LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008070-58.2018.8.16.0194

APARTAMENTO FLAT DUPLEX

Rua Emiliano Perneta, 297, Centro, Curitiba/PR

Edifício Metropolitan Building



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
5.1 Valor Venal 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 14
7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação 15
7.6 Valor Básico Unitário 15
8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
8.1 Arredondamento de Valores 16
9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS 17
10 CONSIDERAÇÕES FINAIS 18
11 ANEXOS 19

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. 7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. 11
Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel. 16
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel. 16

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento tipo flat duplex
- **Requerente:** Condomínio Edífico Metropolitan Flat
- **Requerido:** Marcos Venâncio de Albuquerque
- **Objeto de Avaliação:** Flat nº 104, 11º andar, Edifício Metropolitan Building, situado na Rua Emiliano Perneta, 297, Centro, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/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 Centro, 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

A Rua Emiliano Perneta, situada no Centro de Curitiba, é uma das áreas mais tradicionais e valorizadas da cidade, marcada por intensa movimentação urbana e pela diversidade de serviços e comércios que atendem tanto moradores quanto profissionais. O bem avaliando está inserido em uma região estratégica, próxima a pontos de referência como a Praça Osório, a Rua 24 Horas e a Praça Rui Barbosa, o que garante fácil acesso a transporte público, ampla oferta de linhas de ônibus e proximidade com terminais urbanos. Essa localização central favorece a mobilidade e conecta rapidamente diferentes bairros da capital.

A infraestrutura local é consolidada, reunindo escritórios, clínicas médicas e odontológicas, instituições financeiras, lojas, restaurantes e cafés, supermercados e farmácias, além de serviços especializados, oferecendo conveniência e praticidade para quem vive ou trabalha na região. A vida cultural e gastronômica também é um atrativo, já que a proximidade com a Rua 24 Horas e com o eixo da Avenida Vicente Machado garante opções de lazer e entretenimento.

O padrão construtivo da região é marcado por edifícios de uso misto, que abrigam tanto unidades residenciais quanto comerciais. O Metropolitan Building, é um exemplo de empreendimento tradicional e bem estruturado, com conjuntos comerciais de padrão médio a alto, áreas úteis generosas e vagas de garagem, atendendo às demandas de profissionais liberais, empresas e investidores. Esse tipo de construção reflete a vocação da área para receber flats, escritórios e pequenos negócios, em um ambiente urbano consolidado.

No mercado imobiliário, o Centro de Curitiba mantém alta liquidez e valorização, especialmente em imóveis compactos como flats e salas comerciais, que atraem estudantes, profissionais e investidores interessados em locação de curto e médio prazo. Trata-se de uma área com forte potencial de valorização e excelente custo-benefício para quem busca investir em imóveis com perfil versátil e localização privilegiada.

Esse conjunto de fatores torna a Rua Emiliano Perneta, um endereço estratégico e promissor, capaz de unir conveniência, tradição e oportunidades sólidas no mercado imobiliário curitibano.

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**	
Bairro	Centro	**Posição do Lote**	Testada para 2 ruas
Dados Registrais			
Matrícula	30.978	**Área total (m²)**	83,5900
Indicação Fiscal	11.130.021.175-4	**Área privativa (m²)**	60,3100
Inscrição Imobiliária	01.0.0047.0068.02-0	**Área comum (m²)**	23,2800
Sublote	175	**Área do terreno (m²)**	2964,6300
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	ZC.6 - Zona Central SEPE-C	**Quadrícula**	J-12
Sistema Viário	Pedestre / Normal	**Uso do Imóvel**	Residencial
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	**Transporte Público**	Sim
Água Encanada	Sim	**Iluminação Pública**	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	**Coleta de Resíduos Sólidos**	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	**Proximidade com Comércio e Serviços**	Sim
Energia Elétrica	Sim	**Vaga de Garagem**	Sim

O Flat nº 104, localizado no 11º andar do Edifício Metropolitan Building, Rua Emiliano Perneta, nº 297, Centro, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 30.978 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba, com área total de 83,59 m², sendo 60,31 m² de área privativa e 23,28 m² de área comum e fração ideal de solo de 0,3190%, de propriedade de Marcos Venâncio de Albuquerque.

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R$ 320.646,68 (trezentos e vinte mil seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e oito centavos).

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 Centro, município de Curitiba, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 5 amostras 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 5 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 5 elementos, conforme apresentado no Anexo I.

