

Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	pag.	01
Sumário	pag.	02
1. Solicitante	pag.	03
2. Finalidade	pag.	03
3. Número deste parecer (PTAM)	pag.	03
4. Da competência	pag.	03
5. Partes da ABNT / NBR	pag.	03
6. Abreviaturas	pag.	04
7. Imóvel avaliando	pag.	04
8. Vistoria	pag.	05
9. Descrição do Imóvel	pag.	05
9.1. Sobre o Terreno (onde o Edifício está construído)	pag.	05
9.2. Sobre a Edificação (Apartamento 28, bloco B)	pag.	05
9.3. Características do Condomínio do Edifício Velazquez	pag.	06
9.4. Características da Região	pag.	06
10. Registro fotográfico do imóvel avaliando	pag.	07
11. Mapa da localização	pag.	09
12. Metodologia utilizada	pag.	09
13. Pesquisa de mercado – imóveis referenciais	pag.	09
13.1. R1 - Imóvel referencial 1	pag.	10
13.2. R2 - Imóvel referencial 2	pag.	10
13.3. R3 - Imóvel referencial 3	pag.	11
13.4. R4 - Imóvel referencial 4	pag.	11
13.5. R5 - Imóvel referencial 5	pag.	12
13.6. R6 - Imóvel referencial 6	pag.	12
13.7. R7 - Imóvel referencial 7	pag.	13
13.8. R8 - Imóvel referencial 8	pag.	13
13.9. R9 - Imóvel referencial 9	pag.	14
13.10. R10 - Imóvel referencial 10	pag.	14
14. Adequações e homogeneização de valores	pag.	15
14.1. Quanto aos preços dos tipos ofertas	pag.	15
14.2. Quanto a idade dos imóveis	pag.	16
14.3. Resultado auferido	pag.	17
15. Gráfico comparativo de valores do IA e Rs	pag.	17
16. Notas	pag.	18
17. Conclusão	pag.	18
18. Avaliadores de imóveis responsáveis por este parecer	pag.	20
19. ANEXOS	PAG.	20
19.1. Matrícula do imóvel		
19.2. DUCI – Prefeitura Municipal de Curitiba		
19.3. GUIA AMARELA – Prefeitura Municipal de Curitiba		
19.4. Tabela Ross-Heidecke		



1. SOLICITANTE

Fagner Francisco Castilho – CPF nº 044.154.379-07

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do Apartamento nº 28, Bloco "B", situado à Rua Alagoas, nº 1.805, Vila Guaíra, Curitiba - PR, de propriedade de: WALKYR JOÃO OGIBOWSKI e diversos outros herdeiros (SULLIVAN GEORGE SAVARIS, SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA, ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO, CAIO MURILO OGIBOWSKI, ALISSON GEORGE OGIBOWSKI, NATHIELI TALITA OGIBOWSKI, ALESSANDRO OGIBOWSKI, RODRIGO OGIBOWSKI, JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI e TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI), cada um com suas respectivas frações ideais, conforme detalhado na Matrícula nº 3.439 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Curitiba como contribuinte municipal nº 61.054.015.015-6

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - 001/2026

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS

- **A. T. T** - Área Total do Terreno
- **A. T.C** - Área Total construída
- **A.C** - Idade aparente da construção
- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **Art.** - Artigo
- **AT** - Área do terreno
- **C.M2** - Custo por metro quadrado
- **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **CRECI-PR** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Paraná
- **DTC** - Depreciação por Tempo de Construção
- **IA** - Imóvel em Avaliação
- **IPTU** - Imposto predial, territorial e urbano.
- **M2** - Metro quadrado
- **MG** - Média geral
- **NBR** - Normas Brasileiras
- **PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- **R** - Referenciais
- **R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.
- **TG** - Total Geral
- **V. G.V ou V. G.L** - Valor global da venda ou locação
- **V.L** - Valor da locação
- **V.M** - Valor médio
- **V.V** - Valor de venda
- **ZR** - Zona Residencial
- **CUB** - Custo Unitário Básico da construção civil.

7. IMÓVEL AVALIANDO

Identificação e Matrícula: Encontra-se registrado sob a Matrícula nº 3439 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. A certidão foi emitida **em 20 de janeiro de 2026**, contendo averbações e registros datados de agosto e setembro de 2025.

Indicação Fiscal: Principalmente 61.054.015.015-6 (conforme DUCI e Guia Amarela). A Matrícula também faz referência à Indicação Fiscal 61-54-8000.

Imóvel:- Apartamento nº 28 no 2º pavimento, Bloco "B" do **EDIFÍCIO VELAZQUEZ**, sito à rua Alagoas nº 1.805, com a área construída correspondente de 92,3319m²., área construída exclusiva de 73,8425m²., área comum construída de 5,9425m². e área de garagem de 12,5469m². e a respectiva fração ideal do terreno de 0,0625 ou 123,00m². Edifício esse construído no lote de terreno nº 9, quadra "D" da planta Celeste nº 1, com 40,00m. de frente para a rua Alagoas, esquina c/ a rua Espírito Santo para a qual mede 49,20m., tendo no lado oposto a esta rua 49,20m., onde confronta com o lote nº 7 e nos fundos 40,00m. onde confronta com o lote nº 8, com a área de 1.968,00m². Indicação fiscal: 61-54-8000.



