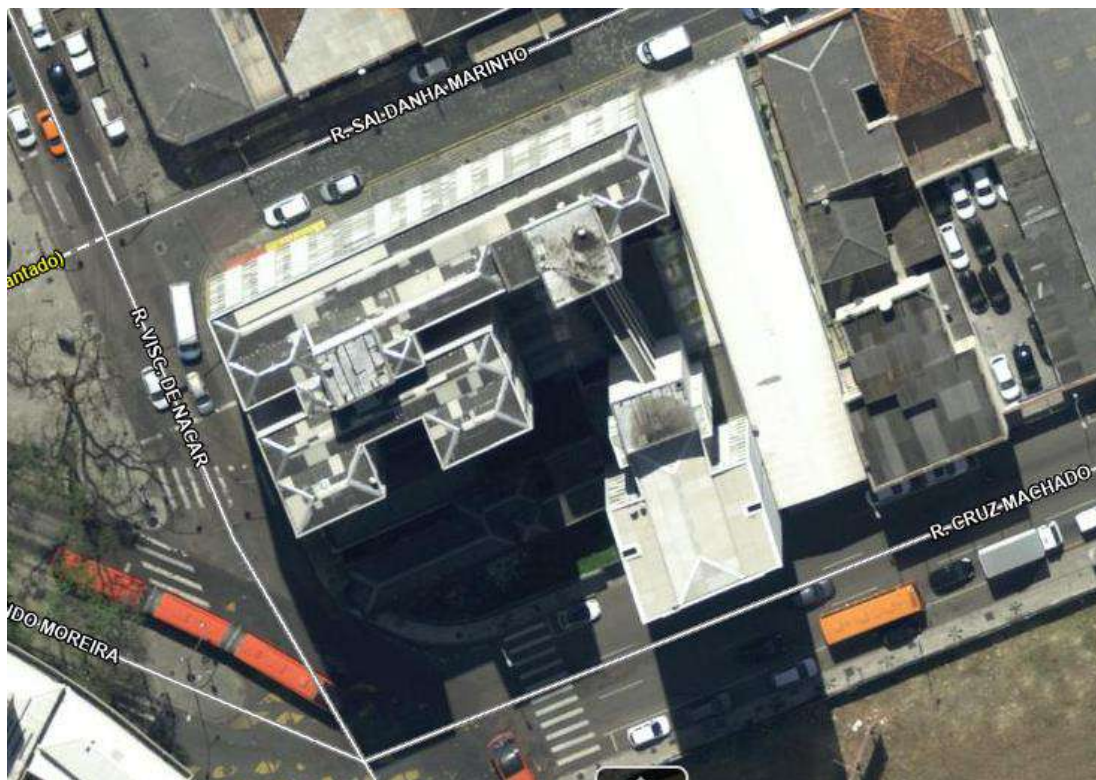


Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Visconde de Nacar, além de transitar no local linhas de ônibus convencional, direta, expresso e madrugueiro.

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliando.



5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$ 279.807,36 (duzentos e setenta e nove mil oitocentos e sete reais e trinta e seis centavos).



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando unidades residenciais em edificações multifamiliares, localizados na mesma região do bem avaliando, no bairro Centro, no município de Curitiba, durante o mês de dezembro de 2025, onde foram coletadas 10 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos 10 elementos pesquisados são apresentadas em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 10 elementos, destes, na análise preliminar, não foram descartadas amostras no Pré-Saneamento, continuando o grupo de amostras com 10 elementos, conforme apresentado no Quadro 2.

Quadro 2 – Demonstrativo da homogeneização e pré-saneamento.

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Área	Garagem	Fator Acumulado K_{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
1	124,32	3.378,38	0,90	3.040,54	1,05	1,00	1,05	3.192,15	
2	108,00	4.583,33	0,90	4.125,00	1,01	1,00	1,01	4.180,97	
3	90,00	4.111,11	0,90	3.700,00	0,97	1,00	0,97	3.583,10	
4	93,00	4.838,71	0,90	4.354,84	0,98	1,00	0,98	4.251,97	
5	90,00	4.611,11	0,90	4.150,00	0,97	1,00	0,97	4.018,89	
6	125,00	3.760,00	0,90	3.384,00	1,05	1,11	1,17	3.952,87	
7	120,00	3.750,00	0,90	3.375,00	1,04	1,00	1,04	3.512,09	
8	84,00	4.273,81	0,90	3.846,43	0,95	1,00	0,95	3.661,21	
9	85,00	4.352,94	0,90	3.917,65	0,95	1,00	0,95	3.740,05	
10	104,00	4.326,92	0,90	3.894,23	1,00	1,00	1,00	3.910,00	
Média							1,01	3.800,33	

$L_{inferior}$: 0,81
 $L_{superior}$: 1,26

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis apresentados a seguir, especificamente para imóveis urbanos.

- Fator de Elasticidade da Oferta
- Área
- Vaga de Garagem

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

O Quadro 3 demonstra o cálculo e as hipóteses utilizadas para o fator área.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Vaga de Garagem

A aplicação do fator “vaga de garagem” relaciona a influência direta que esse atributo exerce na liquidez e no valor de mercado dos imóveis na região. Em áreas centrais, onde a oferta de estacionamento é limitada e a demanda por comodidade e segurança é elevada, a existência de vaga agrega valorização significativa ao bem. Assim, adota-se o fator 1,00 para unidades com vaga, refletindo sua condição plena de mercado, enquanto unidades sem vaga recebem o fator 0,90, representando a depreciação observada em função da menor atratividade e funcionalidade do imóvel.

7.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irreais, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 10 elementos que compõem o campo amostral, no Saneamento foram descartadas 3 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 7 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 3.661,95/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 3.874,68/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 3.768,32/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 3.768,32/m²**, correspondente ao mês de dezembro de 2025.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, multiplica-se o valor unitário médio pela área do apartamento. O Quadro 4 apresenta o valor obtido para o imóvel.