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) 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. Para os imóveis que possuem garagem, adotou-se uma valorização de 10%, considerando que a disponibilidade de vagas representa um diferencial relevante no mercado imobiliário urbano. Para imóveis sem garagem foi adotado o fator 1,00.

e) Quantidade de Quartos e Banheiros

O fator de homogeneização referente à quantidade de quartos 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. A aplicação deste fator ocorreu por meio da seguinte equação:

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

f) Mobília

Aplicou-se o fator Mobília, uma vez que o campo amostral contempla unidades com diferentes condições de venda/entrega, abrangendo apartamentos mobiliados ou sem mobília. A presença e o grau de completude do mobiliário influenciam a atratividade e a percepção de valor pelo mercado, especialmente em unidades de padrão médio a alto, razão pela qual o fator foi aplicado para a adequada homogeneização das amostras.

Para fins de ajuste, adotou-se como referência a condição sem mobília, à qual foi atribuído o fator 1,00. Para as unidades mobiliadas aplicou-se o fator 1,10.

g) 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”.

h) 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 e 0,500 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 $\left(\frac{Média\ ou\ Mediana\ da\ Situação\ Paradigma}{Dado\ da\ Amostra}\right)^{0{,}125\ ou\ 0{,}500}$ 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 0,500.

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 5 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 3 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 I". 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$ 3.509,34/m² a R$ 3.921,10/m², sendo esses os limites ou campos de arbítrio inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R$ 3.715,22/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R$ 3.715,22/m²**, correspondente ao mês de março 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.

Valor Unitário (R$/m²)	Área Total (m²)	Valor Total do Imóvel (R$)
3.715,22	83,59	**310.555,24**

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.

Valor Total (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
310.555,24	**310.000,00**

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Não constam ônus ou gravames ativos na matrícula do imóvel. Não há registros de hipoteca, penhora, usufruto ou qualquer outra restrição vigente, estando o imóvel livre de limitações registradas no cartório.
- Conforme matrícula, o imóvel encontra-se registrado em nome de Marcos Venancio de Albuquerque. Entretanto, o bem integra a partilha de bens da falecida Fernanda Daibert Escobar de Albuquerque, sendo reconhecida a copropriedade entre o viúvo meeiro Marcos Venancio de Albuquerque e os filhos herdeiros Levi Daibert Escobar de Albuquerque, Pietra de Albuquerque e Damaris Daibert Escobar de Albuquerque, situação que não se encontra averbada na matrícula.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R$ 310.000,00 (trezentos e dez 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, 26 de março 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 ☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

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

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
85,00	**61,00**	**405.200,00**	**4.767,06**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Emiliano Perneta, 291	**Centro**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
1.850,00	**Sim**	**Sim**	☐ Sim ☒ Não	☐ Sim ☒ Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1	**1**	**2**		**35**

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

Edifício Metropolitan Building

LINK DO ANÚNCIO

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/loft-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-curitiba-centro-85m2-RS405200/id-35716455/

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
26/03/2026	**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 [x] Oferta [ ] Negociada em _____	[ ] Sim [x] Não

FONTE

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

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
75,27	**54,15**	**399.000,00**	**5.300,92**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Emiliano Perneta, 291	**Centro**	**Curitiba**	**PR**

Condomínio (R$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Piscina / Ofurô
1.950,00	**Sim**	**Sim**	[ ] Sim [x] Não	[ ] Sim [x] Não

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1		**1**		**35**

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**	**1.3.4.2**	**Média**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Edifício Metropolitan Building

LINK DO ANÚNCIO

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-curitiba-centro-75m2-RS399000/id-40111783/

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
26/03/2026	**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 [x] Oferta [ ] Negociada em _____	[ ] Sim [x] Não

FONTE

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

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
63,00	**32,00**	**385.000,00**	**6.111,11**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Doutor Pedrosa, 208	**Centro**	**Curitiba**	**PR**

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

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1		**1**		**27**

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**	**1.3.4.2**	**Média**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Edifício Aspen

LINK DO ANÚNCIO

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/flat-no-batel-385.000-00-3024717213.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
26/03/2026	**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
	Imobiliária	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
79,00	**33,00**	**448.000,00**	**5.670,89**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Nunes Machado, 68	**Centro**	**Curitiba**	**PR**

