LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0015943-02.2024.8.16.0194

COBERTURA Nº 05

Rua Coronel Dulcídio, 447, Batel, Curitiba/PR

Condomínio Edifício Altamirano Pereira



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1 INFORMAÇÕES INICIAIS 4
2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 4
3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES 5
4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO 6
5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO 7
6 MÉTODO UTILIZADO 8
6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado 8
7 PESQUISA DE PREÇOS 9
7.1 Coleta dos Dados Amostrais 9
7.2 Metodologia Aplicada 9
7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras 10
7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados 10
7.4 Saneamento das Amostras 15
7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação 16
7.6 Valor Básico Unitário 16
8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 17
8.1 Arredondamento de Valores 17
9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS 18
10 CONSIDERAÇÕES FINAIS 19
11 ANEXOS 20

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. 7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. 12
Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel. 17
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel. 17

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento tipo Cobertura Duplex
- **Requerente:** Condomínio Edifício Altamirano Pereira
- **Requerido:** Carlos Felipe Gural Camargo Nascimento
- **Objeto de Avaliação:** Cobertura nº 05, do Condomínio Edifício Altamirano Pereira, situado na Rua Coronel Dulcídio, 447, Batel, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Fevereiro/2026

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 bairro Batel, município 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.

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 apararia 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 bairro Batel caracteriza-se como uma região urbana consolidada e de padrão médio a médio-alto, inserida em área estratégica da porção centro-sul de Curitiba. O acesso é realizado por vias pavimentadas e bem estruturadas, com excelente conectividade aos bairros vizinhos, como Água Verde, Centro e Bigorrilho, além de ligação facilitada com importantes eixos viários, a exemplo das Avenidas Sete de Setembro, Visconde de Guarapuava e Silva Jardim, que promovem integração direta com o Centro e demais regiões da cidade.

O entorno dispõe de infraestrutura urbana completa, com redes de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos e sistema de drenagem, além de pavimentação em bom estado. A região conta com comércio e serviços de apoio ao uso residencial, como supermercados, farmácias, escolas, unidades de saúde, restaurantes e estabelecimentos de conveniência. Há também equipamentos públicos e opções de lazer e cultura nas proximidades, com destaque para o Shopping Pátio Batel, praças arborizadas e a proximidade com o eixo gastronômico da região. O transporte coletivo atende adequadamente o bairro, com linhas regulares de conexão às principais áreas da cidade.

O padrão construtivo predominante é composto por edifícios multifamiliares de médio e alto padrão, refletindo um perfil residencial consolidado, com forte verticalização e valorização imobiliária.

Do ponto de vista mercadológico, a região apresenta predominância de imóveis residenciais de alto padrão, voltados majoritariamente a um público de média e alta renda. A demanda é sustentada pela localização estratégica, qualidade da infraestrutura urbana, proximidade com áreas nobres e institucionais e boa acessibilidade viária. Os valores praticados no mercado tendem a apresentar níveis elevados e trajetória de valorização contínua, quando comparados à média municipal, e a liquidez pode ser considerada boa, favorecida pelo perfil consolidado do bairro, padrão construtivo do entorno e atratividade tanto para moradia quanto para investimento.

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	**Planta**	Vila Barão de Campinas
Bairro	Batel	**Posição do Lote**	Meio de Quadra
Dados Registrais			
Matrícula	60.270	**Área total (m²)**	531,0267
Indicação Fiscal	21.002.011.004-0	**Área privativa (m²)**	306,6934
Inscrição Imobiliária	10.0.0033.0450.00-7	**Área comum (m²)**	124,3333
Sublote	4	**Área do terreno (m²)**	
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	Zona Residencial 4 (ZR4.9)	**Quadrícula**	K-11
Sistema Viário	Normal	**Uso do Imóvel**	Residencial
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	**Transporte Público**	
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**	3

O imóvel “Cobertura nº 05”, situado no Condomínio Edifício Altamirano Pereira, localizado na Rua Coronel Dulcídio, nº 447, Batel, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 60.270 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 531,0267 m², sendo 306,6934 m² de área privativa e 124,3333 m² de área comum, fração ideal de solo de 0,243495, de propriedade de Carlos Felipe Gural Camargo Nascimento.

A propriedade está localizada junto ao perímetro urbano da cidade, no zoneamento denominado Zona Residencial 4 (ZR4.9).

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.

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 verticais multifamiliares localizadas na mesma região do bem avaliando, no bairro Batel, município de Curitiba, durante o mês de fevereiro de 2026, onde foram coletadas 8 amostras, em um raio de até um quilômetro a partir do imóvel avaliando, 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 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.

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 esse 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 8 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 8 elementos, conforme apresentado no anexo.

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 alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

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) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

c) 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.

Nesta avaliação, o Fator Área foi aplicado tanto para área total quanto para área privativa do imóvel.

O Quadro 2 demonstra o cálculo e as hipóteses utilizadas para o fator área.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

d) Distância do Centro Consumidor

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância do imóvel avaliando.

$$\left(\frac{Distância\ do\ Avaliando}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0,125}$$

e) 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. Como todos os imóveis pesquisados possuem garagem, adotou-se a quantidade de vagas como parâmetro, considerando que a disponibilidade de vagas representa um diferencial relevante no mercado imobiliário urbano. Para aplicar este fator, primeiramente, calculou-se a mediana da quantidade de vagas das amostras. Depois, o valor da mediana foi dividido pela quantidade de vagas do dado amostral. A aplicando deste fator se deu pela seguinte equação:

$$\left(\frac{Média\ do\ Nº\ Vagas}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0,125}$$

f) Quantidade de Quartos, Suítes e Banheiros

O fator de homogeneização referente à quantidade de quartos, suítes e banheiros tem por objetivo ajustar as diferenças funcionais e de padrão entre os apartamentos, considerando que esses elementos influenciam diretamente a utilidade, o conforto e a atratividade do imóvel no mercado. Embora tais atributos tenham sido analisados individualmente, sua aplicação seguiu o mesmo critério de cálculo, adotando-se a relação entre a mediana das amostras e a quantidade correspondente do dado amostral. A utilização da média como parâmetro central reduz a influência de valores extremos e representa de forma mais fiel o comportamento típico do mercado. A aplicação deste fator ocorreu por meio da seguinte equação:

$$\left(\frac{Média}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0,125}$$

g) Condomínio

O fator “condomínio” tem por finalidade ajustar as variações decorrentes das diferenças nos custos e nas características dos empreendimentos, tais como nível de segurança, infraestrutura, padrão construtivo e áreas de lazer. Imóveis inseridos em condomínios com distintos conjuntos de serviços e encargos podem apresentar diferenças relevantes de valor de mercado que não estão diretamente relacionadas à área privativa do apartamento, mas sim ao custo-benefício percebido pelo mercado. Para a aplicação desse fator, foi adotado o valor mensal de condomínio informado nas ofertas das amostras, por se tratar de um elemento que impacta diretamente a atratividade e a capacidade de pagamento do imóvel pelo mercado. A aplicando deste fator se deu pela seguinte equação:

$$\left(\frac{Média\ do\ Valor\ Condomínio}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0,125}$$

h) Piscina / Ofurô e Sauna / Academia (uso privativo)