Quadro 4 - Valor total avaliado para o imóvel.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor Total do Imóvel (R\$)
3.768,32	96,00	361.758,72



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Ressalta-se que, embora constem na matrícula do imóvel registros de gravames e anotações judiciais, tais elementos não foram considerados na formação do valor de mercado apurado, já que a presente avaliação objetiva aferir o **valor de mercado do imóvel em condição normal de comercialização**, desconsiderando, para fins de valoração, a condição de venda forçada ou alienação judicial.
- A matrícula do imóvel apresenta registros de penhoras judiciais e histórico de restrições, o que impacta negativamente a liquidez e a atratividade mercadológica do bem, depreciando a formação do valor do imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel é de **R\$ 361.758,72 (trezentos e sessenta e um mil setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Curitiba, 10 de dezembro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO



FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	1	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Rebroskers Negócios Imobiliários	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
124,32	420.000,00	3.378,38
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Saldanha Marinho, 595 - Ed. Cabral	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 420.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 420.000,00

FOTOS DO IMÓVEL

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-sao-francisco-curitiba-pr-124m2-1>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS							
REFERÊNCIA							
Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada		
001-URB	2	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim	☒ Não	
FONTE							
Nome do Informante				Profissão		Telefone	
Cibraco				Imobiliária			
Endereço				Município		UF	
				Curitiba		PR	
Área do Imóvel (m²)		Valor Total do Imóvel (R\$)		Valor Unitário (R\$/m²)		Condições de Pgto	
108,00		495.000,00		4.583,33		À vista	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL							
Endereço				Bairro		Município	
Rua Ébano Pereira, 174				Centro		Curitiba	
						UF	
						PR	
Zoneamento				Vaga de Garagem		Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro				☐ Sim ☒ Não		☐ Sim ☐ Não	
INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL							
Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x
MELHORAMENTOS INCLUÍDOS							
Descrição		R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)	
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS						R\$	-
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO						R\$	495.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL						R\$	495.000,00
FOTOS DO IMÓVEL							
							
OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO							
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-centro-curitiba-pr-108m2-id-2844973326/							
EQUIPE DE PESQUISA							
Data da Pesquisa		Cadastrador		Elaboração			
10/12/2025		Bárbara Galliani Costa		Bárbara Galliani Costa			

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	3	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Imobiliária Hayashi	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
90,00	370.000,00	4.111,11
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Voluntários da Pátria, 411	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 370.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 370.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-acesso-24-horas-centro-curitiba-pr-90m2-id-27934>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	4	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Crystian de França	Corretor	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
93,00	450.000,00	4.838,71
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Praça General Osório, 455 - Ed. Comendador Vasconcelos	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 450.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 450.000,00

FOTOS DO IMÓVEL

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-centro-curitiba-pr-93m2-id-2799613417/?source=refinanciar>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	5	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Imóveis Aquilar	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
90,00	415.000,00	4.611,11
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Alfredo Bufren, 86	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x	x	x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 415.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 415.000,00

FOTOS DO IMÓVEL

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-RS415000/id-35618185/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS							
REFERÊNCIA							
Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada		
001-URB	6	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim	☒ Não	
FONTE							
Nome do Informante				Profissão		Telefone	
Cibraco				Imobiliária			
Endereço				Município		UF	
				Curitiba		PR	
Área do Imóvel (m²)		Valor Total do Imóvel (R\$)		Valor Unitário (R\$/m²)		Condições de Pgto	
125,00		470.000,00		3.760,00		À vista	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL							
Endereço				Bairro		Município	
Rua Voluntários da Pátria, 442				Centro		Curitiba	
						UF	
						PR	
Zoneamento				Vaga de Garagem		Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro				☒ Sim ☐ Não		☐ Sim ☐ Não	
INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL							
Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x
MELHORAMENTOS INCLUÍDOS							
Descrição		R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)	
		-					
		-					
		-					
		-					
		-					
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS						R\$	-
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO						R\$	470.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL						R\$	470.000,00
FOTOS DO IMÓVEL							
							
OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO							
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-centro-curitiba-pr-125m2-id-2844974620							
EQUIPE DE PESQUISA							
Data da Pesquisa		Cadastrador		Elaboração			
10/12/2025		Bárbara Galliani Costa		Bárbara Galliani Costa			

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	7	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Apolar Imóveis	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
120,00	450.000,00	3.750,00
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Alameda Cabral, 246	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 450.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 450.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-120m2-RS450000/id-28578121/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	8	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Mais Um Bem Intermediação	Imobiliária	(41) 99812-6624
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
84,00	359.000,00	4.273,81
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua São Francisco, 93	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 359.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 359.000,00

FOTOS DO IMÓVEL

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-84-m-por-r\\$-3010311509.html?n_src=](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-84-m-por-r$-3010311509.html?n_src=)

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa



FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS							
REFERÊNCIA							
Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada		
001-URB	9	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim	☒ Não	
FONTE							
Nome do Informante				Profissão		Telefone	
Imob Curitiba				Imobiliária			
Endereço				Município		UF	
				Curitiba		PR	
Área do Imóvel (m²)		Valor Total do Imóvel (R\$)		Valor Unitário (R\$/m²)		Condições de Pgto	
85,00		370.000,00		4.352,94		À vista	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL							
Endereço				Bairro		Município	
Rua Visconde do Rio Branco, 1171				Centro		Curitiba	
UF				PR			
Zoneamento				Vaga de Garagem		Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro				☐ Sim ☒ Não		☐ Sim ☐ Não	
INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL							
Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x
MELHORAMENTOS INCLuíDOS							
Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)		
	-						
	-						
	-						
	-						
	-						
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$	-	
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$	370.000,00	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$	370.000,00	
FOTOS DO IMÓVEL							
							
OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO							
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-3-quartos-proximo-ao-sesc-da-3019336825.html?n_src=							
EQUIPE DE PESQUISA							
Data da Pesquisa	Cadastrador			Elaboração			
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa			Bárbara Galliani Costa			

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO

IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	10	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
L4s	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
104,00	450.000,00	4.326,92
		Condições de Pgto
		À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Alameda Dr. Muricy, 838	Centro	Curitiba	PR
Zoneamento	Vaga de Garagem	Possui Matrícula?	
☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outro	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☐ Não	

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Acesso Pavimentado	Água Encanada	Esgoto Sanitário	Águas Pluviais	Transporte Coletivo	Energia Elétrica	Iluminação Pública	Coleta de Resíduos Sólidos
x	x	x	x		x	x	x

MELHORAMENTOS INCLUÍDOS

Descrição	R\$/m²	Área (m²)	Quantidade	Idade	Valor (R\$)
	-				
	-				
	-				
	-				
	-				
VALOR TOTAL DOS MELHORAMENTOS					R\$ -
VALOR TOTAL DO APARTAMENTO					R\$ 450.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 450.000,00

