

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Amintas de Barros, nº 581 - Centro, Curitiba, Paraná.

MATRÍCULA: nº 26.429 da 3ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba

SOLICITANTE: Conselho Regional de Educação Física da 9ª Região – PR
CNPJ – 04.485.030/0001-96



FINALIDADE: Determinação de valor de mercado para venda

VISTORIA: 19/09/2024 – 16h

RESUMO

VALOR ENCONTRADO PARA O M²: R\$ 2.850,83

METRAGEM DO IMÓVEL: 330m²

FATORES DE VALORIZAÇÃO: não incidem

FATORES DE DESVALORIZAÇÃO: não incidem

VALOR FINAL: R\$ 940.775,19

LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.034.852,70 (+10%)

LIMITE INFERIOR: R\$ 846.697,67 (-10%)



LUIZ CELSO CASTEGNARO

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI/PR F6.423

CNAI 191



Aponte a câmera para visualizar
o selo certificador digital.

COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA REALIZAR AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A competência legal do corretor de imóveis para efetuar avaliações imobiliárias decorre do artigo 3º da Lei 6.530/78, que prevê:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, **podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.**

No mesmo sentido é a Resolução COFECI 1.066/07, que institui o CNAI – CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, bem como regulamenta a emissão de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica:

Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado **com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.**

Art. 6º - **A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis**, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

Neste sentido, cumpre ressaltar que o Tribunal Regional Federal da 1ª Região, quando do julgamento da Apelação de nº 200734000105910 – *interposta pelo CONSELHO FEDERAL DE*

ENGENHARIA E AGRONOMIA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, em face do CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -, consolidou o entendimento de que a avaliação de bens imóveis é atividade relacionada com a área de atuação e de conhecimento dos corretores de imóveis que, portanto, são plenamente habilitados para emitir Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica.

Por fim, insta consignar que este raciocínio vem sendo ratificado reiteradamente pela jurisprudência pátria, merecendo destaque o AREsp nº 1.796.184/PR e a Apelação nº 723.040 do TRF – 3ª Região.

Assim, o corretor de imóveis possui plena competência, tanto legal quanto técnica, para a realização de avaliações imobiliárias, mormente quando inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, o que é comprovado por meio da afixação do selo certificador digital.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno com 11m de frente para a Rua Mintas de Barros e 30m de extensão em ambos os lados, conforme consta na matrícula em anexo, com 330m².

Contendo um edifício em alvenaria com 240m², construído em 1.956 (dados extraídos da consulta informativa do lote – Guia Amarela (em anexo)).

Considerações do Perito

O terreno está em boa localização, ZR4, o que permite uma construção de até 6 pavimentos, porém, sobre o mesmo já existe uma construção em estado precário, o qual não estou valorando, uma vez que precisa ser demolida para o aproveitamento do terreno.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E DA REGIÃO

O imóvel está situado no bairro Centro, em rua pavimentada.

O bairro Centro em Curitiba é um dos locais mais interessantes para quem deseja morar bem. Trata-se de um bairro com uma infraestrutura enorme do ponto de vista de comércios, bancos, estudos e transporte, ou seja, tudo o que você precisa para se dar bem em Curitiba, vai encontrar no bairro Centro.

O Centro também faz limite com muitos outros bairros, na capital paranaense, como o Batel, Rebouças, Bigorrilho e Mercês. Por isso, tem um deslocamento facilitado do ponto de vista geográfico, já que a partir do Centro, chega em qualquer outro lugar de Curitiba.

Pontos turísticos no bairro Centro em Curitiba.

Algumas atividades interessantes que você poderá encontrar no bairro Centro em Curitiba, envolvem o:

- Passeio Público;
- Teatro Guaíra;
- Museu do Expedicionário;
- Rua 24 Horas;
- Largo da Ordem – Cavalo Babão
- Entre outros pontos de interesse.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
DO IMÓVEL

Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA

Para a determinação do valor do imóvel, se utilizará o método comparativo de dados de mercado.

Este método consiste na comparação do imóvel em estudo com dados existentes no mercado imobiliário da região – *ou de regiões com o mesmo perfil mercadológico e socioeconômico* –, relativos à imóveis com características semelhantes¹.