Proprietário (s) atual (is) (conforme Matrícula 3.439): O imóvel tem sua propriedade originária de LAJES IGUAÇU LTDA., que vendeu a MIROSLAU SAMOFAL, que por sua vez vendeu a CLARA IRENE OGIBOWSKI. Após o falecimento desta, o imóvel foi partilhado (R.8 da Matrícula) entre ALFREDINA ARLETE SAVARIS, CLAYTON VICTOR OGIBOWSKI, CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI, ROBERTO JOSÉ OGIBOWSKI e WALKYR JOAO OGIBOWSKI. Após o falecimento de CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI (AV.12 da Matrícula), sua parte ideal foi novamente partilhada (R.13 da Matrícula) entre WALKYR JOÃO OGIBOWSKI e diversos outros herdeiros (SULLIVAN GEORGE SAVARIS, SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA, ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO, CAIO MURILO OGIBOWSKI, ALISSON GEORGE OGIBOWSKI, NATHIELI TALITA OGIBOWSKI, ALESSANDRO OGIBOWSKI, RODRIGO OGIBOWSKI, JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI e TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI), cada um com suas respectivas frações ideais.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor, Ademir Voltolini, juntamente com o avaliador Jalber Machado Valente dos Santos e o cliente Fagner, na manhã do dia 13 de janeiro de 2026. Durante a vistoria, foram analisados o estado de conservação do imóvel, as benfeitorias, a qualidade dos materiais utilizados em sua edificação e as características do condomínio.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

9.1. Sobre o Terreno (Onde o Edifício está construído)

- **Descrição:** Lote de terreno nº 9, quadra "D" da planta Celeste nº 1.
- **Área Total:** 1.968,00 m².
- **Testadas:** 40,00m de frente para a rua Alagoas, esquina com a rua Espírito Santo, para a qual mede 49,20m. No lado oposto à rua Espírito Santo, mede 49,20m, confrontando com o lote nº 7. Nos fundos, 40,00m, confrontando com o lote nº 8.
- **Posição do Lote:** Esquina
- **Topografia:** Active.

9.2. Sobre a Edificação (Apartamento 28, Bloco B)

- **Localização:** 2º pavimento, Bloco "B", Edifício Velazquez.
- **Posição Solar:** Leste (sol da manhã).
- **Áreas do Imóvel (conforme Matrícula):**
 - Área Construída Correspondente (Total): 92,3319 m².
 - Área Construída Exclusiva (Privativa): 73,8425 m².
 - Área Comum Construída: 5,9425 m².
 - Área de Garagem: 12,5469 m².
 - **Observação:** Para os cálculos finais de valor, foi utilizada a Área Útil (exclusiva do apartamento) de 73,84 m² (arredondamento da matrícula), que representa a área privativa efetivamente utilizada para fins comparativos.

- **Fração Ideal do Terreno:** 0,0625 ou 123,00 m².
- **Ano de Construção (conforme DUCI):** 1977
- **Idade Real do Imóvel (calculado para 06/01/2026):** 48 anos.
 - **Observação:** Para consistência com os cálculos de homogeneização da planilha, o PTAM utiliza a idade de 48 anos para os fatores de ajuste, considerando o período em que a análise estatística foi realizada.
- **Idade Aparente:** Considerada próxima à idade real, reforçada pela observação de que os acabamentos são antigos.
- **Estado de Conservação:** Entre regular e reparos simples (classificado como 'D' na Tabela de Ross-Heidecke, com base na vistoria que identificou acabamentos antigos, porém o condomínio é bem cuidado).
- **Padrão de Construção/Acabamento:** Simples conforme DUCI (Confirmado pela vistoria presencial).
- **Número de Pavimentos da Unidade:** Apartamento em um único nível, localizado no segundo pavimento do edifício.
- **Descrição Detalhada dos Cômodos (conforme vistoria presencial):**
 - Sala para dois ambientes.
 - 3 Quartos.
 - Cozinha.
 - Área de Serviço.
 - 1 Banheiro Social.
- **Detalhes de Acabamentos (conforme vistoria presencial):**
 - **Quartos, Sala e Corredores:** Piso laminado (antigo).
 - **Banheiro, Área de Serviço e Cozinha:** Piso cerâmico (antigo).
 - **Outros Acabamentos:** Paredes com pintura simples, teto padrão, iluminação básica, e demais características de um padrão construtivo simples, "tudo antigo" conforme observação.
- **Número de Dormitórios:** 3 (sendo 0 suítes)
- **Número de Banheiros/Lavabos:** 1 (social)
- **Vagas de Garagem:** 1 (uma) vaga dupla, coberta, para 2 (dois) carros pequenos.

9.3. Características do Condomínio do Edifício Velazquez.

- **Nome do Edifício:** Edifício Velazquez.
- **Posição em relação à rua:** Mesmo nível.
- **Quantidade de Unidades:** 16 unidades, conforme Guia Amarela..
- **Infraestrutura e Lazer:** Condomínio bem cuidado, mas com infraestrutura simples. Possui churrasqueira e parquinho para as crianças.
- **Padrão de Condomínio:** Simples.
- **Dados de Construção (conforme Guia Amarela):** O imóvel possui alvará de construção com situação "Obra Concluída".

9.4. Características da Região

- **Endereço:** Rua Alagoas, nº 1.805, Vila Guaíra, Curitiba, PR, CEP 80.630-050.
- **Zoneamento (conforme Guia Amarela):** ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3.
- **Características Gerais do Bairro (Vila Guaíra, Curitiba/PR):** O bairro Vila Guaíra é predominantemente residencial, com características de área consolidada, misturando casas e edifícios de apartamentos. É um bairro tradicional e relativamente tranquilo em suas áreas internas.
- **Infraestrutura Urbana:** Completa, incluindo ruas pavimentadas, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, e ampla cobertura de telefonia e internet.

- **Acessibilidade:** Boa, com proximidade a vias importantes de Curitiba e linhas de transporte público conectando a diversos pontos da cidade.
- **Serviços e Comércio Próximos (em raio de aprox. 1-2km):** Variedade de serviços essenciais como supermercados, farmácias, padarias, escolas, bancos e opções de alimentação. Proximidade a instituições de ensino superior e hospitais/clínicas.
- **Vizinhança:** Predominantemente residencial, com moradores de longa data e presença de pequenos comércios e serviços locais.
- **Elementos Valorizantes:** Boa infraestrutura urbana, rede de serviços e comércios estabelecida, acessibilidade, ambiente residencial consolidado. As duas vagas de garagem cobertas e as amenidades do condomínio (churrasqueira e parquinho) são fatores valorizantes.
- **Elementos Desvalorizantes:** A Guia Amarela indica **Indicação Fiscal BLOQUEADA devido à ausência de caixa de gordura**, o que pode ser um fator desvalorizante e demandar regularização. Não foram verificados elementos como áreas de alagamento, ruído excessivo de tráfego em vias muito movimentadas, ou proximidade a zonas industriais significativas.
- **Nível de Desenvolvimento Regional:** Bairro consolidado e estável, com desenvolvimento urbano estabelecido e potencial de valorização gradual devido à localização estratégica e infraestrutura existente.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