A aplicação dos fatores de homogeneização referentes à piscina, jacuzzi ou ofurô, e à sauna ou academia, sendo estes de uso privativo da unidade tipo cobertura, decorre da influência direta que esses atributos exercem sobre a liquidez e o valor de mercado dos apartamentos na região analisada. O fator foi definido com base nas

informações extraídas das ofertas das amostras, considerando que a presença de tais elementos configuram diferenciais de padrão e lazer, capazes de influenciar a formação do valor de mercado, razão pela qual sua consideração mostrou-se necessária para a adequada homogeneização das amostras. Assim, foi adotado o fator 1,10 para as amostras que dispõem desses atributos, enquanto para o imóvel avaliando e para as amostras que não o possuem foi mantido o fator 1,00.

i) Padrão Construtivo

Para determinar um fator de homogeneização do padrão construtivo de todos os elementos amostrais, foram utilizados coeficientes extraídos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação conforme a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + \left(\left(\frac{IApc - ACpc}{ACpc} \right) . pvc \right)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo;
IApc: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando
ACpc: Padrão Construtivo da Amostra Comparativa
pvc: parcela do valor da construção em relação ao valor total do imóvel.

Como trata-se de avaliação de unidade residencial vertical, a parcela referente à construção foi adaptada de “área da edificação” para “área privativa”.

j) Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com as classificações de A a H apresentadas no Método de Ross-Heidecke, em conjunto com o valor de depreciação do imóvel.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Fec = R + \big(K.(1 - R)\big)$$

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;
R: Vida residual (%)
K: Coeficiente de Ross-Heidecke

A vida residual (R) é determinada através da tabela Padrão IBAPE-SP, que relaciona a idade e o padrão construtivo do imóvel.

Os índices 0,125 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{Média\ ou\ Mediana\ da\ Situação\ Paradigma}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

Após determinação dos fatores de Padrão Construtivo e Estado de Conservação das amostras, dividiu-se a média ou mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e elevou-se este valor ao índice 0,125.

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 8 elementos que compõem o campo amostral após o pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 6 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

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, variam de R$ 4.769,86/m² a R$ 5.755,45/m², sendo esses os limites ou campos de arbítrio inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R$ 5.262,65/m² por representar a realidade mais próxima do local. Sendo assim, o valor básico unitário é de **R$ 5.262,65/m²**, correspondente ao mês de fevereiro de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, multiplica-se o valor unitário médio pela área total do apartamento.

O Quadro 3 apresenta o valor obtido para o imóvel.

Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.

Item	Valor Unitário (R$/m²)	Área Total (m²)	Valor Total do Imóvel (R$)
Apartamento	5.262,65	531,03	**2.794.607,66**

8.1 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, o valor de mercado arredondado é apresentado no Quadro 4.

Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
Apartamento	**2.794.607,66**	**2.800.000,00**

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Ressalta-se que, embora conste na matrícula do imóvel, alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A. e sujeito a execuções judiciais que recaem sobre os direitos do proprietário, tais elementos não foram considerados na formação do valor de mercado apurado, uma vez que
- a presente avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel em condição normal de comercialização, desconsiderando, para fins de valoração, a hipótese de venda forçada ou alienação judicial. O imóvel está livre de usufruto e foro, com cadastro atualizado junto à Prefeitura e situação urbanística regular.
- Por se tratar de imóvel objeto de leilão judicial, a eventual extinção ou manutenção dos ônus dependerá exclusivamente das determinações do juízo responsável e das condições estabelecidas no edital de arrematação. Recomendando-se, portanto, a análise jurídica específica por parte de eventuais interessados, que deverão considerar os riscos inerentes à aquisição de imóveis com restrições registrárias.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**.

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, 6 de fevereiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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 [x] Oferta [ ] Negociada em _____	[ ] Sim [x] Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
Apolar	**Imobiliária**	
Endereço	Município	UF
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
659,00	**504,00**	**3.895.000,00**	**5.910,47**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Avenida Visconde De Guarapuava, 4042	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.500,00		**4**	[ ] Sim [x] Não	[x] Sim [ ] Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
4	**3**	**6**	**1,62**	**21**

Acesso

[x] Asfalto [ ] Larga cascalhada [ ] Larga chão batido [ ] Estreita cascalhada [ ] Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
D	**Entre regular e reparos simples**	**1.3.5**	**Inferior**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-batel-3016523567.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-p

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
A. Gonçalves Imóveis			**Imobiliária**	
Endereço			Município	UF
			Curitiba	**PR**
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
452,00	**303,00**	**3.900.000,00**	**8.628,32**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Gutemberg, 136	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.900,00		**4**	☒ Sim ☐ Não	☒ Sim ☐ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
3	**3**	**4**	**1,80**	**31**

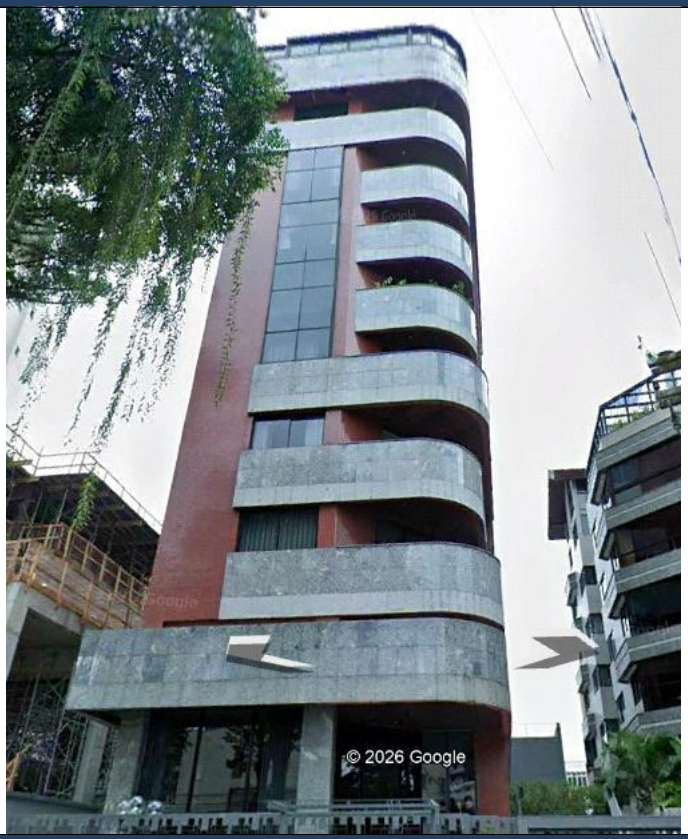
Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
F	**Entre reparos simples e importantes**	**1.3.5**	**Média**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-03-suites-04-vagas-terraco-com-3026085773.html?n_src=Listad