Colhem-se, portanto, amostras, que, após sofrerem um processo de homogeneização, determinarão o valor do m² daquele tipo de imóvel na região. Na sequência, aplica-se o *quantum* encontrado ao imóvel avaliando, determinando, desta forma, seu valor de mercado.

Ainda, ao final, pode o perito avaliador, de acordo com sua experiência e com as particularidades eventualmente constatadas no imóvel avaliando, majorar ou minorar o valor apontado, a fim de que corresponda ao real valor de mercado.

¹ Marcello, João Diniz. Avaliação mercadológica de imóveis. Porto Alegre: Grafiset, 2012.

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 01

IMOBILIÁRIA: JFM Imóveis

VALOR: R\$ 890.000,00

ÁREA: 224m²

CUSTO POR M²: R\$ 3.973,21

Terreno - 224m²

Venda R\$ 890.000

📍 Rua CONSELHEIRO ARAUJO 86, Centro, Curitiba



340 m² tot. 224 m² útil 4 banheiros 45 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 02

IMOBILIÁRIA: RE/MAX Businnes

VALOR: R\$ 1.100.000,00

ÁREA: 360m²

CUSTO POR M²: R\$ 3.055,56

Terreno - 90m² - 5 vagas

Venda R\$ 1.100.000
IPTU R\$ 7.024

© Rua Francisco Torres, 119, Centro, Curitiba



360 m² tot.

90 m² útil

2 banheiros

5 vagas

53 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 03

IMOBILIÁRIA: Bellos Imóveis

VALOR: R\$ 2.400.000,00

ÁREA: 674m²

CUSTO POR M²: 3.560,83

Terreno - 674m²

Venda R\$ 2.400.000

IPTU R\$ 661

📍 Rua Doutor Faivre 649, Centro, Curitiba



674 m² tot.



674 m² útil



24 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 04

IMOBILIÁRIA: L7 Imóveis

VALOR: R\$ 1.700.000,00

ÁREA: 664m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.560,24

Terreno - 664m²

Venda R\$ 1.700.000

📍 Rua Doutor Faivre 609, Centro, Curitiba



664 m² tot.



664 m² útil

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 05

IMOBILIÁRIA: Casa ao lado Imóveis

VALOR: R\$ 2.000.000,00

ÁREA: 629m²

CUSTO POR M²: R\$ 3.179,65

Terreno - 629m²

Venda R\$ 2.000.000

📍 Nilo Cairo 450, Centro, Curitiba



629 m² tot.

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 06

IMOBILIÁRIA: Interage Imóveis

VALOR: R\$ 2.200.000,00

ÁREA: 770m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.857,14

Terreno - 770m²

Venda R\$ 2.200.000

IPTU R\$ 1

© Rua General Carneiro 1110, Centro, Curitiba




770 m² tot.


770 m² útil


48 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 07

IMOBILIÁRIA: Viver Personnalité

VALOR: R\$ 1.980.000,00

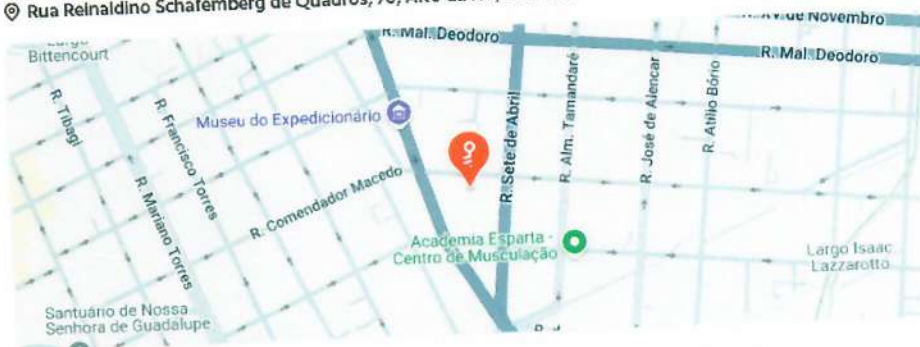
ÁREA: 1.060m²

CUSTO POR M²: R\$ 1.867,92

Terreno - 1060m²

Venda R\$ 1.980.000

📍 Rua Reinaldo Schafemberg de Quadros, 70, Alto da XV, Curitiba



1060 m² tot.