FOTOS DO IMÓVEL

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-104m2-RS450000/id-37644799/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
10/12/2025	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Dezembro de 2025
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Garagem		Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Rebroskers Negócios Imobiliários	Rua Saldanha Marinho, 595 - Ed. Cabral	Curitiba	PR	124,32	Of	0,90	Não	0,90	420.000,00	3.378,38
2	Cibraco	Rua Ébano Pereira, 174	Curitiba	PR	108,00	Of	0,90	Não	0,90	495.000,00	4.583,33
3	Imobiliária Hayashi	Rua Voluntários da Pátria, 411	Curitiba	PR	90,00	Of	0,90	Não	0,90	370.000,00	4.111,11
4	Crystian de França	Praça General Osório, 455 - Ed. Comendador Vasconcelos	Curitiba	PR	93,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	4.838,71
5	Imóveis Aquilar	Rua Alfredo Bufren, 86	Curitiba	PR	90,00	Of	0,90	Não	0,90	415.000,00	4.611,11
6	Cibraco	Rua Voluntários da Pátria, 442	Curitiba	PR	125,00	Of	0,90	Sim	1,00	470.000,00	3.760,00
7	Apolar Imóveis	Alameda Cabral, 246	Curitiba	PR	120,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	3.750,00
8	Mais Um Bem Intermediação	Rua São Francisco, 93	Curitiba	PR	84,00	Of	0,90	Não	0,90	359.000,00	4.273,81
9	Imob Curitiba	Rua Visconde do Rio Branco, 1171	Curitiba	PR	85,00	Of	0,90	Não	0,90	370.000,00	4.352,94
10	L4s	Alameda Dr. Muricy, 838	Curitiba	PR	104,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	4.326,92
Situação Paradigma				Média	102,33			Não	0,90	424.900,00	4.198,63



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Dezembro de 2025

Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Área	Garagem	Fator Acumulado K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
1	124,32	3.378,38	0,90	3.040,54	1,05	1,00	1,05	3.192,15	
2	108,00	4.583,33	0,90	4.125,00	1,01	1,00	1,01	4.180,97	
3	90,00	4.111,11	0,90	3.700,00	0,97	1,00	0,97	3.583,10	
4	93,00	4.838,71	0,90	4.354,84	0,98	1,00	0,98	4.251,97	
5	90,00	4.611,11	0,90	4.150,00	0,97	1,00	0,97	4.018,89	
6	125,00	3.760,00	0,90	3.384,00	1,05	1,11	1,17	3.952,87	
7	120,00	3.750,00	0,90	3.375,00	1,04	1,00	1,04	3.512,09	
8	84,00	4.273,81	0,90	3.846,43	0,95	1,00	0,95	3.661,21	
9	85,00	4.352,94	0,90	3.917,65	0,95	1,00	0,95	3.740,05	
10	104,00	4.326,92	0,90	3.894,23	1,00	1,00	1,00	3.910,00	
						Média	1,01	3.800,33	

L_{inferior}: 0,81
L_{superior}: 1,26



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Dezembro de 2025
Município: Curitiba/PR

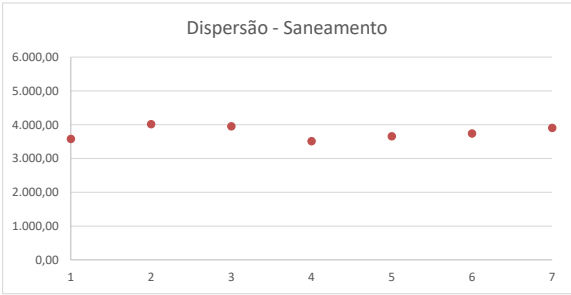
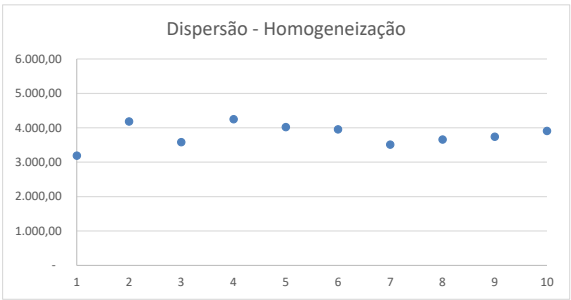
Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	396.847,99	124,32	3.192,15	*
2	451.544,73	108,00	4.180,97	*
3	322.479,41	90,00	3.583,10	
4	395.432,99	93,00	4.251,97	*
5	361.699,88	90,00	4.018,89	
6	494.108,69	125,00	3.952,87	
7	421.451,37	120,00	3.512,09	
8	307.541,63	84,00	3.661,21	
9	317.904,08	85,00	3.740,05	
10	406.640,37	104,00	3.910,00	
Média Homogeneizada			3.800,33	-

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
3	322.479,41	90,00	R\$ 3.583,10
5	361.699,88	90,00	R\$ 4.018,89
6	494.108,69	125,00	R\$ 3.952,87
7	421.451,37	120,00	R\$ 3.512,09
8	307.541,63	84,00	R\$ 3.661,21
9	317.904,08	85,00	R\$ 3.740,05
10	406.640,37	104,00	R\$ 3.910,00
Média Saneada			3.768,32

"n" = 10
Desvio Padrão (s) = R\$ 325,76
L_{inf} = R\$ 3.474,57
L_{sup} = R\$ 4.126,09
(*) Amostra(s) descartada(s): 3

Desvio Padrão (s) saneado = R\$ 195,42
"n" saneado = 7
Graus de Liberdade (GL) = 6
t student = 1,440
Intervalo de Confiança = R\$ 106,36
IC_{inferior} = R\$ 3.661,95
IC_{superior} = R\$ 3.874,68
Cálculo p/ Grau de Precisão = 5,65%
Coeficiente de Variação = 5,19%

VU _{mínimo}	=	R\$ 3661,95/m²
VU _{médio}	=	R\$ 3768,32/m²
VU _{máximo}	=	R\$ 3874,68/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Dezembro de 2025
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Garagem		Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Rebroskers Negócios Imobiliários	Rua Saldanha Marinho, 595 - Ed. Cabral	Curitiba	PR	124,32	Of	0,90	Não	0,90	420.000,00	3.378,38
2	Cibraco	Rua Ébano Pereira, 174	Curitiba	PR	108,00	Of	0,90	Não	0,90	495.000,00	4.583,33
3	Imobiliária Hayashi	Rua Voluntários da Pátria, 411	Curitiba	PR	90,00	Of	0,90	Não	0,90	370.000,00	4.111,11
4	Crystian de França	Praça General Osório, 455 - Ed. Comendador Vasconcelos	Curitiba	PR	93,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	4.838,71
5	Imóveis Aquilar	Rua Alfredo Bufren, 86	Curitiba	PR	90,00	Of	0,90	Não	0,90	415.000,00	4.611,11
6	Cibraco	Rua Voluntários da Pátria, 442	Curitiba	PR	125,00	Of	0,90	Sim	1,00	470.000,00	3.760,00
7	Apolar Imóveis	Alameda Cabral, 246	Curitiba	PR	120,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	3.750,00
8	Mais Um Bem Intermediação	Rua São Francisco, 93	Curitiba	PR	84,00	Of	0,90	Não	0,90	359.000,00	4.273,81
9	Imob Curitiba	Rua Visconde do Rio Branco, 1171	Curitiba	PR	85,00	Of	0,90	Não	0,90	370.000,00	4.352,94
10	L4s	Alameda Dr. Muricy, 838	Curitiba	PR	104,00	Of	0,90	Não	0,90	450.000,00	4.326,92
Situação Paradigma				Média	102,33			Não	0,90	424.900,00	4.198,63