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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 [x] Oferta [ ] Negociada em _____	[ ] Sim [x] Não

FONTE

Nome do Informante			Profissão	Telefone
Especiale			**Imobiliária**	
Endereço			Município	UF
			Curitiba	**PR**
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
336,00	**200,00**	**2.350.000,00**	**6.994,05**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço			Bairro	Município	UF
Rua Buenos Aires, 103			**Batel**	**Curitiba**	**PR**
Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô	
2.200,00		**3**	[x] Sim [ ] Não	[x] Sim [ ] Não	
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)	
2	**2**	**4**	**1,42**	**17**	

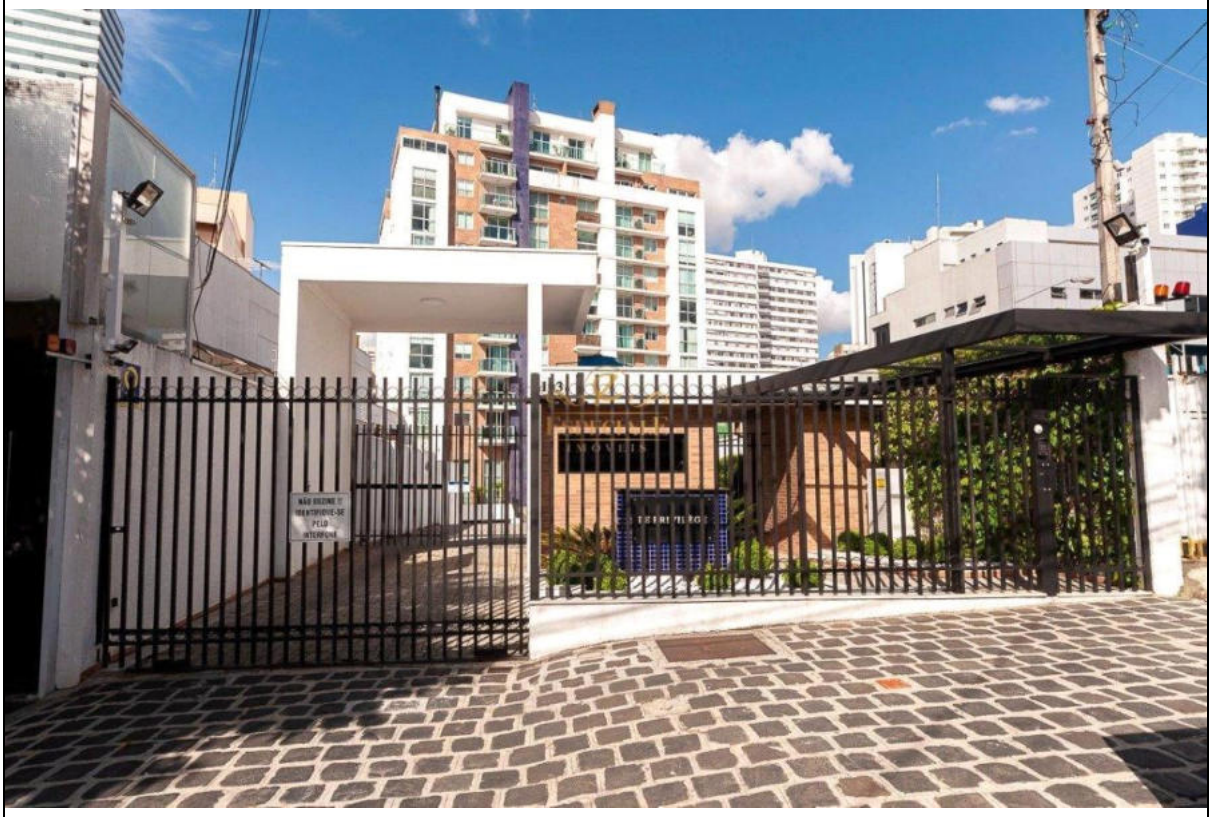
Acesso

[x] Asfalto [ ] Larga cascalhada [ ] Larga chão batido [ ] Estreita cascalhada [ ] Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	**Regular**	**1.3.5**	**Média**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://especialeimoveis.com.br/imovel/3290/cobertura-2-quartos-edificio-le-privilege-batel-batel-curitiba/

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
RE/MAX Bravo	**Imobiliária**	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
428,00	**300,00**	**2.950.000,00**	**6.892,52**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Gutemberg, 316	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.430,00		**3**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
3	**2**	**4**	**1,98**	**33**

Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	**Regular**	**1.3.5**	**Inferior**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-no-batel-com-300m2-3-quartos-2-3018010330.html?n_src=List

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
Kaka Curadoria de Imóveis	**Imobiliária**	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
360,00	**360,00**	**3.495.000,00**	**9.708,33**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Avenida Visconde de Guarapuava, 4415	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.110,00		**2**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
4	**4**	**6**	**1,99**	**47**

Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
E	**Reparos simples**	**1.3.5**	**Inferior**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-no-ed.-concorde-em-curitiba-batel-3024604844.html?n_src=Lis

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
Imobiliária Bonfim	**Imobiliária**	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
400,00	**256,00**	**2.790.000,00**	**6.975,00**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Coronel Dulcídio, 1189	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.250,00		**3**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
5	**3**	**5**	**1,92**	**15**

Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
B	**Entre nova e regular**	**1.3.4.2**	**Superior**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-no-batel-com-4-quartos-e-3-vagas.-2952105971.html?n_src=Lis

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
Imob Curitiba			**Imobiliária**	
Endereço			Município	UF
			Curitiba	**PR**
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
430,00	**322,00**	**2.200.000,00**	**5.116,28**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço			Bairro	Município	UF
Rua Buenos Aires, 681			**Batel**	**Curitiba**	**PR**
Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô	
3.341,00		**3**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não	
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)	
5	**2**	**7**	**1,80**	**20**	

Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	**Regular**	**1.3.4.2**	**Média**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-5-dormitorios-a-venda-322-m-por-r$-2997703331.html?n_src=Lista

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**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
J8 Imóveis	**Imobiliária**	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
548,00	**483,00**	**3.000.000,00**	**5.474,45**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Alameda Dr. Carlos de Carvalho	**Batel**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
3.500,00		**6**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
4	**3**	**6**	**1,99**	**33**

Acesso

☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	**Regular**	**1.3.4.2**	**Média**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

LINK DO ANÚNCIO

https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-548m2-venda-RS3000000-id-2863

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
06/02/2026	**Bárbara Galliani Costa**	**Bárbara Galliani Costa**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COBERTURA DUPLEX ED. ALTAMIRANO PEREIRA