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

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1		**1**		**9**

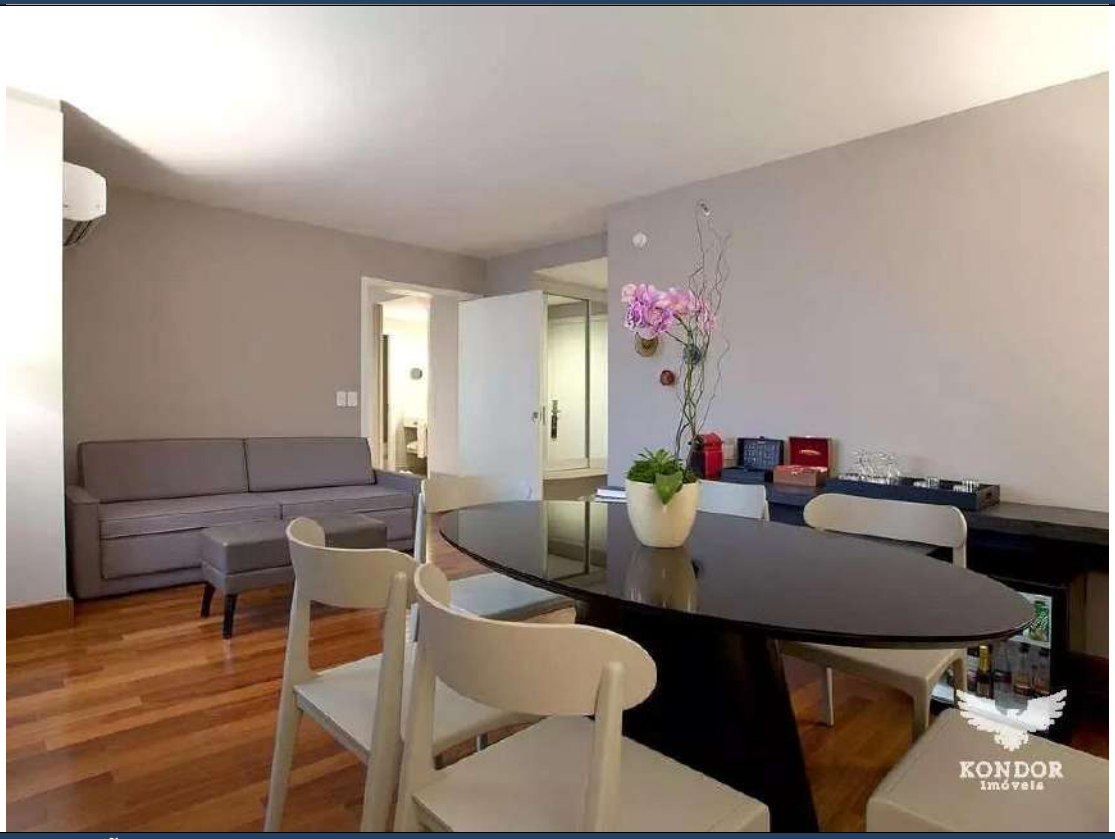
Acesso

☒ 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

NH Curitiba The Five

LINK DO ANÚNCIO

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/flat-no-centro-de-79-32-m-com-1-quarto-3025463933.html?n_src=Listado&n_pg=1

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
26/03/2026	**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	
Endereço	**Município**	**UF**
	Curitiba	**PR**

Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Condições de Pgto
78,00	**51,00**	**435.000,00**	**5.576,92**	**À vista**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Desembargador Motta, 1499	**Centro**	**Curitiba**	**PR**

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

Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
1		**1**		**24**

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

Bristol Brasil 500

LINK DO ANÚNCIO

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-a-venda-51-m-por-r$-435.000-00-3027942065.html?n_src=Lis

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
26/03/2026	**Bárbara Galliani Costa**	**Bárbara Galliani Costa**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: **001-URB**

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Endereço / Localização	Município	UF	Área Total (m²)	Área Privativa (m²)	Fonte / Elasticidade		Nº Vagas Garagem		Nº Quartos	Nº Banheiros	Mobília		Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade	Acesso		Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
1	Rua Emiliano Perneta, 291	Curitiba	PR	85,00	61,00	Of	0,90	Sim	1,10	1	2	Sim	1,10	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	35	Asfalto	1,00	405.200,00	4.767,06
2	Rua Emiliano Perneta, 291	Curitiba	PR	75,27	54,15	Of	0,90	Sim	1,10	1	1	Sim	1,10	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	35	Asfalto	1,00	399.000,00	5.300,92
4	Rua Doutor Pedrosa, 208	Curitiba	PR	63,00	32,00	Of	0,90	Não	1,00	1	1	Sim	1,10	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	27	Asfalto	1,00	385.000,00	6.111,11
5	Rua Nunes Machado, 68	Curitiba	PR	79,00	33,00	Of	0,90	Não	1,00	1	1	Sim	1,10	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	9	Asfalto	1,00	448.000,00	5.670,89
6	Rua Desembargador Motta, 1499	Curitiba	PR	78,00	51,00	Of	0,90	Não	1,00	1	1	Sim	1,10	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	24	Asfalto	1,00	435.000,00	5.576,92
Situação Paradigma				**83,50**	**60,31**			**Não**	**1,00**	**1**	**1**	**Não**	**1,00**	**Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006**	**Regular**	**35**	**Asfalto**	**1,00**	**414.440,00**	**5.485,38**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: **001-URB**