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Dezembro de 2025

Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Área	Garagem	Fator Acumulado K_{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
1	124,32	3.378,38	0,90	3.040,54	1,05	1,00	1,05	3.192,15	
2	108,00	4.583,33	0,90	4.125,00	1,01	1,00	1,01	4.180,97	
3	90,00	4.111,11	0,90	3.700,00	0,97	1,00	0,97	3.583,10	
4	93,00	4.838,71	0,90	4.354,84	0,98	1,00	0,98	4.251,97	
5	90,00	4.611,11	0,90	4.150,00	0,97	1,00	0,97	4.018,89	
6	125,00	3.760,00	0,90	3.384,00	1,05	1,11	1,17	3.952,87	
7	120,00	3.750,00	0,90	3.375,00	1,04	1,00	1,04	3.512,09	
8	84,00	4.273,81	0,90	3.846,43	0,95	1,00	0,95	3.661,21	
9	85,00	4.352,94	0,90	3.917,65	0,95	1,00	0,95	3.740,05	
10	104,00	4.326,92	0,90	3.894,23	1,00	1,00	1,00	3.910,00	
						Média	1,01	3.800,33	

$L_{inferior}$: 0,81
 $L_{superior}$: 1,26



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COND. ED. BEDENE APTO 1101

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Dezembro de 2025
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	396.847,99	124,32	3.192,15	*
2	451.544,73	108,00	4.180,97	*
3	322.479,41	90,00	3.583,10	
4	395.432,99	93,00	4.251,97	*
5	361.699,88	90,00	4.018,89	
6	494.108,69	125,00	3.952,87	
7	421.451,37	120,00	3.512,09	
8	307.541,63	84,00	3.661,21	
9	317.904,08	85,00	3.740,05	
10	406.640,37	104,00	3.910,00	
Média Homogeneizada			3.800,33	-

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
3	322.479,41	90,00	R\$ 3.583,10
5	361.699,88	90,00	R\$ 4.018,89
6	494.108,69	125,00	R\$ 3.952,87
7	421.451,37	120,00	R\$ 3.512,09
8	307.541,63	84,00	R\$ 3.661,21
9	317.904,08	85,00	R\$ 3.740,05
10	406.640,37	104,00	R\$ 3.910,00
Média Saneada			3.768,32

"n" = 10
Desvio Padrão (s) = R\$ 325,76
L_{inf} = R\$ 3.474,57
L_{sup} = R\$ 4.126,09

(*) Amostra(s) descartada(s): 3

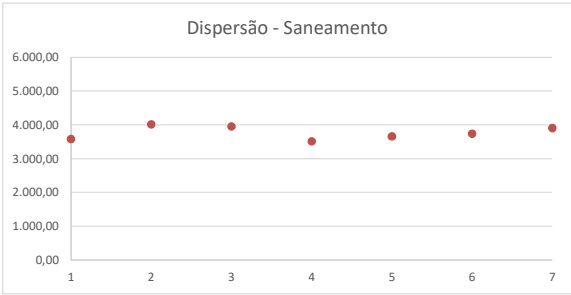
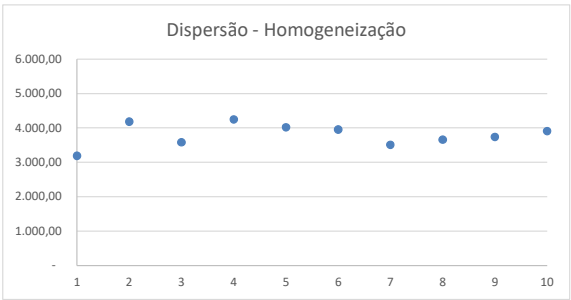
Desvio Padrão (s) saneado = R\$ 195,42

"n" saneado = 7
Graus de Liberdade (GL) = 6
t student = 1,440

Intervalo de Confiança = R\$ 106,36
IC_{inferior} = R\$ 3.661,95
IC_{superior} = R\$ 3.874,68

Cálculo p/ Grau de Precisão = 5,65%
Coeficiente de Variação = 5,19%

VU_{mínimo} = R\$ 3661,95/m²
VU_{médio} = R\$ 3768,32/m²
VU_{máximo} = R\$ 3874,68/m²



Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III



ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL





ANEXO IV

DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 3223-8331

TITULAR: RENATO POSPISILL
C. P. F. 359.955.569/91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 5 755 1

FICHA

-1-

I. R.

Sim

RUBRICA

[Assinatura]

IMÓVEL - Apartamento sob nº 1101-B (hum mil, cento e um-bê), com a indicação fiscal nº 11-148-013.090-7 do Cadastro Municipal, com área correspondente de 96,00m², localizado 11º andar do bloco "B" do "EDIFÍCIO BEDENE", situado na rua Saldanha Marinho nº 675, nesta Capital e a fração ideal de 0,00941155 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito edifício está construído, terreno esse unificado pelo processo nº 22.717 de 1967, da Prefeitura Municipal de Curitiba, constituído pelos lotes nºs 2-NO-A-56, F, E, C e B dos croquis nºs 228, 597 e 484 correspondentes aos lotes nºs 4.000, 3.000, 2.000 e 1.000 da quadra 109, setor 11, 1ª zona do Cadastro Municipal, e que no todo mede 19,69m (dezenove metros e sessenta e nove centímetros), de frente para a rua Visconde de Nacar, faz esquina com a rua Saldanha Marinho, em cuja testada mede 41,37m (quarenta e um metros e trinta e sete centímetros), faz ângulo e por uma linha de profundidade de 38,31m (trinta e oito metros e trinta e um centímetros), atinge a rua Cruz Machado em seu novo alinhamento, confronta com o prédio que tem a numeração predial 671, em cuja testada mede 13,49m (treze metros e quarenta e nove centímetros), faz ângulo e segue por uma linha com 18,05m (dezoito metros e cinco centímetros) de profundidade, confrontando em partes com propriedade do Município de Curitiba e parte com o prédio nº 999 da rua Visconde de Nacar, faz ângulo e segue por uma linha com 25,95m (vinte e cinco metros e noventa e cinco centímetros), atingido a rua Visconde de Nacar onde fecha o perímetro, confrontando com o prédio nº 999 da citada rua Visconde de Nacar, perfazendo a área total de 1.048,07m². -----