GRUPO: **001-URB**

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Fevereiro de 2026

Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Município	UF	Área Total (m²)	Área Privativa (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Sauna / Academia		Piscina / Ofurô		Nº Vagas Garagem	Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Condomínio (R$/mês)	Padrão Construtivo		Estado de Conservação	Idade	Acesso		Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
1	Apolar	Avenida Visconde De Guarapuava, 4042	Curitiba	PR	659,00	504,00	Of	0,90	1,62	Não	1,00	Sim	1,10	4	4	3	6	3.500,00	Inferior	Apartamento Fino - VEIU 2006	Entre regular e reparos simples	21	Asfalto	1,00	3.895.000,00	5.910,47
2	A. Gonçalves Imóveis	Rua Gutemberg, 136	Curitiba	PR	452,00	303,00	Of	0,90	1,80	Sim	1,10	Sim	1,10	4	3	3	4	3.900,00	Média	Apartamento Fino - VEIU 2006	Entre reparos simples e importantes	31	Asfalto	1,00	3.900.000,00	8.628,32
3	Especiale	Rua Buenos Aires, 103	Curitiba	PR	336,00	200,00	Of	0,90	1,42	Sim	1,10	Sim	1,10	3	2	2	4	2.200,00	Média	Apartamento Fino - VEIU 2006	Regular	17	Asfalto	1,00	2.350.000,00	6.994,05
4	RE/MAX Bravo	Rua Gutemberg, 316	Curitiba	PR	428,00	300,00	Of	0,90	1,98	Não	1,00	Não	1,00	3	3	2	4	3.430,00	Inferior	Apartamento Fino - VEIU 2006	Regular	33	Asfalto	1,00	2.950.000,00	6.892,52
5	Kaka Curadoria de Imóveis	Avenida Visconde de Guarapuava, 4415	Curitiba	PR	360,00	360,00	Of	0,90	1,99	Não	1,00	Não	1,00	2	4	4	6	3.110,00	Inferior	Apartamento Fino - VEIU 2006	Reparos simples	47	Asfalto	1,00	3.495.000,00	9.708,33
6	Imobiliária Bonfim	Rua Coronel Dulcídio, 1189	Curitiba	PR	400,00	256,00	Of	0,90	1,92	Não	1,00	Não	1,00	3	5	3	5	3.250,00	Superior	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Entre nova e regular	15	Asfalto	1,00	2.790.000,00	6.975,00
7	Imob Curitiba	Rua Buenos Aires, 681	Curitiba	PR	430,00	322,00	Of	0,90	1,80	Não	1,00	Não	1,00	3	5	2	7	3.341,00	Média	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	20	Asfalto	1,00	2.200.000,00	5.116,28
8	J8 Imóveis	Alameda Dr. Carlos de Carvalho	Curitiba	PR	548,00	483,00	Of	0,90	1,99	Não	1,00	Não	1,00	6	4	3	6	3.500,00	Média	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	33	Asfalto	1,00	3.000.000,00	5.474,45
Situação Paradigma					**531,02**	**244,24**			**1,64**	**Não**	**1,00**	**Não**	**1,00**	**3**	**3**	**2**	**5**	**3.278,00**	**Média**	**Apartamento Fino - VEIU 2006**	**Regular**	**27**	**Asfalto**	**1,00**	**3.072.500,00**	**6.962,43**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COBERTURA DUPLEX ED. ALTAMIRANO PEREIRA

GRUPO: **001-URB**

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Fevereiro de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área Total (m²)	Valor Unitário (R$/m²)	Fator Fonte	VU Atualizado (R$/m²)	Fatores de Homogeneização													Fator Acumulado K_{final}	VU Homogeneizado (R$/m²)	Pré-saneamento
					Área Total	Área Privativa	Vaga Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô	Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Distância	Acesso	Condomínio (R$/mês)			
1	659,00	5.910,47	0,90	5.319,42	1,06	1,09	0,96	1,00	0,91	0,96	0,95	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	0,88	4.692,57	
2	452,00	8.628,32	0,90	7.765,49	0,96	1,06	0,96	0,91	0,91	1,00	0,95	1,03	1,00	1,04	0,99	1,00	0,98	0,80	6.191,76	
3	336,00	6.994,05	0,90	6.294,64	0,94	0,95	1,00	0,91	0,91	1,05	1,00	1,03	1,00	0,98	1,02	1,00	1,05	0,84	5.275,94	
4	428,00	6.892,52	0,90	6.203,27	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,99	1,02	0,98	1,00	0,99	1,01	6.246,06	
5	360,00	9.708,33	0,90	8.737,50	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	0,96	0,92	0,98	0,99	1,12	0,98	1,00	1,01	0,99	8.645,85	
6	400,00	6.975,00	0,90	6.277,50	0,93	1,01	1,00	1,00	1,00	0,94	0,95	1,00	0,99	0,97	0,98	1,00	1,00	0,79	4.951,94	
7	430,00	5.116,28	0,90	4.604,65	0,95	1,04	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	0,96	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	0,83	3.833,00	
8	548,00	5.474,45	0,90	4.927,01	1,01	1,09	0,92	1,00	1,00	0,96	0,95	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00	0,99	0,86	4.217,64	
																	Média	**0,87**	**5506,85**	

Limite Inferior	0,70
Limite Superior	1,09

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COBERTURA DUPLEX ED. ALTAMIRANO PEREIRA

GRUPO: **001-URB**

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Fevereiro de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R$/m²)	Amostras Descartadas
1	3.092.406,62	659,00	4.692,57	
2	2.798.676,62	452,00	6.191,76	
3	1.772.714,71	336,00	5.275,94	
4	2.673.315,24	428,00	6.246,06	
5	3.112.505,17	360,00	8.645,85	*
6	1.980.776,25	400,00	4.951,94	
7	1.648.188,60	430,00	3.833,00	*
8	2.311.267,71	548,00	4.217,64	
Média Homogeneizada			**5.506,85**	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R$/m²)
1	3.092.406,62	659,00	R$ 4.692,57
2	2.798.676,62	452,00	R$ 6.191,76
3	1.772.714,71	336,00	R$ 5.275,94
4	2.673.315,24	428,00	R$ 6.246,06
6	1.980.776,25	400,00	R$ 4.951,94
8	2.311.267,71	548,00	R$ 4.217,64
Média Saneada			**5.262,65**

"n" = 8
Desvio Padrão (s) = R$ 1.528,63
L_{inf} = R$ 3.978,21
L_{sup} = R$ 7.035,48

(*) Amostra(s) descartada(s): 2

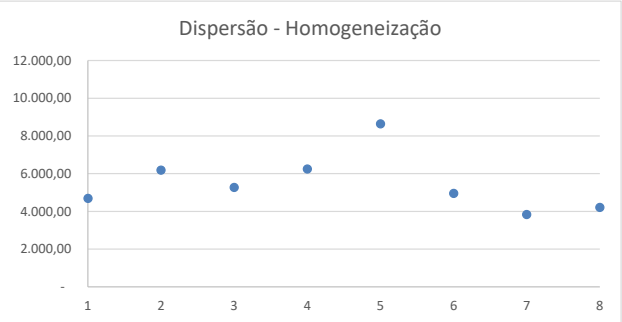
Desvio Padrão (s) $_{saneado}$ = R$ 817,81