1.jpg



2.jpg



3.jpg



4.jpg



5.jpg



6.jpg





7.jpg



8.jpg



9.jpg



10.jpg



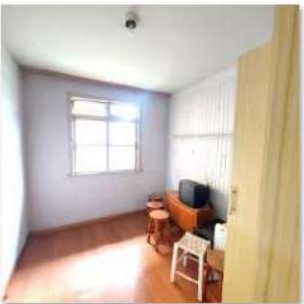
11.jpg



12.jpg



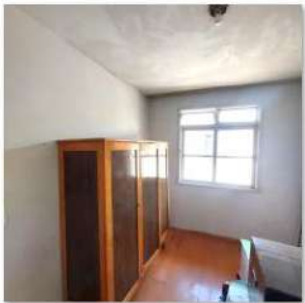
13.jpg



14.jpg



15.jpg



16.jpg



17.jpg



18.jpg

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653.

Pelo método aplicado, foram consideradas as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que possuem elementos e atributos comparáveis, denominados imóveis referenciais. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. Este método é reconhecido como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. A pesquisa de mercado resultou inicialmente na coleta de **10 (dez) imóveis referenciais**. Estes imóveis, identificados abaixo, foram utilizados na metodologia aplicada neste parecer.



13.1. (R1 – Imóvel Referencial 1)



Rua Senador Accioly Filho, 661, Novo Mundo, 72 m², 15 anos, R\$ 285.000,00

13.2. (R2 – Imóvel Referencial 2)



Rua Ricardo Guthier, nº01, Guaíra, 65 m², 26 anos, R\$ 289.000,00



13.3. (R3 – Imóvel Referencial 3)



Rua Ricardo Guthier, nº01, Guaíra, 66 m², 26 anos, R\$ 305.000,00

13.4. (R4 – Imóvel Referencial 4)



Rua Mário Chalbaud Biscaia, 254, Novo Mundo, 63 m², R\$ 315.000,00



13.5. (R5 – Imóvel Referencial 5)



Cristiano Strobel, 2561, Xaxim, 66 m², 42 anos, R\$ 319.000,00

13.6. (R6 – Imóvel Referencial 6)



Rua Irmãs Paulinas, 5505, Novo Mundo, 56 m², 48 anos, R\$ 335.000,00



13.7. (R7 – Imóvel Referencial 7)



Avenida da República, 6350, Guaíra, 55 m², 31 anos, R\$ 350.000,00

13.8. (R8 – Imóvel Referencial 8)



Pernambuco, 1725, Guaíra, 72 m², 47 anos, R\$ 350.000,00



13.9. (R9 – Imóvel Referencial 9)



Rua Rio Grande Do Norte 1619, Guaíra, 71 m², 22 anos, R\$ 359.000,00

13.10. (R10 – Imóvel Referencial 10)



Rua Augusto de Mari, 1584, Guaíra, 90 m², 25 anos, R\$ 360.000,00





14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

14.1. Quanto aos preços dos tipos ofertas

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que “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”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%		
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor	Valor de mercado do m²
R1	Rua Senador Accioly Filho, 661, Novo Mundo	72	Anúncio	R\$ 285.000,00	15	R\$ (14.250,00)	R\$ 3.760,42
R2	Rua Ricardo Guthier, nº 01, ap 44-B2, Guaira	65	Anúncio	R\$ 289.000,00	26	R\$ (14.450,00)	R\$ 4.223,85
R3	Rua Ricardo Guthier, nº01, Guaira	66	Anúncio	R\$ 305.000,00	26	R\$ (15.250,00)	R\$ 4.390,15
R4	Rua Mário Chalbaud Biscaia, 254, Novo Mundo	63	Anúncio	R\$ 315.000,00	37	R\$ (15.750,00)	R\$ 4.750,00
R5	Cristiano Strobel 2561, Xaxim	66	Anúncio	R\$ 319.000,00	42	R\$ (15.950,00)	R\$ 4.591,67
R6	Rua Irmãs Paulinas, 5505, Novo Mundo	56	Anúncio	R\$ 335.000,00	48	R\$ (16.750,00)	R\$ 5.683,04
R7	Avenida da República 6350, Guaira	55	Anúncio	R\$ 350.000,00	31	R\$ (17.500,00)	R\$ 6.045,45
R8	PERNAMBUCO 1725, Guaira	72	Anúncio	R\$ 350.000,00	47	R\$ (17.500,00)	R\$ 4.618,06
R9	Rua Rio Grande Do Norte 1619, Guaira	71	Anúncio	R\$ 359.000,00	22	R\$ (17.950,00)	R\$ 4.803,52
R10	Rua Augusto de Mari, 1584, Guaira	90	Anúncio	R\$ 360.000,00	25	R\$ (18.000,00)	R\$ 3.800,00

14.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$
$$\text{Valor Valorizado} = \left(\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100 - \text{fator RossHeideck}} \right)$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel} \times 100}{\text{Vida útil}}$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.





DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Apartamento nº 28-B do Edifício Velazquez, Rua Alagoas nº 1805, Vila guaira, Curitiba/PR		
Area Total (m²):	92,35	Data da Avaliação	19/01/2026
Area util (m²):	73,84		
Idade do Imóvel	48		
Quartos	3		
Suítes	0		
Vagas	1 dupla		

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)	
33	70	48	Entre regular e reparos simples	D	5	40,7000	R\$ 2.229,93
22	70	32	Entre regular e reparos simples	D	5	27,5000	R\$ 3.062,29
22	70	32	Entre regular e reparos simples	D	5	27,5000	R\$ 3.182,86
11	70	16	Entre regular e reparos simples	D	5	16,6000	R\$ 3.961,50
6	70	10	Entre regular e reparos simples	D	5	13,2000	R\$ 3.985,57
0	70	0	Entre regular e reparos simples	D	5	#VALOR!	R\$ 5.683,04
17	70	26	Entre regular e reparos simples	D	5	23,1000	R\$ 4.648,95
1	70	2	Reparos simples	E	6	18,9000	R\$ 3.745,24
26	70	38	Entre regular e reparos simples	D	5	32,2000	R\$ 3.256,79
23	70	34	Entre regular e reparos simples	D	5	29,0000	R\$ 2.698,00

14.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 269.177,54

15. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

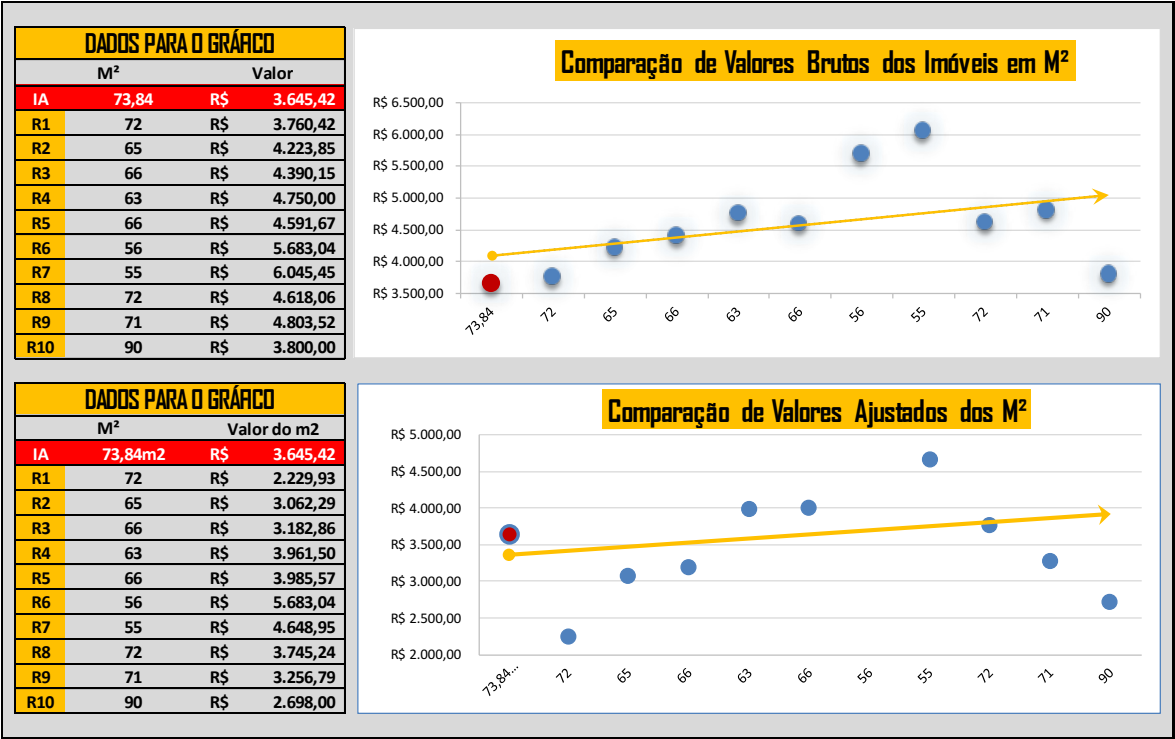
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores ajustados do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

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: PJTZX W6U5A 2WJ4B DDBZD



16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes ou desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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: PUTZX W6U5A 2WJ4B DDBZD



VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 269.177,54
(Duzentos e sessenta e nove mil e cinquenta e quatro centavos.)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Curitiba, 28 de janeiro de 2026

Atenciosamente

Jalber Machado Valente Machado
CRECI 6252-F /PR – CNAI 3202
CPF/ME nº 357.093.169-20

Ademir Voltolini
CRECI 42.024/PR – CNAI 43.419
CPF/ME nº 583.042.589-00





18 Avaliadores de imóveis responsáveis por este parecer

- Nome: **ADEMIR VOLTOLINI**
- Corretor e Avaliador de Imóveis | Tecnólogo em Negócios Imobiliários – UFPR | Avaliador Imobiliário
- CRECI: 42.024-F - 6ª Região (Paraná)
- CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários): 43.419
- Endereço: Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495, Ahú, Curitiba/PR.
- Telefone: (41) 99781-2914
- E-mail: ademir.voltolini@creci.org.br

- Nome: **JALBER MACHADO VALENTE DOS SANTOS**
- Corretor e Avaliador de Imóveis | Economista – FAE | Avaliador Imobiliário
- CRECI: 6252-F - 6ª Região (Paraná)
- CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imobiliários): : 3202
- Endereço: Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495, Centro Cívico, Curitiba/PR.
- Telefone: (41) 99972-1992
- E-mail: jalber@bellatorre.com.br



BELLATORRE IMÓVEIS LTDA.

Desde 1988 – 37 anos

•Rua Eurípides Garcez do Nascimento, 495 | Centro Cívico | Curitiba | Paraná.

•CNPJ/ME nº 81.068.660/0001-06

• CRECI/PR 2133J

•EMPRESA ASSOCIADA À CVI – CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ

19. ANEXOS

19.1. Tabela Ross-Heidecke

19.2. Matrícula do Imóvel

19.2. DUCI – Prefeitura Municipal de Curitiba-PR

19.3. GUIA AMARELA – Prefeitura Municipal de Curitiba-PR





Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Lista de Vida Útil de Imóveis
(Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
COMERCIAL - LOJA	70
INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
INDUSTRIAL - FÁBRICA	50
RURAL - SILO	75
RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO	70
HOTEL	50
TEATRO	50

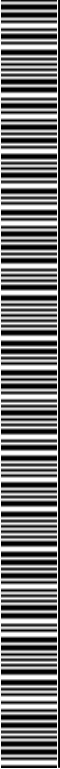
Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	D
Entre regular e reparos simples	
Idade aparente do imóvel:	48
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	62,8%

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

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: PUTZX W6U5A 2WJ4B DDBZD



40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - PR.

Praça Zacarias, 46 - 7.º and.