PROPRIETÁRIAS DÉBORAH LOPES MOSCHOS e DESIREÉ LOPES MOSCHOS, brasileiras, menores impúberes. -----

REGISTRO ANTERIOR nº 57.026 do livro 3-V desta Serventia, datado de 28 de abril de 1971, referido na matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia. -----

Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial:

Elizabeth A. Araújo
Escrivente

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a esta matrícula consta que as partes indicaram todas as confrontações do imóvel que consta desta matrícula, omissas no respectivo registro anterior. -

AV-1- 5 755 1 - (Prot. 200.186 de 30/10/2013 - **PAGAMENTO EM CONDIÇÕES**) - Na coluna de condições do registro nº 57.026 do livro 3-V desta Serventia, referido na AV-1 da matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia, constou que a venda feita por ARMANDO BEDENE, sua mulher CLARICE GASPARD BEDENE, MARIA BEDENE, WILLIAN BEDENE, sua mulher LILIAN VILELLA BEDENE, RICARDO ANTONIO BEDENE, MARIA DE LOURDES BEDENE JORGENSEN, seu marido ARTHUR OSWALDO JORGENSEN, MARISA EDITH BEDENE BACK, seu marido SYLVIO CARLOS BACK e pela FARID SURUGI S.A. - ENGENHARIA - CONSTRUÇÕES, em favor de DÉBORAH LOPES MOSCHOS e DESIREÉ LOPES MOSCHOS, no valor de Cr\$49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos cruzeiros), Cr\$15.000,00 foram pagos anteriormente e o saldo no valor de Cr\$34.500,00 seriam pagos em

SEGUIR NO VERSO

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK

MATRÍCULA Nº 5 755 1



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

dez parcelas mensais de Cr\$3.100,00 e uma parcela final de Cr\$3.500,00, com vencimento a primeira em 21 de janeiro de 1971 e a última em 21 de novembro de 1971, representadas por onze notas promissórias, sendo que até a presente data não foi averbada a sua integralização nesta serventia. (Custas: 315 VRC = R\$44,41 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo

Escrevente

AV-2- 57551

- (Prot. 200.186 de 30/10/2013 - USUFRUTO) - O imóvel que consta desta matrícula está gravado com usufruto vitalício em favor de **BASILE MOSCHOS** e sua mulher **LENITA NATIVIDADE LOPES MOSCHOS**, conforme consta do registro nº 6884 do livro 4-C desta Serventia, referido na AV-2 da matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia. (Custas: 315 VRC = 44,41 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo

Escrevente

AV-3- 57551

- (Prot. 200.186 de 30/10/2013 - PENHORA) - Procedo a presente averbação para consignar que o apartamento a que se refere esta matrícula, foi objeto de penhora nos autos sob nº 03173-2004-011-09-00-6 (RTOrd - Ajuizada em 27/02/2004) 0317300-53.2004.5.09-0011 do Juízo da Justiça do Trabalho - 9ª Região - Décima Primeira Vara do Trabalho desta Capital, em que é autor **BASILE MOSCHOS** e réu **RASERA CONSULTORIA E TELECOMUNICAÇÕES LTDA** e outro, para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$19.096,15 (dezenove mil, noventa e seis reais e quinze centavos). Estão arquivados nesta Serventia sob nº 177.101/2001-D, o auto de penhora e avaliação lavrado nos respectivos autos aos 12 de agosto de 2010, capeado pelo ofício nº 1.370.384/2011 expedido pelo aludido juízo em 1º de junho de 2011, como consta do R-3 da matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia. (Custas: 315 VRC = R\$44,41 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo

Escrevente

AV-4- 57551

- (Prot. 200.186 de 30/10/2013 - INTEGRALIZAÇÃO DE PREÇO) - Atendendo a requerimento firmado pela parte interessada, o qual fica arquivado nesta serventia sob nº 200.186/2013-D, procedo a presente averbação para consignar que, foi integralizado o preço total da aquisição a que se refere o registro nº 57.026 do livro 3-V desta Serventia referido na AV-1 desta matrícula, no importe de Cr\$49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos cruzeiros), à vista de declaração expressa de quitação firmada pela FARID SURUGI S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, anteriormente denominada FARID SURUGI S.A. - ENGENHARIA - CONSTRUÇÕES, a qual encontra-se anexa ao aludido requerimento. (Custas: 630 VRC = R\$88,83 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial:

Elizabeth A. Araújo

Escrevente

AV-5- 57551

- (Prot. 200.185 de 30/10/2013 - RENUNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO) - Por escritura pública lavrada às fls. 064/065 do livro 1156-NA, aos 26 de junho de 2007, nas notas do 5º Tabelião desta Capital e escritura pública declaratória lavrada nas mesmas notas, às fls. 167/168 do livro 1501-NA, aos 25 de novembro de 2013, **BASILE MOSCHOS** (Id. nº 223.889-PR e CPF

SEGUE

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA

02/Ma 57551

CONTINUAÇÃO

nº 010.372.189-49), empresário e sua mulher **LENITA NATIVIDADE LOPES MOSCHOS** (Id. nº 769.825-9-PR e CPF nº 015.912.519-74), do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 04/05/1957, residentes e domiciliados na Travessa Rafael Francisco Greca nº 34, apto 1401, nesta Capital, **renunciaram aos direitos do usufruto vitalício**, mencionado no registro 6884 do livro 4-C desta Serventia, referido na AV-2 retro. (ITCMD declaração nº 201300018485-6 - Aval. R\$40.725,00 - custas: 2156 VRC = R\$303,99 - Funrejus: R\$40,30 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro: **Elizabeth A. Araújo**

Escrevente

AV-6- 57551 - (Prot. 200.182 de 30/10/2013 - **CASAMENTO**) - Atendendo a requerimento firmado pela parte interessada, o qual fica arquivado nesta serventia sob nº 200.182/2013-D, procedo a presente averbação para consignar que **DEBORAH LOPES MOSCHOS**, referida no rol de proprietários desta matrícula, **casou-se** sob o regime de comunhão parcial de bens com **JOÃO CARLOS EGGERS**, passando ela a assinar **DEBORAH LOPES MOSCHOS EGGERS**, como comprova certidão do termo de casamento nº 080457 01 55 1992 2 00023 033 0010633 51 termo esse lavrado aos 21 de dezembro de 1992, no Cartório de Registro Civil de Casamentos do 3º Ofício desta Capital, a qual encontra-se anexa ao dito requerimento. (Custas: 60 VRC = R\$8,46 - nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial: **Elizabeth A. Araújo**