1060 m² útil

1 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 08

IMOBILIÁRIA: L7 Imóveis

VALOR: R\$ 1.250.000,00

ÁREA: 390m²

CUSTO POR M²: R\$ 3.205,13

Terreno - 390m²

Venda R\$ 1.250.000

IPTU R\$ 841

📍 Rua Comendador Macedo 15, Centro, Curitiba



390 m² tot.



390 m² útil



56 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 09

IMOBILIÁRIA: Cleia Tonel

VALOR: R\$ 1.500.000,00

ÁREA: 537m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.793,30

Terreno - 537m²

Venda R\$ 1.500.000

✳ Este imóvel tem: Proprietário direto.

📍 Rua Almirante Tamandaré, 210, Alto da XV, Curitiba



537 m² tot.



537 m² útil



1 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 10

IMOBILIÁRIA: Tantus Corretora de Imóveis Eireli

VALOR: R\$ 980.000,00

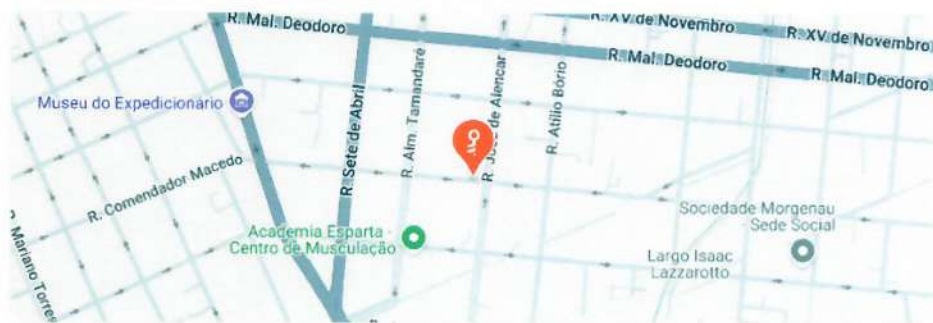
ÁREA: 336m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.916,67

Terreno - 336m²

Venda R\$ 980.000

📍 Rua Reinaldo Schaffenberg de Quadros 375, Alto da XV, Curitiba



336 m² tot.

336 m² útil

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 11

IMOBILIÁRIA: Arya 1 Imóveis Ltda

VALOR: R\$ 2.300.000,00

ÁREA: 988m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.327,94

Terreno - 988m²

Venda R\$ 2.300.000

IPTU R\$ 6.089

📍 Rua José de Alencar, 740, Curitiba, Paraná



988 m² tot.



988 m² útil



Breve Lançamento

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 12

IMOBILIÁRIA: Lopes Home

VALOR: R\$ 1.799.003,00

ÁREA: 600m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.998,34

Terreno - 600m²

Venda R\$ 1.799.003
IPTU R\$ 1.100

📍 Rua Atílio Bório - Núm./KM 456, Alto da XV, Curitiba



📏
600 m² tot.

📐
600 m² útil

📅
1 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 13

IMOBILIÁRIA: Lucca Imóveis

VALOR: R\$ 850.000,00

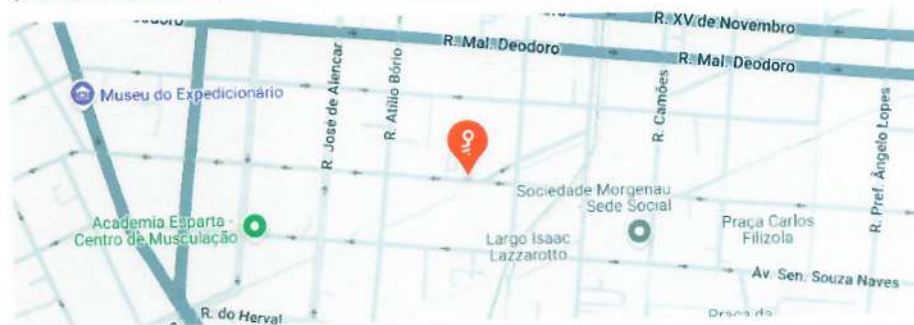
ÁREA: 354m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.401,13

Terreno - 354m²

Venda R\$ 850.000

📍 REINALDINO SCHAFFENBERG DE QUADROS 665, Alto da XV, Curitiba



354 m² tot.



354 m² útil

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 14

IMOBILIÁRIA: Imobiliária Prates

VALOR: R\$ 990.000,00

ÁREA: 495m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.000,00

Terreno - 495m²

Venda R\$ 990.000

IPTU R\$ 243

📍 Rua Fernando Amaro 748, Alto da XV, Curitiba



495 m² tot.