Conj. 71 - Fone: 23-1956

Oficial: MAURINO CARRARO

C.P.F., 000188309

Oficial Maior:

LUIZ BOSCARDIN

C.P.F., 110793209

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA Nº -3.439-

RUBRICA

Imóvel:- Apartamento nº 28 no 2º pavimento, Bloco "B" do EDIFÍCIO VELAZQUEZ, sito à rua Alagoas nº 1.805, com a área construída correspondente de 92,3319m2., área construída exclusiva de 73,8425m2., área comum construída de 5,9425m2. e área de garagem de 12,5469m2. e a respectiva fração ideal do terreno de 0,0625 ou 123,00m2. Edifício esse construído no lote de terreno nº 9, quadra "D" da planta Celeste nº 1, com 40,00m. de frente para a rua Alagoas, esquina com a rua Espírito Santo para a qual mede 49,20m., tendo no lado oposto a esta rua - 49,20m., onde confronta com o lote nº 7 e nos fundos 40,00m. onde confronta com o lote nº 8, com a área de 1.968,00m2. Indicação fiscal: 61-54-8000.-

Proprietária:- LAJES IGUAÇU LTDA., CGC 76 712 462/0001, com sede n/Cap.-

Reg. anterior:-Mat. 507 do Reg. Geral do Cartório. Dou. fé. Em 18/março/1 977.-

Oficial

R 1-3.439, em 18 de março de 1 977.-

Título:- Compra e venda.-

Data do título:- Inst. particular assinado em 14 de março de 1 977, sendo uma - via arquivada n/Ofício sob nº 8 047. Dist. 634.-

Adquirente:- MIROSLAU SAMOFAL, brasileiro, solteiro, economista, CI 474 197-Pr., CPF 006 009 039-15, residente nesta Capital.-

Transmitente:- Lajes Iguaçu Ltda.-

Valor:- CR\$270.000,00 sendo CR\$29.384,00 pela fração do solo.-

Condições:- Não há. T.I.T. nº1076108-8. Dou. fé.-

Oficial

R 2-3.439, em 18 de março de 1 977.-

Ônus:- 1ª Hipoteca.-

Data do título:- Inst. part. assinado em 14 de março de 1 977.-

Credora:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. CGC 00 360 305.-

Devedor:- MIROSLAU SAMOFAL.-

Valor:- CR\$235.072,00.-

Prazo:- 240 meses.-

Juros:- 10% a.a.-

Condições:- As previstas no referido instrumento. Dou. fé.-

Oficial

AV 3-3.439, em 18 de março de 1 977.-

A hipoteca de que trata o R 2, é representada pela Cédula Hipotecária Integral - nº 11 300, série 01, emitida em 14/3/77, pela credora, a seu favor e subscrita - pelo mutuário. C/CR\$313,00. Dou. fé.-

Oficial

R 4-3.439, em 14 de outubro de 1 986.-

Por instrumento particular assinado em 13 de setembro de 1 986, sendo uma via arquivada n/Cartório sob nº 82 961, Miroslau Samofal, já qualificado e sua mulher Leoni Terezinha Samofal, brasileira, do lar, CI 1 221 118-0-PR, com anuência da credora hipotecária, venderam o imóvel da presente matrícula à CLARA IRENE OGIBOWSKI, brasileira, viúva, CI 1 910 556-PR, CPF 535 780 409-59, residente n/Cap, à rua Bororós nº 252, aptº 04; pelo preço de Cz\$150.216,68; Condições:- Ressalva da a hipoteca de que trata o R 2. ITBI nº 1283/86. Dou. fé. C/1,7 VRC=Cz\$288,49.-

Oficial

-3.439-

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

AV 5-3 439, em 14 de outubro de 1 986.

Na forma do instrumento mencionado no R 4, Clara Irene Ogibowski, ficou subrogada no ônus hipotecário incidente sobre o imóvel, assumindo em decorrência a responsabilidade pelo pagamento da dívida de Cz\$65.216,68 em 127 prestações mensais, aos juros de 10% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. Dou fé.- C/0,75 VRC=Cz\$127,27.-

Oficial

AV 6-3439, em 04 de junho de 2.001.- Prenot.218.010 de 04/06/2001.-

Cancelada a cédula hipotecária de que trata a AV.3, conforme o Ofício nº 117/01 expedida pela credora em 22 de fevereiro de 2.001, arquivado neste Cartório sob nº- 218.011. C/630 VRC=R\$47,25. Dou fé.-

v1

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

Oficial

AV 7-3439. em 04 de junho de 2.001.- Prenot.218.010 de 04/06/2001.-

Cancelados o R.2 e a AV.5, face a quitação da hipoteca, conforme o Ofício nº-117/01 expedida pela credora em 22 de fevereiro de 2.001, arquivado neste Cartório - sob nº- 218.011. C/630 VRC=R\$47,25. Dou fé.-