Escrevente

R-7- 57551 - (Prot. 200.181 de 30/10/2013 - **COMPRA E VENDA**) - Por escritura pública lavrada às fls. 066/069 do livro 1156-NA, aos 26 de junho de 2007, extraída por certidão aos 08 de maio de 2013, nas notas do 5º Tabelião desta Capital, acompanhada de escrituras públicas declaratórias lavradas nas mesmas notas, às fls. 062/063 do livro 1493-NA, aos 26 de setembro de 2013 e às fls. 167/168 do livro 1501-NA, aos 25 de novembro de 2013, **DEBORAH LOPES MOSCHOS EGGERS** (Id. nº 1.215.500-0-PR e CPF nº 651.643.509-04), pedagoga, seu marido **JOÃO CARLOS EGGERS** (Id. nº 731.203-2-PR e CPF nº 034.737.599-53), aposentado, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 21/12/1992, residentes e domiciliados na Estrada Geral da Lagoinha, Tijucas do Sul-PR; e **DESIRÉE LOPES MOSCHOS** (Id. nº 1.215.499-2-PR e CPF nº 676.764.729-20), brasileira, solteira, maior, nutricionista, residente e domiciliada na Estrada Geral da Lagoinha, Tijucas do Sul-PR **venderam** o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do registro nº 57.026 do livro 3-V do Registro Geral desta Serventia, a **DRAULIO FERNANDO RASERA** (Id. nº 875.440-3-PR e CPF nº 171.531.589-87), brasileiro, consultor em telecomunicações, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 24/05/1996, com **SANDRA MARIA DE ALBUQUERQUE RASERA**, residente e domiciliado na rua Quadra SHS quadra 06, Conjunto A, Bloco E, sala 424, Brasília-DF, pela importância de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), pagos anteriormente e **devidamente quitada**. Em ditas escrituras constou: a) - declaração das vendedoras, sob pena de responsabilidade civil e penal, inexistir quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula, bem como quaisquer ônus reais incidentes sobre o mesmo; b) - declaração do comprador, que assume a omissão das Certidões Fiscais (item 16.2.8) (Municipal), provimento nº 113/2007 do Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado do

SEGUIE

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK

CONTINUAÇÃO

Paraná; c) - declaração do comprador, de que o mesmo tem conhecimento da penhora, referida na AV-3 desta matrícula; d) - que, foram apresentadas as seguintes certidões negativas em nome dos vendedores: 1) de Feitos Ajuizados do 1º e 2º Distribuidores desta Capital e da Comarca de São de José dos Pinhais-PR e Tributos Federais/Dívida Ativa da União; 2) de Feitos Trabalhistas nºs 39.875/39.876 e 39.879/2007; 3) de Tributos Estaduais nº 3283102-10, 3283105-72 e 3283108-24, expedidas pela Secretaria de Estado da Fazenda - Coordenação da Receita de Estado, aos 21/06/2007; e 4) da Justiça Federal expedidas aos 21/06/2007. Compareceram no ato da assinatura da referida escritura de compra e venda **BASILE MOSCHOS** (Id. nº 223.889-PR e CPF nº 010.372.189-49), empresário e sua mulher **LENITA NATIVIDADE LOPES MOSCHOS** (Id. nº 769.825-9-PR e CPF nº 015.912.519-74), do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 04/05/1957, residentes e domiciliados na Travessa Rafael Francisco Greca nº 345, apto 1401, nesta Capital. (ITBI prot. nº 37959/2013 - Aval. R\$162.900,00 - custas: 4312 VRC = R\$607,99 - Funrejus: R\$90,00 - emitida por nana/as/dpo-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo
Escrevente

AV-8-57.551 - (Prot. 201.321 de 06/12/2013 - CUSTAS DO REGISTRO DA PENHORA E ARQUIVAMENTO DO FUNREJUS) - Procedo a presente averbação para consignar: a) que, as custas do R-3 da matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia e referida na AV-3 retro, importaram em 1312,57 VRC = R\$137,82; e b) que, foi apresentada e ficou arquivada em pasta própria, a guia do pagamento do Funrejus, no valor de R\$38,19, relativa aos autos de penhora mencionada na aludida AV-3. (Custas: NIHIL - jkn/ar-Part.). Curitiba, 10 de dezembro de 2013. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo
Escrevente

AV-9-57.551 - (Prot. 201.321 de 06/12/2013 - LEVANTAMENTO DE PENHORA) - Levantada a penhora a que se refere o R-3 da matrícula provisória nº 52.680 do Registro Geral desta Serventia e referida na AV-3 e AV-8 desta matrícula, à vista do contido no ofício nº 1.882.288/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - 11ª Vara do Trabalho de Curitiba, dos autos 03173-2004-011-09-00-6 (RTOrd - Ajuizada em 27/02/2004) 0317300-53.2004.5.09.0011, em que é autor BASILE MOSCHOS e réus RASERA CONSULTORIA E TELECOMUNICAÇÕES LTDA e outro, ofício esse expedido aos 31 de julho de 2012, o qual fica arquivado neste ofício sob nº 201.321/2013-D. (Custas: 918 VRC = R\$129,44 - jkn/ar-Part.). Curitiba, 10 de dezembro de 2013. O Oficial:

Elizabeth A. Araújo
Escrevente

R-10-57.551 - (Prot. 230.057 de 14/03/2017 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora expedido aos 28 de outubro de 2016 e documento que o instrui (arquivados sob nº 230.057/2017-D), extraído dos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 1998.01.1.058232-7 pelo Juiz da Quinta Vara Cível de Brasília - Tribunal de Justiça do Distrito e dos Territórios, em que é requerente o **BANCO DO BRASIL S.A** e executados **SMOA COMERCIO DIST E REPRESENTAÇÃO LTDA** (CNPJ nº 36.753.515/0001-00) e **DRAULIO FERNANDO RASERA** (CPF/MF nº 171.531.589-87), procedo este registro para

SEQUE



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA

03 /Mat. 57.551

CONTINUAÇÃO

consignar que o imóvel desta matrícula foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$3.651.067,56 (três milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos). (Emolumentos: 1293,6 VRC = R\$235,43 - Funrejus: R\$5.344,68 - nana/vk). Curitiba, 16 de março de 2017. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