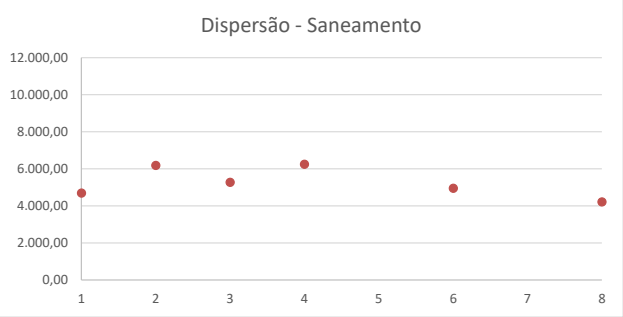
"n"$_{saneado}$ = 6
Graus de Liberdade (GL) = 5
t student = 1,476

Intervalo de Confiança = R$ 492,79
$IC_{inferior}$ = R$ 4.769,86
$IC_{superior}$ = R$ 5.755,45

Cálculo p/ Grau de Precisão = 18,73%

Coeficiente de Variação = 15,54%





$VU_{mínimo}$ =	R$ 4769,86/m²
$VU_{médio}$ =	**R$ 5262,65/m²**
$VU_{máximo}$ =	R$ 5755,45/m²

Grau de Fundamentação	**II**
Grau de Precisão	**III**

Padrão Construtivo da Situação Paradigma					
Situação Paradigma	**Classificação**	**Intervalo**	**Índice IBAPE**	**pc**	**Fator Padrão**
	Apartamento Fino - VEIU 2006	Média	2,656	0,46	1,000

Cálculo do Fator de Padrão Construtivo					
Amostra	**Padrão**	**Intervalo**	**Fator IBAPE**	**pc**	**Fator Padrão**
1	Apartamento Fino - VEIU 2006	Inferior	2,356	0,76	1,097
2	Apartamento Fino - VEIU 2006	Média	2,656	0,67	1,000
3	Apartamento Fino - VEIU 2006	Média	2,656	0,60	1,000
4	Apartamento Fino - VEIU 2006	Inferior	2,356	0,70	1,089
5	Apartamento Fino - VEIU 2006	Inferior	2,356	1,00	1,127
6	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Superior	2,355	0,64	1,082
7	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,75	1,175
8	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,88	1,205

Fator de Estado de Conservação da Situação Paradigma								
Situação Paradigma	Padrão	Idade Real (anos)	Idade Referencial - IR (anos)	Idade % vida referencial	Vida Residual - R (%)	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke - K	Fator de Conservação (Fec)
	Apartamento Fino - VEIU 2006	27	50	54	0,20	C	0,57	0,656

Cálculo do Fator de Estado de Conservação								
Amostra	Padrão	Idade Real (anos)	Idade Referencial - IR (anos)	Idade % vida referencial	Vida Residual - R (%)	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke - K	Fator de Conservação (Fec)
1	Apartamento Fino - VEIU 2006	21	50	42	0,20	D	0,65	0,716
2	Apartamento Fino - VEIU 2006	31	50	62	0,20	F	0,33	0,466
3	Apartamento Fino - VEIU 2006	17	50	34	0,20	C	0,75	0,802
4	Apartamento Fino - VEIU 2006	33	50	66	0,20	C	0,44	0,553
5	Apartamento Fino - VEIU 2006	47	50	94	0,20	E	0,07	0,258
6	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	15	60	26	0,20	B	0,84	0,869
7	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	20	60	34	0,20	C	0,75	0,802
8	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	33	60	56	0,20	C	0,55	0,639

Fonte: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf

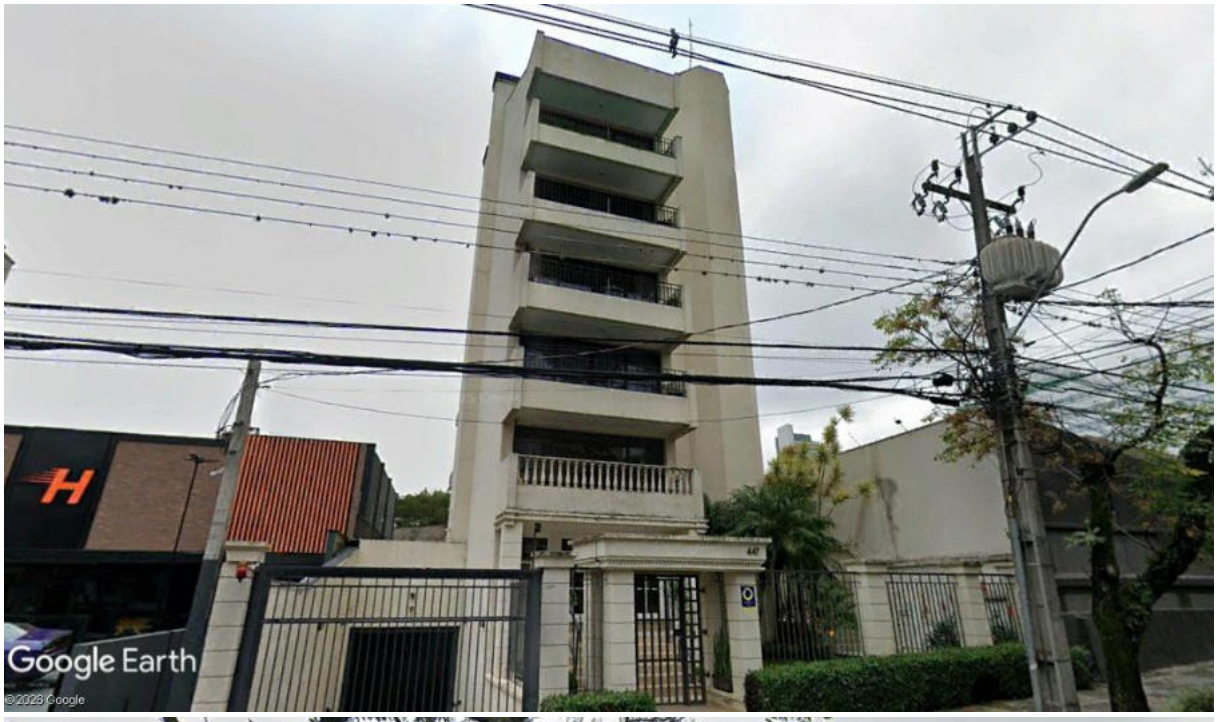
ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH


Amostra 08
Imóvel Avaliando
Amostra 02
Amostra 04
Amostra 03
Amostra 01
Amostra 05
Amostra 06
Amostra 07
Google Earth
Image © 2026 Airbus

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL


Google Earth
© 2023 Google


Google Earth
© 2023 Google

ANEXO IV

DOCUMENTOS

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: **ABRAHÃO DELY**

REGISTRO GERAL

FICHA 1/ 60.270

MATRÍCULA Nº 60.270

RUBRICA

IMÓVEL: **Apartamento Duplex de Cobertura sob nº 05,** situado no 5º pavimento e ático, do **Edificio Altamirano Pereira,** situado nesta capital, na rua Coronel Dulcidio nº 447, com indicação fiscal específica de setor 21, quadra 002, lote 011.004-DV-0, com a área exclusiva no 5º pavimento de 191,12m², e 53,12m² de área exclusiva no ático, com 62,4534m² de área construída de garagem no subsolo, correspondentes **às vagas de garagens nºs. 9, 10 e 11,** e 124,3333m² de área de uso comum distribuidas nos pavimentos e subsolo, perfazendo a área total de 531,0267m², com fração ideal de 24,3495%, este apartamento possui uma área descoberta no ático, de uso exclusivo como terraço. Dito edificio acha-se construído sobre o lote de terreno foreiro constituido pelo lote nº 2-SO-A-80, correspondente ao lote 128-B, da Planta Vila Barão de Campinas, de forma irregular, medindo 15,70m de frente para a rua Cel. Dulcidio, e 12,70m. de fundos, com quem '' confronta com o lote de terreno de propriedade de Raquel da Silva '' Carneiro, confrontando de uma extensão de 42,00m. pelo lado direito, de quem da referida rua observa, com o lote de terreno de propriedade de Raquel da Silva Carneiro, e pelo lado esquerdo de quem da referida rua observa, confronta-se numa extensão de 44,00m. com os lotes de terrenos de propriedade de Ary Sperandio, perfazendo a área global de 584,00m².

PROPRIETÁRIA: **GALÁPAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** pessoa ' jurídica de direito privado, com sede nesta capital, ' na rua Comendador Araújo nº 86, 2º andar, conj.21, inscrita no CGC/MF sob nº 79.556.817/0001-09, representada por Juarez Galvão Pereira.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 18.036.do Reg. Geral deste Ofício.

Pren.-140.774.-
Prot.-277.665.-
Fc.-88.556.-
Curitiba, 19 de maio de 1.999.(a).
Titular.

R-1-60.270.- TÍTULO: Compra e venda. DATA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo 9º Tabelionato desta capital, às folhas 136/138 do Livro 489-N, datada de 29 de abril de 1.999. ADQUIRENTES: **DIEGO '' SALLA JOHN,** CI/RG nº 8.112.096-0-PR., e **ANDRESSA MARIA SALLA JOHN,** '' CI/RG nº 8.112.722-0-PR., brasileiros, solteiros, menores impúberes,' estudantes, filhos de Henry John e Tirsa Teresinha Salla John, inscritos no CPF/MF nº 359.964.559-00 como dependentes, residentes e domiciliados nesta capital, na rua Cel. Dulcidio nº 447, ap.05, neste ato '

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 60.270

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

representados por seus pais. TRANSMITENTE: GALÁPAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada. VALOR: R$300.000,00. CONDIÇÕES:' Fica reservado o USUFRUTO em favor de HENRY JOHN e sua mulher TERESINHA SALLA JOHN; Os quais gravam o imóvel da presente com as cláusu-' las de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, tendo arcado com todo o numerário destinado a compra deste imóvel, a aquisição que fazem ' em favor de seus filhos, caracteriza-se como doação retirada da parte disponível e que possuem outros bens e meios necessários a sua '' subsistência. SISA nº 362.981, paga sobre R$300.000,00. DEIXA de apresentar a CND do INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos Federais, tendo em vista o imóvel da presente não fazer parte de seu ativo imobilizado. EMITIDA e será enviada à S.R.F. a ficha DOI. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de maio de 1.999. (a).-----

Titular.Custas.R$323,40/vrc/4312/mc.mz.

R-2-60.270.- TÍTULO: USUFRUTO. DATA DO TÍTULO: Escritura retro mencionada. CREDORES: **HENRY JOHN**, engenheiro agrônomo, CI/RG ' nº 10/C-493.116-SC., CPF/MF nº 359.964.559-00, e sua mulher **TIRSA TERESINHA SALLA JOHN**, bancária, CI/RG nº 10R/685.530-SC., CPF/MF nº 486 285.149-53, brasileiros, casados em data de 16/12/1982, pelo regime ' da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta capital, na rua Cel. Dulcidio nº 447, ap.05. DEVEDORES: DIEGO SALLA JOHN solteiro; e ANDRESSA MARIA SALLA JOHN, solteira, já qualificados. VALOR: R$300.000,00. CONDIÇÕES: Não tem. SISA nº 362.981, paga sobre R$300.000,00. Eren.-140.774.-Prot.-277.666.-Fc.-88.556.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de maio de 1.999. (a).----------

Titular.Custas.R$161,70/vrc/2156/mc.mz.

AV-3-60.270 - Prot. 548.004 de 08/06/2020 - **ÓBITO** - Conforme certidão do óbito, matrícula nº 129759 01 55 2014 4 00063 281 0020759 75, registrado no 4º Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais e 16º Serviço Notarial de Curitiba, arquivada sob nº 548.004, averba-se para constar o **ÓBITO** de **HENRY JOHN**, ocorrido em 21/07/2014. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de julho de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Funrejus: R$2,90. Custas: R$11,58 = 60 VRC. (ms/mh)

AV-4-60.270 - PROT. 548.004 de 08/06/2020 - **CANCELAMENTO PARCIAL DE USUFRUTO POR MORTE DO USUFRUTUÁRIO** - Conforme requerimento datado de 08/06/2020, e óbito do usufrutuário **HENRY JOHN**, consoante consta na AV-3, averba-se, de acordo com o art. 1.410, I, do Código Civil, para constar o **CANCELAMENTO PARCIAL DO USUFRUTO** objeto do **R-2, somente no que se refere a parte correspondente ao usufrutuário**

Continua na folha 2

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

falecido. Valor venal do imóvel em 2020: R$1.089.800,00 (um milhão, oitenta e nove mil e oitocentos reais). Declaração ITCMD WEB-PR nº 202000019778-0, na qual consta que o cálculo do imposto e a sua regularidade foram verificados eletronicamente e que não foi detectada a ocorrência de débito pendente de recolhimento (GRPR nºs 2020009857570; 2020009857589) e Termo de Quitação nº 27/2020-DRR01/IRA/IT, onde consta o reconhecimento de que o ITCMD foi recolhido em sua totalidade, não existindo qualquer pendência de recolhimento do imposto, arquivados sob nº 548.004. Funrejus: R$104,03. **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de julho de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$416,11= 2.156 VRC. (ms/mh)