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março 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	Nº Quartos	Nº Banheiros	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Mobília	Acesso			
1	85,00	4.767,06	0,90	4.290,35	1,004	1,003	0,909	1,000	0,917	1,000	1,000	0,909	1,000	0,763	3.275,27	
2	75,27	5.300,92	0,90	4.770,83	0,974	0,973	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	1,000	0,784	3.739,76	
4	63,00	6.111,11	0,90	5.500,00	0,932	0,924	1,000	1,000	1,000	1,000	0,931	0,909	1,000	0,729	4.007,10	
5	79,00	5.670,89	0,90	5.103,80	0,986	0,927	1,000	1,000	1,000	1,000	0,828	0,909	1,000	0,689	3.515,08	
6	78,00	5.576,92	0,90	5.019,23	0,983	0,959	1,000	1,000	1,000	1,000	0,904	0,909	1,000	0,775	3.890,82	
													Média	**0,748**	**3.685,61**	

0,598 Limite Inferior
0,935 Limite Superior

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: **001-URB**

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

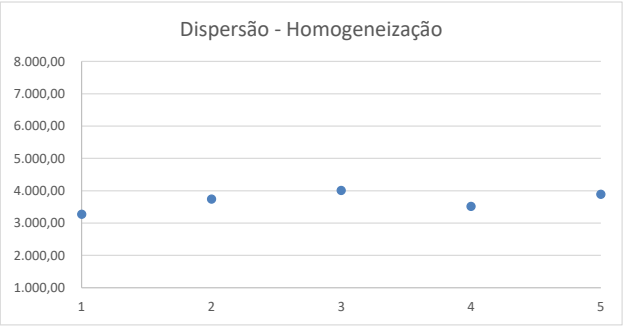
Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

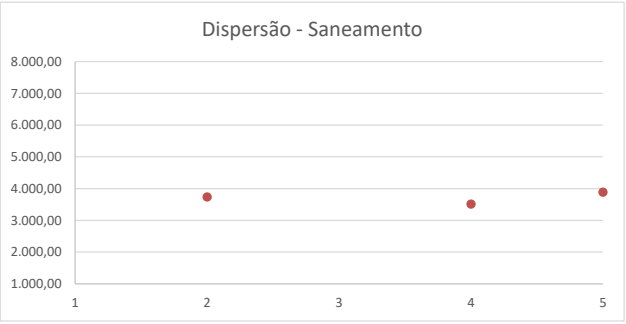
Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R$/m²)	Amostras Descartadas
1	278.397,97	85,00	3.275,27	*
2	281.492,08	75,27	3.739,76	
4	252.447,33	63,00	4.007,10	*
5	277.691,02	79,00	3.515,08	
6	303.484,05	78,00	3.890,82	
Média Homogeneizada			**3.685,61**	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R$/m²)
2	281.492,08	75,27	R$ 3.739,76
5	277.691,02	79,00	R$ 3.515,08
6	303.484,05	78,00	R$ 3.890,82
Média Saneada			**3.715,22**

"n" =	5
Desvio Padrão (s) =	R$ 294,05
L_{inf} =	R$ 3.391,56
L_{sup} =	R$ 3.979,66
(*) Amostra(s) descartada(s):	2

Desvio Padrão (s) $_{saneado}$ =	R$ 189,07
"n"$_{saneado}$ =	3
Graus de Liberdade (GL) =	2
t student =	1,886
Intervalo de Confiança =	R$ 205,88
$IC_{inferior}$ =	R$ 3.509,34
$IC_{superior}$ =	R$ 3.921,10
Cálculo p/ Grau de Precisão =	11,08%
Coeficiente de Variação =	5,09%





$VU_{mínimo}$ =	R$ 3509,34/m²
$VU_{médio}$ =	**R$ 3715,22/m²**
$VU_{máximo}$ =	R$ 3921,1/m²

Grau de Fundamentação	**I**
Grau de Precisão	**III**

Padrão Construtivo da Situação Paradigma					
Situação Paradigma	**Classificação**	**Intervalo**	**Índice IBAPE**	**pc**	**Fator Padrão**
	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,72	1,000

Cálculo do Fator de Padrão Construtivo					
Amostra	**Padrão**	**Intervalo**	**Fator IBAPE**	**pc**	**Fator Padrão**
1	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,72	1,000
2	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,72	1,000
4	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,51	1,000
5	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,42	1,000
6	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	Média	2,154	0,65	1,000

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

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 Superior c/ Elevador - VEIU 2006	35	60	58	0,20	C	0,53	0,622

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 Superior c/ Elevador - VEIU 2006	35	60	58	0,20	C	0,53	0,622
2	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	35	60	58	0,20	C	0,53	0,622
4	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	27	60	46	0,20	C	0,65	0,718
5	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	9	60	16	0,20	C	0,88	0,907
6	Apartamento Superior c/ Elevador - VEIU 2006	24	60	40	0,20	C	0,70	0,761