R-11-57.551 - (Prot. 256.861 de 08/10/2019 - PENHORA) - Atendendo ao contido no Termo de Penhora, datado em 4 de setembro de 2019, pela 20ª Vara Cível - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central e em vista do documento que o instrui (arquivados sob nº 256.861), extraído dos autos da ação em fase de Cumprimento de Sentença sob nº 0000270-47.2016.8.16.0194, em que é exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEDENE e executado DRAULIO FERNANDO RASERA, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de DRAULIO FERNANDO RASERA e sua mulher SANDRA MARIA DE ALBUQUERQUE RASERA, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução no total de R\$57.718,17 (cinquenta e sete mil, setecentos e dezoito reais e dezessete centavos). (Emolumentos: 1294 VRC = R\$249,66 - Funrejus: R\$115,44 - vk/ta). Curitiba, 25 de outubro de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Gilmara Ferreira Melo
Substituta

AV-12-57.551 - (Prot. 262.565 de 08/05/2020 - INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo de Indisponibilidade nº 202005.0713.01139579-IA-380 e do Processo sob nº 01457004119885090005 - 5ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR (arquivada digitalmente sob nº 262.565), procedo à presente averbação para consignar a indisponibilidade de bens e direitos de DRAULIO FERNANDO RASERA (CPF/MF nº 171.531.589-87). (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício nº 2020/299 emolumentos - ta/ar/lf). Curitiba, 25 de maio de 2020. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Gilmara Ferreira Melo
Substituta

AV-13-57.551 - (Prot. 274.249 de 14/06/2021 - CANCELAMENTO DE PENHORA) - Atendendo ao contido no ofício nº 3176/2020, expedido em 07 de janeiro de 2021 pela 5ª Vara Cível de Brasília - Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - Poder Judiciário da União e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 274.249), extraído dos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 0018958-36.1998.8.07.0001, procedo à presente averbação para consignar o cancelamento da penhora objeto do R-10 desta matrícula. Emolumentos: 647 VRC = R\$140,36 - Funrejus: isento - Art. 3º, alínea b, item 4 da Lei nº 12216/98 - FADEP: R\$7,02 - ISS: R\$5,61 - tf/ap - Selo:0183725CVAA00000003282214). Curitiba, 05 de julho de 2021. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

R-14-57.551 - (Prot. 274.141 de 11/06/2021 - PENHORA) - Atendendo ao contido no ofício sob nº 145700-41/2021, expedido em 31 de maio de 2021, pela 05ª Vara do Trabalho de Curitiba - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - Justiça do Trabalho - Poder Judiciário e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente

SEGUE

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

sob nº 274.141), extraído dos autos sob nº ATOrd 0145700-41.1988.5.09.0005, em que é exequente IEDA MARIA VARGAS e executados RESERVA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA - ME, MARY DE FATIMA RASERA, DRAULIO FERNANDO RASERA e SANDRA MARIA DE ALBUQUERQUE RASERA, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de DRAULIO FERNANDO RASERA e SANDRA MARIA DE ALBUQUERQUE RASERA **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$7.837,05 (sete mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinco centavos), valor atualizado (BCB) R\$8.273,92. (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício nº 2021/696-emolumentos - tf/ap) Selo:0183725AVAA00000005902210). Curitiba, 05 de julho de 2021. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

R-15-57.551 - (Prot. 277.348 de 15/09/2021 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, datado de 02 de agosto de 2021, expedido pelo Cartório Judicial Único - Varas de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília - Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - Poder Judiciário da União e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 277.348), extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0728133-46.2017.8.07.0001, em que é proposta por ANDREA DE OLIVEIRA SANTOS contra JEANE DA PAZ DE LIMA PAIVA e DRAULIO FERNANDO RASERA, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de DRAULIO FERNANDO RASERA, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$60.809,05 (sessenta mil, oitocentos e nove reais e cinco centavos), valor atualizado (BCB) R\$62.423,37. No documento constou que o depositário do presente imóvel é o executado DRAULIO FERNANDO RASERA. (Emolumentos: 1294 VRC = R\$280,71 - Funrejus: R\$124,85 - FUNDEP: R\$14,03 - ISS: R\$11,22 is/ap - Selo:F372V.6IqP1.ucWyO-2KtqE.MI3kE). Curitiba, 15 de outubro de 2021. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

R-16-57.551 - (Prot. 284.050 de 01/04/2022 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora datado de 27 de janeiro de 2017, expedido pela 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília-DF e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 284.050), extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 2015.01.1.135305-9, em que é requerente CLAUDIO ROBERTO DE OLIVEIRA e requerido DRAULIO FERNANDO RASERA, procedo ao presente registro para consignar que a parte ideal do imóvel desta matrícula de propriedade de DRAULIO FERNANDO RASERA, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$26.231,14 (vinte e seis mil, duzentos e trinta e um reais e quatorze centavos), valor atualizado (BCB) R\$34.690,89. No documento constou que o depositário do presente imóvel é o requerido. (Emolumentos: 986 VRC = R\$242,43 - Funrejus: R\$69,38 - FUNDEP: R\$12,12 - ISS: R\$9,69 - lf/ap - Selo:F372V.ITqPQ.VmIa2-t5WId.ejPVr). Curitiba, 25 de abril de 2022. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

R-17-57.551 - (Prot. 291.678 de 21/11/2022 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, datado de 25 de outubro de 2022,

SEQUE

CNM 083253.2.0057551-72

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



RUBRICA	FICHA
	04 / Mat.57.551

CONTINUAÇÃO

pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - Poder Judiciário da União e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 291.678), extraído dos autos de execução de título extrajudicial sob nº 0704900-49.2019.8.07.0001, em que é exequente **CLAUDIO ROBERTO DE OLIVEIRA** (CPF/MF nº 443.321.571-68) e executado, **DRAULIO FERNANDO RASERA** (CPF/MF nº 171.531.589-87), procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$12.058,50 (doze mil e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos), valor atualizado (BCB) R\$15.036,13. No documento constou que o depositário do presente imóvel é o executado. (Emolumentos: 445 VRC = R\$109,59 - Funrejus nº 14000000008753842-9 - quitado em: 08/12/2022 - no valor de R\$30,07 - FUNDEP: R\$5,48 - ISS: R\$4,38 - le/kr - Selo:F372V.LQqPJ.fHrsI-Zq7nf.ejcYb). Curitiba, 12 de dezembro de 2022. Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.