AV-5-60.270 - PROT. 548.004 de 08/06/2020 - **CANCELAMENTO DE USUFRUTO POR RENÚNCIA** - Conforme escritura pública de renúncia de usufruto, lavrada em 05/06/2020 no 4º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, às folhas 138/139 do livro 1321-E, na qual a usufrutuária **TIRSA TEREZINHA SALLA JOHN** renunciou ao usufruto, averba-se o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO** objeto do **R-2**. Consta na escritura a declaração de que a renunciante não se acha vinculada à Previdência Social na condição de empregadora ou produtora rural. Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: R$355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais). Declaração ITCMD WEB-PR nº 202000019778-0, na qual consta que o cálculo do imposto e a sua regularidade foram verificados eletronicamente e que não foi detectada a ocorrência de débito pendente de recolhimento (GRPR nºs 2020009857570; 2020009857589) e Termo de Quitação nº 27/2020-DRR01/IRA/IT, onde consta o reconhecimento de que o ITCMD foi recolhido em sua totalidade, não existindo qualquer pendência de recolhimento do imposto, e Funrejus nº 140000000005778592-4 recolhido em 05/06/2020 no valor de R$2.840,00, arquivados sob nº 548.004. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, resultado negativo, códigos HASH: dfe057a61a 50beae45ae 4e45fe4cf0 703c2a43ef. **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de julho de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$416,11 = 2.156 VRC. (ms/mh)

AV-6-60.270 - PROT. 552.076 de 24/09/2020 - **REMISSÃO DE FORO** - Conforme carta de averbação de aforamento F-24.835, expedida pelo Município de Curitiba, arquivada sob nº 552.076, averba-se para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica **REMIDO DE FORO** perante o Município de Curitiba em conformidade com a Lei Municipal 8.572/1994. Funrejus: R$15,20. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$60,80 = 315,00 VRC. (mk)

AV-7-60.270 - Prot. 552.076 de 24/09/2020 - **INCLUSÃO DO NÚMERO DO CPF** - Conforme comprovante, emitido através do sítio da Receita Federal na internet, arquivado sob nº 552.076, averba-se para constar que

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

ANDRESSA MARIA SALLA JOHN é inscrito (a) no **CPF/MF sob nº 047.526.919-57**. Funrejus: R$15,20. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$60,80 = 315,00 VRC. (mk)

AV-8-60.270 - Prot. 552.076 de 24/09/2020 - **INCLUSÃO DO NÚMERO DO CPF** - Conforme comprovante, emitido através do sítio da Receita Federal na internet, arquivado sob nº 552.076, averba-se para constar que **DIEGO SALLA JOHN** é inscrito (a) no **CPF/MF sob nº 047.526.779-62**. Funrejus: R$15,20. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$60,80 = 315,00 VRC. (mk)

AV-9-60.270 - Prot. 552.076 de 24/09/2020 - **CASAMENTO** - Conforme requerimento datado de 18/08/2020 e certidão de casamento, matrícula nº 083170 01 55 2018 2 00122 092 0022799 18, emitida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Serviço Distrital do Portão de Curitiba/PR, arquivados sob nº 552.076, averba-se para constar o **CASAMENTO** de **DIEGO SALLA JOHN** e THAIS DUARTE BAIÃO PESSOA, sob o regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, registrado em 23/08/2018. Funrejus: R$2,90. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$11,58 = 60,00 VRC. (mk)

AV-10-60.270 - Prot. 552.076 de 24/09/2020 - **INCLUSÃO DE QUALIFICAÇÃO** - Conforme instrumento particular nº 9034331, datado de 19/08/2020, arquivados sob nº 552.076, averba-se para constar que **THAIS DUARTE BAIÃO PESSOA** é brasileira, médica, portador(a) da CI/RG nº MG/12.313.741-PC/MG e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 084.560.486-40. Funrejus: R$15,20. O referido é verdade é dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$60,80 = 315,00 VRC. (mk)

R-11-60.270 - PROT. 552.076 de 24/09/2020 - **COMPRA E VENDA** - Conforme instrumento particular nº 9034331, datado de 19/08/2020, arquivado sob nº 552.076, **ANDRESSA MARIA SALLA JOHN**, e **DIEGO SALLA JOHN** com anuência da sua cônjuge Thais Duarte Baiao Pessoa, já qualificados anteriormente, sendo Diego representado por Andressa Maria Salla John, inscrita no CPF/MF nº 047.526.919-57, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula para **CARLOS FELIPE GURAL CAMARGO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, sem vínculo que configure união estável, empresário, portador(a) da CI/RG nº 6.601.305-7-SESP/PR e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 066.683.419-93, residente e domiciliado(a) na Alameda Júlia da Costa, 2.448, ap 242, Bigorrilho, Curitiba-PR, pela importância de **R$1.630.000,00** (um milhão, seiscentos e trinta mil reais), pagos da seguinte forma: R$652.000,00, com recursos próprios e R$978.000,00, mediante financiamento, **sem condições**. Consta no instrumento a declaração de que os vendedores não são vinculados à Previdência Social na condição de empregadores ou produtores rurais. Declaração de quitação de ITBI protocolo nº 29439/2020 pago sobre a avaliação de R$1.766.100,00 em 22/09/2020, e Funrejus nº 14000000006121851 recolhido em 25/09/2020 no valor de R$3.532,20, arquivados sob nº 552.076. As partes, nos termos da Lei Estadual nº 19.428/2018, declaram que o negócio imobiliário não foi intermediado

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

por corretor de imóveis. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, resultado negativo, códigos HASH: b3aa.eebd.bfed.43be.94a2.93cb.2a5d.a892.b015.2d59, 5614.87f5.253a.b080.8bbf.d7e0.7362.d5f5.b876.3d69, c91a.ce74.e195.2696.b35f.b605.1a61.ecd4.eb56.8615 e 6cbc.46a3.3662.435d.292a.2d90.a2c4.328f.84dc.be29. **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$832,22 = 4.312,00 VRC. (mk)

R-12-60.270 - PROT. 552.076 de 24/09/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme o instrumento particular que deu origem ao ato R-11 desta matrícula, **CARLOS FELIPE GURAL CAMARGO NASCIMENTO**, anteriormente qualificado, **ALIENOU** o imóvel objeto da presente matrícula, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO** (Lei 9.514/1997), em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, pela importância de **R$978.000,00** (novecentos e setenta e oito mil reais), que será pago em **360 meses**, com taxa anual de juros nominal de 6,7756% e efetiva de 6,9900%. Consta no instrumento declaração de que o devedor não está vinculado à Previdência Social na condição de empregador ou produtor rural. Valor atribuído ao imóvel para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997: R$1.630.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento. Funrejus isento conforme art. 32, XI, do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R$416,11 = 2.156,00 VRC. (Enquadramento da operação: SFI) (mk)