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 15

IMOBILIÁRIA: Interage Imóveis

VALOR: R\$ 1.400.000,00

ÁREA: 675m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.074,07

Terreno - 675m²

Venda R\$ 1.400.000

IPTU R\$ 1

📍 Rua José de Alencar 1144, Alto da XV, Curitiba



675 m² tot.



675 m² útil

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 16

IMOBILIÁRIA: Basi Vendas

VALOR: R\$ 1.310.000,00

ÁREA: 473m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.769,56

Terreno - 473m²

Venda R\$ 1.310.000

📍 Marechal Deodoro 2364, Alto da XV, Curitiba



473 m² tot.

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 17

IMOBILIÁRIA: Home Imóveis

VALOR: R\$ 1.705.000,00

ÁREA: 945m²

CUSTO POR M²: R\$ 1.804,23

Terreno - 945m²

Venda R\$ 1.705.000

IPTU R\$ 508

📍 Rua Fernando Amaro - Núm./KM 1236, Alto da XV, Curitiba



↕
945 m² tot.

📅
2 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 18

IMOBILIÁRIA: Lopes Home

VALOR: R\$ 1.700.003,00

ÁREA: 900m²

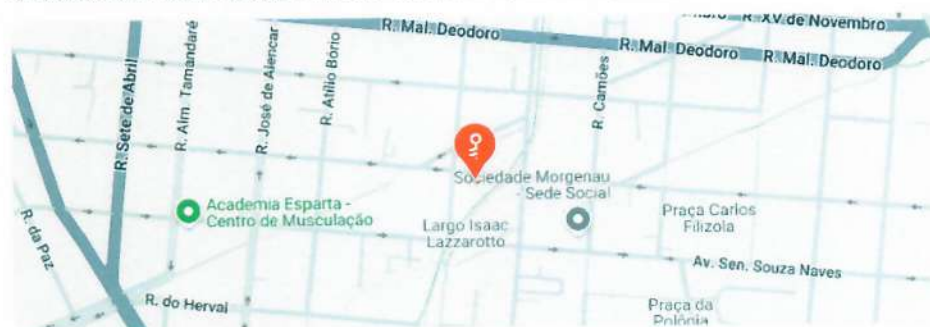
CUSTO POR M²: R\$ 1.888,89

Terreno - 900m²

Venda R\$ 1.700.003

IPTU R\$ 1100

📍 Rua Reinaldo Schaffenberg de Quadros - Núm./KM 641, Alto da XV, Curitiba



📏
900 m² tot.

📐
900 m² útil

📅
1 anos

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 19

IMOBILIÁRIA: Lopes Home

VALOR: R\$ 1.400.004,00

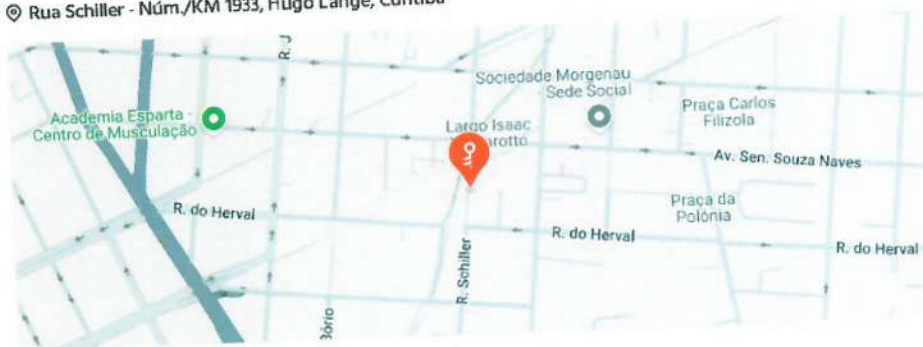
ÁREA: 467m²

CUSTO POR M²: R\$ 2,997,87

Terreno - 467m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.400.004
IPTU R\$ 272

📍 Rua Schiller - Núm./KM 1933, Hugo Lange, Curitiba



📏
467 m² tot.