v1

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

Oficial

R.8-3.439, em 27 de Maio de 2.021.- Prenot. 434.901 de 27.04.2021.-

No inventário dos bens deixados por Clara Irene Ogibowski, falecida aos 19 de Novembro de 2.018, o imóvel da presente matrícula, estimado em R\$200.000,00, foi partilhado em partes iguais aos herdeiros **ALFREDINA ARLETE SAVARIS**, brasileira, aposentada, C.I.nº 1.384.556-5-PR e CPF nº 313.186.819-87, casada pelo regime de comunhão universal de bens com Wagner José Savaris, brasileiro, médico, C.I.nº 875.010-PR e CPF nº 054.657.289-81, residentes e domiciliados em Barra Velha-SC, na Avenida Itajuba nº 855, apartamento 3 bloco I; **CLAYTON VICTOR OGIBOWSKI**, brasileiro, cirurgião dentista, C.I.nº 1.552.561-PR e CPF nº 322.489.119-04, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Lindadir do Rocio Heymowski Ogibowski, brasileira, professora, C.I.nº 22061984-PR e CPF nº 358.508.929-15, residentes e domiciliados em Guaraniáçu-PR, na Rua José Humberto Fernandes nº 304; **CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI**, brasileiro, solteiro, incapaz, C.I.nº 4.483.956-3-PR e CPF nº 877.210.409-06, residente e domiciliado nesta Comarca de Curitiba-PR, na Rua Alagoas nº 1805, apartamento 28; **ROBERTO JOSÉ OGIBOWSKI**, brasileiro, divorciado, empresário, C.I.nº 1.847.721-PR e CPF nº 402.486.669-91, residente e domiciliado nesta Comarca de Curitiba-PR, na Avenida Santa Bernadethe nº 101, único 52 e **WALKYR JOAO OGIBOWSKI**, brasileiro, comerciante, C.I.nº 3.820.825-0-PR e CPF nº 511.023.159-15, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Ivone Klosovski Ogibowski, brasileira, comerciante, C.I.nº 4379699-2-PR e CPF nº 568.938.689-87, residentes e domiciliados em Mallet-PR, na Rua Expedito Basilio Hretiuk nº 131, conforme formal de partilha extraído dos autos de Inventário nº 0003857-00.2019.8.16.0188, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Sucessões desta Comarca de Curitiba-PR - Projudi, aos 31 de Agosto de 2.020, assinado pela MM. Juíza Thaisw Ribeiro Franco Endo. Sentença proferida em 05 de Julho de 2.020 pela MM. Juíza Joslaine Gurmini Nogueira, transitado em julgado em 27.07.2020. Sem condições. ITCMD - Declaração nº 202000013509-2 pago sobre R\$200.000,00. Funrejus não incidente conforme artº 3º, inciso VII, letra b, item 08 da Lei 12216/98. Obs. Emitida e será enviada a DOI. Consulta de indisponibilidade **negativa** no sistema CNIB: Clara Irene Ogibowski: f703.7598.083f.15d2.80aa.360b.f459.4f48.ef9d.8b81. Alfredina Arlete Savaris: 29bd.ad2e.7f3f.18d1.324a.8d35.9f49.7599.1516.483e. Wagner José Savaris: fc32.1a25.bf74.5800.646a.a544.262f.54c9. b80f.b4cc. Clayton Victor Ogibowski: 4468.f238.caac.3b55.0d74.18a3.c3c4.6821.3c2f.50d7. Carlos Antonio Ogibowski: 3824.7b8b.0774.0310.31d0.da86.d13e.874f.383b.76be. Roberto José Ogibowski: 746d.fb05.b9f0.96e1.9ccb.438b.5920.3c60.00c8.d48d. Walkyr Joao Ogibowski: e3f7. b5dd.49a3.22a3.7471.744a.2309.c7a6.42b6.3471. Ivone Klosovski Ogibowski: f195.d9fe.6adc. b156.7101.ad38.9095.d96a.b3d2.6b71. Custas: 4312 VRCext = R\$935,70 + FUNDEP 5% R\$46,78 + ISS 4% R\$37,42 = subtotal R\$1.019,90 + Custas de

SEQUE

CNM 080572.2.0003439-61

RUBRICA

FOLHA

=02 mat. 3.439=

CONTINUAÇÃO

Prenotação = 10 VRCext = R\$2,17 + FUNDEP 5% R\$0,10 + ISS 4% R\$0,08 + FUNREJUS 25% = R\$0,54 + SELO R\$5,25 = subtotal R\$8,14. Total Geral = R\$1.028,04. Selo FUNARPEN: 0183925CVAA0000000418721T Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

pr

AV 9-3.439, em 12 de janeiro de 2.023. Prenot. nº 459.650 de 12/01/2023.

Conforme Protocolo nº 202301.1109.02507994-IA-109, autos sob nº 00112501020048160021, em trâmite na 02ª Vara Cível de Cascavel - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 59fd.dacf.d5e7.c843.85d0.ef08.bbb3.6930.8775.1370, em nome Alfredina Arlete Savaris, já identificada, cuja ordem fica arquivada digitalmente nesta Serventia sob nº 459.650, averba-se a **indisponibilidade da parte ideal** do imóvel desta matrícula, pertencente a executada Alfredina Arlete Savaris. 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 F392n.xvqLj.fKWUF-dxhD3.ej5yX. Dou fé. *Gisele Suzana Bozza*
Escrevente - Portaria 64/96

AA

AV.10-3.439. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. **QUALIFICAÇÃO OBJETIVA** - Conforme documentação comprobatória que fica digitalizada, averba-se que o imóvel desta matrícula esta localizado na **Rua Alagoas, nº 1805, Guaíra, Curitiba/PR, CEP: 80630-050**, cadastrado com a Indicação Fiscal **61.054.015.015-6**. Custas: 315,00 VRCext = R\$87,25 + FUNDEP 5% R\$4,36 + ISS 4% R\$3,49 + FUNREJUS 25% R\$ 21,81 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$124,91. Selo Funarpen: SFR12.z52Dv.RmUuX-vn4Le.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto
Portaria Nº 840/2023

AV.11-3.439. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. **QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA** - Conforme documentação comprobatória que fica digitalizada, averba-se que CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI é aposentado, portador da CI/RG nº 4.483.956-3 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Alagoas, nº 1805, apartamento 28, Guaíra, Curitiba/PR. Custas: 315,00 VRCext = R\$87,25 + FUNDEP 5% R\$4,36 + ISS 4% R\$3,49 + FUNREJUS 25% R\$ 21,81 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$124,91. Selo Funarpen: SFR12.z5uDv.RmUuX-jnVLe.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto
Portaria Nº 840/2023

AV.12-3.439. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. **ÓBITO** - Conforme certidão de óbito de 18/07/2025, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mallet/PR, matrícula 163212 01 55 2025 4 00012 124 0005600 51, em data de **23/06/2025** ocorreu o falecimento de **CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI**. Custas: 60,00 VRCext = R\$16,62 + FUNDEP 5% R\$0,83 + ISS 4% R\$0,66 + FUNREJUS 25% R\$ 4,16 + Selo R\$ 1,00 = Total R\$23,27. Selo Funarpen: SFR11.eEGd7.mDrGj-kzOOv.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto
Portaria Nº 840/2023