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

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH


Amostra 02
Amostra 01
Imóvel Avaliando
Amostra 04
Amostra 05
Amostra 06

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL


Bristol
METROPOLITAN FLAT

ANEXO IV

DOCUMENTOS

PROJUDI - Processo: 0008070-58.2018.8.16.0194 - Ref. mov. 340.1 - Assinado digitalmente por Felipe Rossato Farias
18/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA ATUALIZADA

Valide aqui este documento

EGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição - Curitiba - Pr.
aça Zacarias, 46 - 7.º andar
onj. 71 - Fone: 223-1956
ficial: MAURINO CARRARO
C.P.F., 000 188 309-78
Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA N.º -30 978-

RUBRICA

Imóvel:- Flat (duplex) nº 104, no 11º andar ou 16º pavimento e no 12º andar ou - 17º pavimento, do **EDIFÍCIO METROPOLITAN BUILDING**, do tipo II, e terá a área privativa de 60,31m2, área comum de 23,28m2, área total de 83,59m2 e fração ideal do solo de 0,3190%.-.-.-

PROJUDI - Processo: 0008070-58.2018.8.16.0194 - Ref. mov. 340.1 - Assinado digitalmente por Felipe Rossato Farias
18/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA ATUALIZADA

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

residente n/Cap., à rua João Chade nº 297; **18) ALCEU CLARO CHAVES**, brasileiro, - do comércio, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Rosemari Rodrigues Chaves, CI 419 646-PR, CPF 002 213 339-91, residente n/Cap., à rua Francisco Rocha nº 1777, aptº 62; **19) TRUTZSCHLER INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÁQUINAS LTDA**, com séde n/Cap., à rua João Chede nº 941, Cidade Industrial de Curitiba, CGC 46 543 948/0001-94.-

Req. anterior:- Mat. 23934 d/Cartório. Dou fé. Em 10 de dezembro de 1 990.-

Oficial

R 1- 30 978, em 10 de dezembro de 1 990.-

Por Escritura de Divisão Amigável lavrada no 5º Tab. d/Cap., em 31 de julho de 1 990, às fls. 191 do Lº 564-NA, o imóvel da presente matrícula, foi atribuído à **HAUER CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**, já qualificada. Valor e condições:- Não constam. C/30 VRC. Dou fé.-

Oficial

AV 2-30 978, em 06 de agosto de 1 991.-

Concluído o Edificio Metropolitan Building, conforme prova a documentação arquivada neste Cartório sob nº 121.393, onde está apenso o original da CND nº 084017 fornecida pelo INSS em 27/06/91. O imóvel desta matrícula tem acesso pelo nº 291 da rua Emiliano Perneta. C/20 VRC. Dou fé.-

Titular

R 3-30 978, em 16 de março de 1 993.-

Por instrumento particular assinado em 11 de novembro de 1 992, sendo uma via arquivada neste Cartório sob nº 136.149, Hauer Construções Civis Ltda., **vendeu** o imóvel da presente matrícula à **TIMO EERO HYRYLA**, finlandes, CI W642132-L-SP, CPF 010 525 208-55 e sua mulher **MARIA MARLY HYRYLA**, brasileira, do lar, CI 3 890 798 -0-PR, CPF 339 183 419-68; casados pelo regime de comunhão universal de bens, - residentes em Telemaco Borba-PR; pelo preço de Cr$433.252.500,00 dos quais - Cr$31.252.500,00 pagos em moeda corrente nacional e Cr$402.000.000,00 pagos com utilização do FGTS dos compradores, através da interveniente Caixa Econômica Federal - CEF, no preço total está incluído o imóvel da matrícula nº 30995. Sem - condições. ITBI nº 129.360 pg sobre Cr$453.840.294,79. C/2520 VRC=Cr$1869.840,00. Dou fé.-

Titular

R 4-30.978, em 17 de Dezembro de 2010.- Prenot. 389.292 de 06/12/2010.

Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do 11° Tabelionato desta Comarca, em 28 de outubro de 2010, às fls. 181/183 do L° 684-N, Timo Eero Hyryla e sua mulher Maria Marly Hyryla, já identificados, **venderam** o imóvel a **CLERIA COSTA PARNELL**, brasileira, comerciante, CI n° 899.684-9-PR, CPF n° 650.725.889-04 e seu marido **RICHARD THOMAS PARNELL**, americano, engenheiro, portador do Passaporte n° 045555509-USA, CPF n° 010.967.669-65, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens em data de 14/04/1999, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Ébano Pereira n° 174, apto. 122, Centro, pelo preço de R$130.000,00, incluindo o imóvel da matricula n° 30.995, já pagos. Sem condições. Obs.: foram apresentadas na escritura, as certidões negativas de feitos ajuizados do 1°, 2° Distribuidores e Justiça do Trabalho desta Comarca, as certidões de feitos ajuizados e da Justiça do Trabalho da Comarca de Telêmaco Borba-PR e da Justiça Federal, em nome dos vendedores. ITBI n° 52113 pg em 03/12/2010 sobre R$136.900,00. Está apenso ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R$260,00. C/4312 VRC=R$452,76. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