AV-13-60.270 - Prot. 606.636 de 28/09/2023 - **ADMISSÃO DE EXECUÇÃO** - Conforme requerimento datado de 28/09/2023 e certidão emitida em 23/08/2023 pela 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivados sob nº 606.636, averba-se, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida pelo juiz a **AÇÃO DE EXECUÇÃO** autuada sob nº **0010092-47.2022.8.16.0001**, em que é exequente **ITAU UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04** e executado **CARLOS FELIPE GURAL CAMARGO NASCIMENTO, inscrito no CPF/MF sob nº 066.683.419-93**, a qual recai sobre os direitos decorrentes da alienação fiduciária pertencentes ao executado Carlos Felipe Gural Camargo Nascimento. Valor atribuído à causa: R$370.562,06 (trezentos e setenta mil e quinhentos e sessenta e dois reais e seis centavos). Funrejus nº 14000000009652369-2 recolhido em 19/09/2023 no valor de R$807,07, arquivado sob nº 606.636. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R$318,23; Fundep: R$15,91; ISS: R$12,73. Selo de Fiscalização: SFRII.qJt5P.MOrKR-F3sOD.F394q. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de outubro de 2023. Jorge Luis Moran. (ms)

AV-14-60.270 - Prot. 606.813 de 02/10/2023 - **ADMISSÃO DE EXECUÇÃO** -

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

PROJUDI - Processo: 0015943-02.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 1.6 - Assinado digitalmente por Joselia Aparecida Kuchler
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Certidão

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO CNM 080606.2.0060270-77

Conforme requerimento datado de 22/09/2023, e certidão emitida em 20/09/2023 pela 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivados sob nº 606.813, averba-se, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida pelo juiz a **AÇÃO DE EXECUÇÃO** autuada sob nº **0025999-28.2023.8.16.0001**, em que é exequente **BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CPF/MF sob nº 60.746.948/0001-12** e executados **CARLOS FELIPE GURAL CAMARGO NASCIMENTO, inscrito no CPF/MF sob nº 066.683.419-93 e MICROBHRAS GERENCIAMENTO DA INFORMAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 76.183.888/0001-07**, a qual recai sobre os direitos decorrentes da alienação fiduciária pertencentes ao executado Carlos Felipe Gural Camargo Nascimento Valor atribuído à causa: R$70.606,16 (setenta mil e seiscentos e seis reais e dezesseis centavos). Funrejus nº 14000000009746446-0 recolhido em 19/10/2023 no valor de R$145,33, arquivado sob nº 606.813. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R$318,23; Fundep: R$15,91; ISS: R$12,73. Selo de Fiscalização: SFRII. mJWIP.MWUKA-wzoLy.F394q. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de novembro de 2023. Jorge Luis Moran. (ms)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matricula nº 60.270 do Registro Geral, e que esta certidão foi extraida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Certifico ainda, que consta a prenotação sob nº 622.410, com data de 08/08/2024, referente a um requerimento de notificação, o qual se encontra em analise. O referido é verdade e dou fé.
Curitiba - PR, 15 de agosto de 2024. Certidão emitida às 16:18:57h.

BUSCAS R$7,47; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$2,25 VRC: 166,17, ISS: R$ 1,83, FUNDEP: R$ 2,30, FUNREJUS: R$ 11,52, TOTAL: R$ 71,92.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.j5nbv.CorND
OkPOh.F394q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHQY8-PE42G-F6FVM-L5LSS

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJYGX ASUN5 ST7V8 W5ZNA

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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

23189/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
10.0.0033.0450.00-7	21.002.011.004-0	0004

Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
VILA BARÃO DE CAMPINAS	128-B	

Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano
CIRC: 06 MATRIC: 000060270 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 00000000	SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas
584,00	Meio de quadra	1

Logradouro	Número	Lado	Testada
W.003.F R. CORONEL DULCÍDIO	447	Ímpar	16,00

Histórico de Denominação
SEM OBSERVAÇÕES

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número	Complemento
W.003.F R. CORONEL DULCÍDIO	000447	

Bairro	CEP
BATEL	80420170

Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
APARTAMENTO	05	05

Condomínio	Bloco
ALTAMIRANO PEREIRA ED	ALTAMIRANO PEREIRA 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
0004	Principal	368,60	Outros	Alvenaria	FINA	7	1998		1999	19/01/2002	
0004	Unid. Acompanhamento	62,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	7	1998		1999	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
0004	Principal	368,60	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1998		1999	01/01/2023	
0004	U.A. - Garagem	62,40	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1998		1999	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
0004	Principal	368,60	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1998	1999	

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:
8352.68BE.D098.4C24-4 B744.A3AD.1F67.E4B6-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de fevereiro de 2026 - 14:31:37

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

0004	U.A. - Garagem	62,40	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1998	1999

Total de Sublotes: 0002

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 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
8352.68BE.D098.4C24-4 B744.A3AD.1F67.E4B6-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de fevereiro de 2026 - 14:31:37

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
10.0.0033.0450.00-7	**-**	**21.002.011**	**40208/2026**

Bairro: BATEL
Quadrícula: K-11
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. CORONEL DULCÍDIO** Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W003F Tipo: Principal Nº Predial: 447 Testada (m): 16,00

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: **ZR4.9 - ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO BATEL**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.9.Y**

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		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

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

Parâmetros Gerais

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 A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
10.0.0033.0450.00-7	**-**	**21.002.011**	**40208/2026**

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

** 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	94498/92 NEG CTZ LIBERACAO DE CONSTRUCAO DE UM EDIFI_ CIO COM SEIS PAVIMENTOS

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razÆo da aus?ncia de informa?äes relacionadas ?s instala?äes hidrossanit rias do im¢vel. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
10.0.0033.0450.00-7	**-**	**21.002.011**	**40208/2026**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

*****

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo:	042246B	Número Novo:63629	Finalidade:OUTROS
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	043909B	Número Novo:66608	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	1.770,17	Área Liberada (m²): 1.770,17	Área Total (m²): 1.770,17
Número Antigo:	105809A	Número Novo:141559	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 1.770,17	Área Total (m²): 1.770,17

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Domínio Pleno	Carta F-24813 Série
0004	Domínio Pleno	Carta F-24835 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00042-		128-B	01-111363/2021

Nome da Planta: VILA BARÃO DE CAMPINAS

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
10.0.0033.0450.00-7	**-**	**21.002.011**	**40208/2026**

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: 584,00 m² Área Total Construída: 1.770,00 m² Qtde. de Sublotes: 5

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	330,10 m²
0001	Residencial	331,30 m²
0002	Residencial	340,60 m²
0003	Residencial	337,00 m²
0004	Residencial	431,00 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

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 Aeronaútica, 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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	**06/02/2026**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
10.0.0033.0450.00-7	**-**	**21.002.011**	**40208/2026**

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.