R.13-3.439. - Prenotação 502.034, de 29/08/2025. **PARTILHA** - Por Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no 16º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, aos 19/08/2025, às fls. 185/201, do Lº 439-N, dos bens deixados por CARLOS ANTONIO OGIBOWSKI (CPF/MF nº 877.210.409-06), a **parte ideal de 20% do imóvel objeto desta matrícula**, com avaliação proporcional de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), foi PARTILHADA nas seguintes proporções: **5% do imóvel em favor WALKYR JOÃO OGIBOWSKI**, brasileiro, maior e capaz, comerciante, portador da CI/RG nº 3.820.825-0

SEGUE

CONTINUAÇÃO

SSP/PR e CPF/MF 511.023.159-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em data de 02/02/1985, com **IVONE KLOSOVSKI OGIBOWSKI**, brasileira, maior e capaz, do lar, portadora da CI/RG nº 4.379.699-2 SSP/PR e CPF/MF 568.938.689-87, residente e domiciliado na Rua Espedicionário Basilio Hretiuk, nº 131, Centro, Mallet/PR; 1,66% do imóvel em favor de **SULLIVAN GEORGE SAVARIS**, brasileiro, maior e capaz, médico, portador da CI/RG nº 6.799.938-0 SSP/PR e CPF/MF 031.110.699-40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 12/11/2011, com ARIANE DE ALMEIDA SAVARIS, brasileira, maior e capaz, médica, portadora da CI/RG nº 6.959.905 SSP/SC e CPF/MF 323.116.038-33, residente e domiciliado na Avenida Itajuba, nº 855, Apt. 4, Bloco N, Itajuba, Barra Velha/SC; 1,66% do imóvel em favor de **SHARLINE PAOLA SAVARIS PEREIRA**, brasileira, maior e capaz, cirurgiã dentista, portadora da CI/RG nº 6.799.930-4 SSP/PR e CPF/MF 009.515.619-44, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 08/10/2009, com EVERTON MOTA PEREIRA SAVARIS, brasileiro, maior e capaz, economista, portador da CI/RG nº 8.929.394-4 SSP/PR e CPF/MF 048.960.399-80, residente e domiciliada na Av. Itajuba, 855, Apt. 3 Bloco I, Bairro Itajuba, Barra Velha/SC; 1,66% do imóvel em favor de **ANDRESSA NATHALIE SAVARIS CASTILHO**, brasileira, maior e capaz, arquiteta, portadora da CI/RG nº 6.799.934-7 SSP/PR e CPF/MF 046.591.679-17, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 16/10/2008, com FAGNER FRANCISCO CASTILHO, brasileiro, maior e capaz, advogado, portador da CI/RG nº 7.813.574-3 SSP/PR, CI Profissional nº 43.493/OAB/PR e CPF/MF 044.154.379-07, residente e domiciliada na Rua Comendador Araújo, nº 143, conjunto 73, Centro, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de **CAIO MURILO OGIBOWSKI**, brasileiro, advogado, solteiro, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.807.733-4 SSP/PR, CI Profissional nº 75440/OAB/PR e CPF/MF 048.500.349-00, residente e domiciliado na Rua Mário Gomes César, nº 724, Pinheirinho, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de **ALISSON GEORGE OGIBOWSKI**, brasileiro, mecânico, solteiro, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.807.737-7 SSP/PR e CPF/MF 065.533.669-93, residente e domiciliado na Rua David Tows, nº 3830, apartamento 22, bloco C, Sítio Cercado, Curitiba/PR; 1,66% do imóvel em favor de **NATHIELI TALITA OGIBOWSKI**, brasileira, analista logística, solteira, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portadora CI/RG nº 12.924.312-0 SSP/PR e CPF/MF 069.443.729-83, residente e domiciliada na Rua Goiás, nº 830, apartamento 23, bloco C, Iguazu, Araucária/PR; 1,25% do imóvel em favor de **ALESSANDRO OGIBOWSKI**, brasileiro, maior e capaz, empresário, portador da CI/RG nº 7.144.611-8 SSP/PR e o CPF/MF 037.783.119-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em data de 22/10/2010, com FRANCIELE REGINA DE SOUZA OGIBOWSKI, brasileira, maior e capaz, empresária, portadora da CI/RG nº 8.360.412-3/SSP/PR e CPF/MF 041.170.389-74, residente e domiciliado na Rua Nicanor dos Santos Silva, nº 3478, Porto Figueira, Alto Paraíso/PR; 1,25% do imóvel em favor de **RODRIGO OGIBOWSKI**, brasileiro, dentista, divorciado, sem qualquer vínculo que constitua união estável, maior e capaz, portador CI/RG nº 8.700.841-0 SSP/PR e CPF/MF 062.320.689-71, residente e domiciliado na Rua Benedicta de Toledo Mulato, nº 3722, Parque Residencial Interlagos, Umuarama/PR; 1,25% do imóvel em favor de **JULIA CAVALCANTE OGIBOWSKI**, brasileira, estudante, solteira, maior e capaz, portadora CI/RG nº 13.974.455-1 SSP/PR e CPF/MF 104.790.299-03, residente e domiciliada na Rua Erminda Pires Bastos, nº 222, Santa Felicidade, Cascavel/PR; e 1,25% do imóvel em favor de **TAINARA CAVALCANTE OGIBOWSKI**, brasileira, estudante, solteira, maior e capaz, portadora CI/RG nº 13.974.484-5 SSP/PR e CPF/MF 104.870.069-09, residente e domiciliada na Rua Erminda Pires Bastos, nº 222, Santa Felicidade, Cascavel/PR. Sem condições. Foi dispensada a apresentação da Certidão de Débito de Tributos Federais e Dívida Ativa da União. Emitida a DOI.