Ls/Lb

Oficial

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QMJ7Y-AHGEK-8XHTR-KJP3V

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: PJ53P LWK7W Q4JJB KE3VB

PROJUDI - Processo: 0008070-58.2018.8.16.0194 - Ref. mov. 340.1 - Assinado digitalmente por Felipe Rossato Farias
18/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA ATUALIZADA

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QMJ7Y-AHGEK-8XHTR-KJP3V

CONTINUAÇÃO

R.5-30.978, em 27 de setembro de 2.011. Prenot. 346.695 de 19/09/2011.

Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do 8º Tabelionato desta Comarca, em 09 de setembro de 2.011, às fls. 036 do Lº 1100-N, Cleria Costa Parnell e seu esposo Richard Thomas Parnell, já identificados, **venderam o imóvel** a **VINICIUS JOSÉ DE REZENDE**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, advogado, CI nº 44.660.840-3-SP, CPF nº 369.268.298-02, residente e domiciliado na Rua Emiliano Perneta nº 261, AP. 501, nesta Cidade; pelo preço de R$196.000,00, pagos integralmente. Sem condições. Foram apresentadas na Escritura as certidões de feitos ajuizados em nome da vendedora, 1º e 2º Distribuidor, Justiça do Trabalho e Justiça Federal desta Comarca. ITBI nº 42.083 pago em 15/09/2011 sobre R$196.000,00. Está apenso ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R$439,60. C/4312VRC=R$607,99. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

gs Oficial

R.6-30.978, em 24 de Fevereiro de 2.016.- Prenot. 387.726 de 16.02.2016.-

Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo 8º Tabelionato desta Capital, aos 05 de Fevereiro de 2.016, às fls. 140 do livro 1296-N, Vinicius José de Rezende, solteiro, já identificado, **vendeu o imóvel** à **MARCOS VENANCIO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, atleta profissional, C.I.nº 1105123481-MG e CPF nº 219.253.548-14, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em data de 07.12.2002 com Fernanda Daibert Escobar de Albuquerque, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima-MG, na Alameda Conde de Bobadela nº 130, pelo preço de R$220.000,00, pagos integralmente. Sem condições. Obs. Consta na escritura a menção da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome do vendedor. ITBI - Declaração de Quitação nº 4034/2016 pago em 05.02.2016 sobre R$230.000,00. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R$500,00. Consulta de indisponibilidade **negativa** no sistema CNIB: Vinicius José de Rezende: 39dc.e880.c7a6.cf89.583c.344a.1b4e.6287.a754.c238. Marcos Venancio de Albuquerque: 2850.dd49.7b41.7f15.09e7.8956.b15d.c855.02f5.a057. C/4312VRC= R$784,78. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

pr Oficial

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº **30.978** do Registro Geral desta Serventia, *e que esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.* O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de junho de 2024. Certidão emitida às 11:17:13h. Prot. 13432

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

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.a5E9v.KcsKj
qxMmz.F392q
https://selo.funarpen.com.br

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

SEGUE

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: PJ53P LWK7W Q4JJB KE3VB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

Bairro: CENTRO
Quadrícula: J-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

1- Denominação: **PC. RUI BARBOSA** Sistema Viário: **PEDESTRE**
Cód. do Logradouro: C995 Tipo: Principal Nº Predial: 765 Testada (m): 32,80
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. EMILIANO PERNETA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C010J Tipo: Secundária Nº Predial: 297 Testada (m): 29,10
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: **ZC.6 - ZONA CENTRAL - SETOR ESPECIAL DE PEDESTRE - SEPE-C**
Sistema Viário: **PEDESTRE/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.6.PY**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Habitação Unifamiliar	1	2		50		
Habitação Institucional	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Habitação Transitória 1	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comunitário 2 - Cultura	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comunitário 2 - Lazer	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comércio e Serviço de Bairro	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comércio e Serviço Setorial	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comércio e Serviço Vicinal	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comunitário 2 - Culto Religioso	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		
Comunitário 2 - Ensino	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	11.00 X 330.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Até a profundidade máxima da faixa do Setor preferencial de pedestre de 15,00 m a partir do alinhamento predial, a altura será de 5 pavimentos e o coeficiente de aproveitamento é de 3,6; após os 15,00 m, a altura e o coeficiente de aproveit amento é correspondente à zona ou setor.