AV-18-57.551 - (Prot. 316.152 de 13/11/2024 - CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Conforme comunicação recebida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens/CNIB (arquivada digitalmente sob nº 316.152), procedo à presente averbação para consignar o **cancelamento da indisponibilidade de bens e direitos objeto da AV-12 desta matrícula**. (Emolumentos: 315 VRC = R\$87,26 - Funrejus: R\$21,81 - FUNDEP: R\$4,36 - ISS: R\$3,49 - Selo:SFRI2.H5N7v.36I2z-fb8MC.F372q). Curitiba, 29 de novembro de 2024. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.

Guilmar Ferreira Melo
Substituto

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
01.0.0049.0042.00-2

Sublote
0090

Indicação Fiscal
11.148.013

Nº da Consulta / Ano
453366/2025

Bairro: CENTRO
Quadricula: J-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

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

1- Denominação: **R. VISCONDE DE NACAR**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C009

Tipo: Principal

Nº Predial: 989

Testada (m): 19,60

Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

2- Denominação: **R. CRUZ MACHADO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C014I

Tipo: Secundária

Nº Predial: 582

Testada (m): 13,40

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

3- Denominação: **R. SALDANHA MARINHO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C016

Tipo: Secundária

Nº Predial: 675

Testada (m): 41,30

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: **ZSM.1 - ZONA SALDANHA MARINHO**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZSM.1.Y**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Sublote 0090	Indicação Fiscal 11.148.013	Nº da Consulta / Ano 453366/2025
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Habitação Institucional	2	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

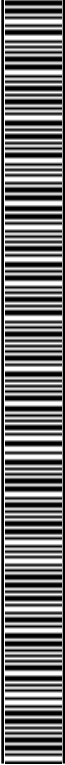
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Sublote 0090	Indicação Fiscal 11.148.013	Nº da Consulta / Ano 453366/2025
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Edifício Garagem	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m



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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Sublote 0090	Indicação Fiscal 11.148.013	Nº da Consulta / Ano 453366/2025
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Ensino	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Saúde	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Centro Comercial	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Supermercado	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	6		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		5,00 m habitação unifamiliar Demais usos: Subsolo, térreo e 2º pavimento - facultado Acima do 2º pavimento o recuo mínimo será de 5,00 m

Parâmetros Gerais

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0049.0042.00-2	0090	11.148.013	453366/2025

LOTE PADRÃO (M/M²)	15.00 X 450.00 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	ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO. ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Observações Para Construção

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

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.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

**** 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	71434/94 NEG CTZ RAM ESCRI- TORIO DE CONTATO P/FISIOTE- RAPIA

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
84	AIFU - Proc: 34-011439/2023 - BRAZIL BISTRO LANCHONETE LTDA - Desobstrução - Not: 4122 - Art 190 da Lei 11095/2004.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
69	ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
01.0.0049.0042.00-2

Sublote
0090

Indicação Fiscal
11.148.013

Nº da Consulta / Ano
453366/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário 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 Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar, é necessário 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 Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 038944B	Número Novo: 57423	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 0,00	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 10.101,00	
Número Antigo:	Número Novo: 275356	Finalidade: REFORMA SIMPLIFICADA	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo: 393445	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 Situação de Foro

Nº Documento Foro



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
01.0.0049.0042.00-2

Sublote
0090

Indicação Fiscal
11.148.013

Nº da Consulta / Ano
453366/2025

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

0090 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro

Termo 26658/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
C.00228-

Nº Quadra Nº Lote

Protocolo
01-001000/2010

Nome da Planta: CROQUI 00228

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.00484-

B/C/E/F*

Nome da Planta: CROQUI 00484

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.00597-

01-001000/2010

Nome da Planta: CROQUI 00597

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

Lote não Atingido

Faixa

Sujeito à Inundação

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: 1.048,00 m²

Área Total Construída: 10.088,50 m²

Qtde. de Sublotes: 109

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização

0090 Residencial

Área Construída

96,00 m²

* 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

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Sublote 0090	Indicação Fiscal 11.148.013	Nº da Consulta / Ano 453366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 09/12/2025
---	----------------------------------

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.

IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 11-148-013.090-7	Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
Endereço C0016 R. SALDANHA MARINHO 000675 AP 1101		
Condomínio / Planta / Croqui BEDENE BL B ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.048,00	Zoneamento ZSM	Microrregião pvc ZSM-01.0-0	LAPT 1969
----------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	19,60	NORMAL
A	13,40	NORMAL
C	41,30	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel	
Valor Venal do Imóvel Integral	R\$ 279.807,36

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 279.807,36	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0043) - 475,12	=	Imposto (R\$) 728,05
------------------------------------	---	--	---	-------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 728,05
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 411,93
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.139,98

Pagamento Integral Com 10% de Desconto	R\$ 1.025,98
---	--------------

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
90	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
90	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0090	Principal	96,00	Edifício	Alvenaria	Medio	12	12	1971	1969	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: DRAULIO FERNANDO RASERA
Endereço Particular: R. SALDANHA MARINHO 000675, APARTAMENTO ,1101

Data para impugnação: 20/03/2025
Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:
O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016

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: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK





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
219601/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.0.0049.0042.00-2	Indicacao Fiscal 11.148.013.090-7	Sublote 0090
Planta de Loteamento CROQUI 00484	Lote na Planta B/C/E/F*	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI 00228	Lote na Planta	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI 00597	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 00 MATRIC: 000000000 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1048,00	Posição do Lote Esquina p/ mais de 02 testadas	Número de Testadas 3
-------------------------	---	-------------------------

Logradouro C.009. R. VISCONDE DE NACAR	Número 989	Lado Ímpar	Testada 19,60
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES			
Logradouro C.014.I R. CRUZ MACHADO	Número 582	Lado Par	Testada 13,40
Histórico de Denominação ANTIGA TRAVESSA DO THEZOURO			
Logradouro C.016. R. SALDANHA MARINHO	Número 675	Lado Ímpar	Testada 41,30
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.016. R. SALDANHA MARINHO	Número 000675	Complemento	
Bairro CENTRO			CEP 80410151
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 1101		Andar
Condomínio BEDENE ED	Bloco BEDENE BL B ED		

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
0090	Principal	96,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	11	1969		1971	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

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:

5ACC.BC42.640D.4144-3 938F.AA82.B75E.8087-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 09 de dezembro de 2025 - 11:35:18

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623





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
219601/2025

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0090	Principal	96,00	Edifício	Alvenaria	Medio	12	1969		1971	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0090	Principal	96,00	Edifício	Alvenaria	Medio	12	1969	1971	

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

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:
5ACC.BC42.640D.4144-3 938F.AA82.B75E.8087-6
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 09 de dezembro de 2025 - 11:35:18



VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) L1B
2.0.1.7.1623

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT8M 7NRYW YLL97 CV2LK