SEGUE

RUBRICA



CNM 080572.2.0003439-61

FICHA

- 03 -

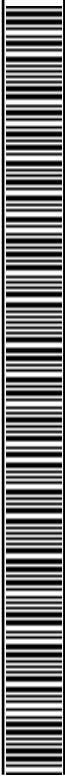
CONTINUAÇÃO

Declaração ITCMD Sistema WEB-PR sob nº 202500029477-9, devidamente confirmado o pagamento, base de cálculo: R\$2.256.569,49, valor total pago R\$90.262,78 (incluindo outros bens). FUNREJUS: Guia nº 14000000011968348-8 paga no valor de R\$4.513,14, em 14/08/2025, base de cálculo: R\$2.256.569,49 (incluindo outros bens). Custas 3.285,00 VRCext = R\$909,94 + FUNDEP 5% R\$45,50 + ISS 4% R\$36,39 + Selo R\$ 8,00 = Total R\$999,83. Selo Funarpen: SFRI2.z5fDv.RmUuX-jnxLe.F392q (bcc/ff). Dou fé. Curitiba 29 de setembro de 2025.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto
Portaria Nº 840/2023



PARA SIMPLES COM
NÃO VALE COMO CERTIDÃO





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
9430/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 26.0.0090.0368.00-2	Indicacao Fiscal 61.054.015.015-6	Sublote 0015
Planta de Loteamento SANTA CELESTE Nº1	Lote na Planta 9	Quadra na Planta D
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 003439 REG: R04 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1968,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
-------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro S.221. R. ALAGOAS	Número 1805	Lado Ímpar	Testada 40,00
Histórico de Denominação RUA 53 - PLANTAS VILA GUAYRA.			
Logradouro S.258.M R. ESPÍRITO SANTO	Número 1073	Lado Ímpar	Testada 49,20
Histórico de Denominação HERDS DE BORTOLO GABARDO E SM VG E SM RUA NUMERO 28 DA VILLA GUAIRA DA PL STA CELESTE NUMERO 01			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.221. R. ALAGOAS	Número 001805	Complemento	
Bairro GUAÍRA			CEP 80630050
Tipo de Unidade UNIDADE	Número da Unidade 28		Andar
Condomínio NAO INFORMADO	Bloco VELAZQUEZ 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
0015	Principal	79,70	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1977		1978	19/01/2002	
0015	Unid. Acompanhamento	12,50	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1977		1978	19/01/2002	

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
0015	Principal	79,70	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1977		1978	01/01/2023	
0015	U.A. - Garagem	12,50	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1977		1978	01/01/2023	

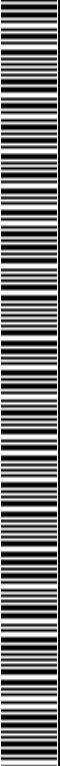
Total de Sublotes: 0001

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 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
1EDE.0047.F0A5.4E2E-7 82BA.E384.CAB7.ACFF-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 18 de janeiro de 2026 - 20:58:23

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532





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
9430/2026

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0015	Principal	79,70	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1977	1978	
0015	U.A. - Garagem	12,50	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1977	1978	

Total de Sublotes: 0002

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
61.054.008	0	

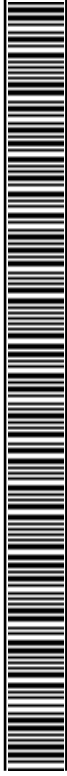
ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
1EDE.0047.F0A5.4E2E-7 82BA.E384.CAB7.ACFF-5
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 18 de janeiro de 2026 - 20:58:23



VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) L1B
2.0.1.7.1532

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: PUTZX W6U5A 2WJ4B DDBZD





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
26.0.0090.0368.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
61.054.015

Nº da Consulta / Ano
1879/2026

Bairro: GUAÍRA
Quadricula: N-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. ALAGOAS**

Sistema Viário: **COLETORA 2**

Cód. do Logradouro: S221

Tipo: Principal

Nº Predial: 1805

Testada (m): 40,00

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

2- Denominação: **R. ESPÍRITO SANTO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S258M

Tipo: Secundária

Nº Predial: 1073

Testada (m): 49,20

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **COLETORA 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.CY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interesse	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	1000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 26.0.0090.0368.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 61.054.015	Nº da Consulta / Ano 1879/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	12.00 X 360.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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 posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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 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.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
26.0.0090.0368.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
61.054.015

Nº da Consulta / Ano
1879/2026

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

Sublote: 6

Código Observações

216 160285/09 NRUFZ. NOTIF.62900 (02/12/2009)
OBRA IRREGULAR
(ALVARÁ DE REFORMA OBRA COM APROX. 40,00 MT², TERREA.)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela TECPRESS - Relatório de vistoria PDH 20790 Irregularidade identificada: Ausência de caixa de gordura. Para regularização procurar a Secretaria do Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento.	09/12/2015



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
26.0.0090.0368.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
61.054.015

Nº da Consulta / Ano
1879/2026

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: **059307A**

Número Novo: **95772**

Finalidade: **CONSTRUÇÃO**

Situação: **Obra Concluída**

Área Vistoriada (m²): **1.510,34**

Área Liberada (m²): **0,00**

Área Total (m²): **0,00**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	
0009	Não foreiro	
0010	Não foreiro	
0011	Não foreiro	
0012	Não foreiro	
0013	Não foreiro	
0014	Não foreiro	
0015	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.01714-

Nº Quadra
D

Nº Lote
9

Protocolo
01-001000/2010

Nome da Planta: **SANTA CELESTE Nº1**

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**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
26.0.0090.0368.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
61.054.015

Nº da Consulta / Ano
1879/2026

Área do Terreno: 1.968,00 m²

Área Total Construída: 1.475,20 m²

Qtde. de Sublotes: 16

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	92,20 m²
0001	Residencial	92,20 m²
0002	Residencial	92,20 m²
0003	Residencial	92,20 m²
0004	Residencial	92,20 m²
0005	Residencial	92,20 m²
0006	Residencial	92,20 m²
0007	Residencial	92,20 m²
0008	Residencial	92,20 m²
0009	Residencial	92,20 m²
0010	Residencial	92,20 m²
0011	Residencial	92,20 m²
0012	Residencial	92,20 m²
0013	Residencial	92,20 m²
0014	Residencial	92,20 m²
0015	Residencial	92,20 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

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 05/01/2026
---	----------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
26.0.0090.0368.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
61.054.015

Nº da Consulta / Ano
1879/2026

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.