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

** 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
9	04558/93 NEG CTZ RAM 052023 18884/93NEG CSU RES 193/93 69392/93 PROV CTZ TIT PREC SERV DE RADIODIFUSAO 68340/93 PROV CTZ TIT PREC SERV DE RADIODIFUS SERV DE RADIOCHAMADA IMPORTACAO/EX- PORTACAO LOCACAO E MANUTENC DE RECEPTORES P/RADIOCHAMA- DA PROIB DEPOSITO NO LOCAL 81084/93NEG CSU RES 630/93 71106/93 PROV CTZ TIT PREC ESCRIT DE COM DE CEREAIS PROD ALIMENT BEBIDAS SERV DE IMPORTAC /EXPORT SERV MAQUINAS AGRICOLAS IND VEIC CALCADOS ART DE PAPELARIA 91938/93 LIB SMU TIT PREC ESCRIT DE INDLS DE MADEIRA IMPORTACAO E EXPORTACAO 36082/94 PROV CTZ _31 12 95 052011 OUVIR DOS CB PROIB UTILIZAR ESTACION COMO CO- MERCIO P/EXPED EXECUT PAI- SAGISMO NO RECUO P/RUA EMI- LIANO PERNETA 42713/94 NEG CTZ R 082036 20624/96 NEG CMU R 061036 061066 061074 061089 061230 45552/96 NEG CMU R 082036 89 285/96 - LIBERADO SMU A TIT PRECARIO RAMOS 061033 061076 OUVIR SSA CB 102719/96 PROV CMU INSTAL DO TOTEM ATENDER CONS AMA- RELA E LEGISLACAO EM VIGOR 10557/97 PROV CMU SEM PRAZO 052031 OUVIR DOS DPC CB SSA 10465/97 PROV CMU SEM PRAZO 055034 055092 060014 060134 061188 082083 061189 061419 082043 082118 082269 082118 09770/97 NEG CMU R 082036 03600/97 PROV CMU TIT PREC RAMOS 061013 061035 061066 103575/97NEG CMU RAM 082036 14927/98 PROVIDO P/CMU ATE 31/12/2002 RAMO 082036 P/EMISSAO DO ALVARA DEVERA SER VERIFICADO NO LOCAL O CUMPRIMENTO DE TODOS OS ITENS DO DECRETO 1096/97 AS SIM COMO O CROQUIS A FOLHA 22 PROCESSO 103575/97 ONDE O ACESSO POSSUI 5 7M DE LAR GURA E LOCALIZACAO DA GUARI TA 10 00M DO ALINH PREDIAL 64316/99 PROVIDO P/CMU ATE 31/12/2002 P/ESCRITORIO DOS RAMOS 083105 083109 083111 14927/98 ATENDIDA A CONDI- CIONANTE 84387/2000 PROV CMU INSTALA CAO DE INFRAESTRUTURA DE ES TACAO RADIO BASE DE TRANSFE RENCIA DE DADOS EM TOPO DE EDIFICIO ATENDER DEMAIS PARAM DA C AMARELA E LEGISL VIGOR 36222/2001 PROV PARCIAL CMU P/ESCRIT DE CONTATO DOS RA- MOS 060186 060190 082084 INFORMATIVO CMU 00548/2001 11744/2002 PROVIDO CMU TIT.PREC.-31/12/2004. *P/EXPEDIÇÃO O QUIOSQUE DEVERA SER READEQUADO DE FORMA QUE OS COMEDORES POSSUIAM PELO MENOS 2,00M DE LARGURA.*CONS.COMERCIAL 267/2002-CMU. 11744/2002 ATENDIDA A CONDICIONANTE. PROC 30642/2003 PROV CMU REVALID/PARAM/PROC 84387/2000 P/INSTALACAO DE ESTACAO DE RADIO BASE.ATENDER DEMAIS PARAM/LEGISLACAO VIGENTE. PROC 35924/2003 NEG CMU AMPLIACAO DE EDIFICACAO.

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
8	NÃO EXCLUIR ESTE ALERTA ********** Foi apresentado o Laudo Técnico e RRT n° 7634528 assinados pelo Arquiteto Leonardo Cortezzi Graça atestando as condições de acessibilidade no imóvel. Indicando o acesso pela Praça Rui Barbosa como sendo acessível / em nível.
331	NOTIFICAÇÃO Nº....81502....., DE ..30..../..01..../.2013....., PARA: apresentar alvará comercial. _ SONHOS E SONHOS

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
76	Processo 01-006273/2011 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-021373/2011 publicidade, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-006273/2011 publicidade, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-021373/2011 publicidade, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-235707/2025 decisão Arquivado Face Tempo Decorrido
93	AUTORIZADA A UTILIZACAO DO NUMERO PREDIAL 303 PARA O SUBLOTE 065 ATE 31/12/1997 APOS ESTA DATA E OBRIGATO- RIA A UTILIZACAO DO NUMERO OFICIAL UCT EM 30/12/97
115	POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO
421	DECRETO 209/2024: Proibido novos estacionamentos privativos e coletivos de veículos.
433	OS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DESTE LOTE DEVERÃO SER CONFIRMADOS PELA CAPC - DECRETO 523/2023

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
280	30/10/2025 - UUS_Liberação de licença para instalação de letreiro n.º 347/2025, Validade: 30/10/2026

Bloqueios

*****

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 030557B Número Novo:42495 Finalidade:OUTROS
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 032810B Número Novo:46262 Finalidade:OUTROS
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 034592B Número Novo:49369 Finalidade:OUTROS
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 041967B Número Novo:63090 Finalidade:RESTAURO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 153,01 Área Total (m²): 26.411,29

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

Sublote: **0**
Número Antigo: 087351A Número Novo:123122 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 26.258,28 Área Liberada (m²): 26.258,28 Área Total (m²): 26.258,28

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0175	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.02034-			

Nome da Planta: CROQUI 02034
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

*****

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 2.964,00 m² Área Total Construída: 26.243,30 m² Qtde. de Sublotes: 380

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0175	Residencial	83,50 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

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0047.0068.02-0	**0175**	**11.130.021**	**107309/2026**

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	**26/03/2026**

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.

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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

58263/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote	CIB
01.0.0047.0068.02-0	11.130.021.175-4	0175	BEX6HAB5

Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
CROQUI 02034		

Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano
CIRC: 5º MATRIC: 000030978 REG: 000 LIVRO: 1296-N FOLHA: 00000140	SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas
2964,00	Testada para 02 ruas	2

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.995. PC. RUI BARBOSA	765	Ímpar	32,80

Histórico de Denominação
ANTIGA PRACA DA REPUBLICA NOMINACAO DE ACORDO COM SMMA

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.010.J R. EMILIANO PERNETA	297	Ímpar	29,10

Histórico de Denominação
ANTIGA RUA AQUIDABAN.
LARGO DR. THEODORO BAYMA - CONFORME CARTA "F" Nº11.090 e CROQUI Nº3929.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número	Complemento
C.010.J R. EMILIANO PERNETA	000291	

Bairro	CEP
CENTRO	80010050

Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
APARTAMENTO	104	11

Condomínio	Bloco
METROPOLITAN BUILDING ED	METROPOLITAN BUILDING ED

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0175	1 - Principal	83,50	Outros	Alvenaria	MEDIA	26	1991		1992	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0175	1 - Principal	83,50	Outros	Alvenaria	MEDIA	26	1991		1992	18/07/2018	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0175	1 - Principal	83,50	Edifício	Alvenaria	Alto	26	1991		1992	01/01/2023	

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:
EC1E.6419.447A.4F36-9 AEC5.ADE9.1953.BF0E-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 26 de março de 2026 - 15:27:38

VERSÃO P.4.1.0.22.0941 (23/03/2026) LIB 2.0.1.8.0809

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0175	1 - Principal	83,50	Edifício	Alvenaria	Alto	26	1991	1992		BEX6HAB5

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
11.130.011.001	1964	1987
11.130.011.002	1964	1987
11.130.011.000	1964	1987
11.130.007.000	1954	1987
11.130.019.000	1987	1992

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:
EC1E.6419.447A.4F36-9 AEC5.ADE9.1953.BF0E-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 26 de março de 2026 - 15:27:38

IPTU/TCL 2026 - 2ª Via

CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliaria	Especie do Lote / Grupo
11-130-021.175-4	01.0.0047.0068.02-0	1- Condomínio Vertical / 1

Endereço
C0010J R. EMILIANO PERNETA 000291 AP 104 Andar 11

Condomínio / Planta / Croqui
METROPOLITAN BUILDING ED

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião PGV	LAPT
2.964,00	ZC	ZC-01.0-0	1992

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	29,10	NORMAL
A	32,80	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R$ 320.646,68

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R$)		Aplicação da Aliquota		Imposto (R$)
320.646,68	X	(VVI x 0,0054) - 834,37	=	897,12

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A) ..... R$ 897,12

Taxa de Coleta de Lixo (B) ..... R$ 0,00

Lançamento Anual (A + B) ..... R$ 897,12

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto R$ 807,40

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVT	Dep. Coef. VVC
175		

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0175	Principal	83,50	Edifício	Alvenaria	Alto	26	12	1992	1991	0000

Dados do Sujeito Passivo
Nome: MARCOS VENANCIO DE ALBUQUERQUE
Endereço Particular: R. EMILIANO PERNETA 000291, APARTAMENTO ,104

Data para impugnação: 20/03/2026
Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2026

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

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento deste lançamento em 13/02/2026, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016