📐
467 m² útil

🚽
3 banheiros

🚗
3 vagas

🛏
3 quarto

🛏
1 suíte

FONTES DE PESQUISA

AMOSTRA 20

IMOBILIÁRIA: Imóveis de Primeira

VALOR: R\$ 1.799.000,00

ÁREA: 600m²

CUSTO POR M²: R\$ 2.998,33

Terreno - 600m²

Venda R\$ 1.799.000
IPTU R\$ 1308

📍 Atilio Bório, Cristo Rei, Curitiba



600 m² tot.

Breve Lançamento

DADOS COLETADOS

Nesta etapa, divide-se o valor de mercado de cada amostra coletada por sua área, determinando, assim, seus custos por m². Na sequência, somam-se todos os custos por m² e divide-se o resultado encontrado pelo número de amostras, obtendo, desta forma, a média dos custos por m².

AMOSTRA		VALOR	METRAGEM		CUSTO POR M ²
1	R\$	890.000,00	224	R\$	3.973,21
2	R\$	1.100.000,00	360	R\$	3.055,56
3	R\$	2.400.000,00	674	R\$	3.560,83
4	R\$	1.700.000,00	664	R\$	2.560,24
5	R\$	2.000.000,00	629	R\$	3.179,65
6	R\$	2.200.000,00	770	R\$	2.857,14
7	R\$	1.980.000,00	1060	R\$	1.867,92
8	R\$	1.250.000,00	390	R\$	3.205,13
9	R\$	1.500.000,00	537	R\$	2.793,30
10	R\$	980.000,00	336	R\$	2.916,67
11	R\$	2.300.000,00	988	R\$	2.327,94
12	R\$	1.799.003,00	600	R\$	2.998,34
13	R\$	850.000,00	354	R\$	2.401,13
14	R\$	990.000,00	495	R\$	2.000,00
15	R\$	1.400.000,00	675	R\$	2.074,07
16	R\$	1.310.000,00	473	R\$	2.769,56
17	R\$	1.705.000,00	945	R\$	1.804,23
18	R\$	1.700.003,00	900	R\$	1.888,89
19	R\$	1.400.004,00	467	R\$	2.997,87
20	R\$	1.799.000,00	600	R\$	2.998,33
TOTAL DE MÉDIAS				R\$	54.230,01
CUSTO MÉDIO POR M ²				R\$	2.711,50

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

A fim de eliminar quaisquer discrepâncias no valor encontrado, as amostras serão homogeneizadas, eliminando-se aquelas cujo custo por m² ultrapasse os limites superior e inferior de 20% (vinte por cento), *in casu*, R\$ 3.253,80 e R\$ 2.169,20, respectivamente.

AMOSTRA	VALOR	METRAGEM	CUSTO POR M ²
1	R\$ 890.000,00	224	R\$ 3.973,21
2	R\$ 1.100.000,00	360	R\$ 3.055,56
3	R\$ 2.400.000,00	674	R\$ 3.560,83
4	R\$ 1.700.000,00	664	R\$ 2.560,24
5	R\$ 2.000.000,00	629	R\$ 3.179,65
6	R\$ 2.200.000,00	770	R\$ 2.857,14
7	R\$ 1.980.000,00	1060	R\$ 1.867,92
8	R\$ 1.250.000,00	390	R\$ 3.205,13
9	R\$ 1.500.000,00	537	R\$ 2.793,30
10	R\$ 980.000,00	336	R\$ 2.916,67
11	R\$ 2.300.000,00	988	R\$ 2.327,94
12	R\$ 1.799.003,00	600	R\$ 2.998,34
13	R\$ 850.000,00	354	R\$ 2.401,13
14	R\$ 990.000,00	495	R\$ 2.000,00
15	R\$ 1.400.000,00	675	R\$ 2.074,07
16	R\$ 1.310.000,00	473	R\$ 2.769,56
17	R\$ 1.705.000,00	945	R\$ 1.804,23
18	R\$ 1.700.003,00	900	R\$ 1.888,89
19	R\$ 1.400.004,00	467	R\$ 2.997,87
20	R\$ 1.799.000,00	600	R\$ 2.998,33
TOTAL DE MÉDIAS			R\$ 37.060,84
CUSTO MÉDIO POR M ²			R\$ 2.850,83

CÔMPUTO DO VALOR DE MERCADO
DO IMÓVEL

Por fim, aplicando-se o custo médio homogeneizado por m² encontrado [R\$ 2.850,83] à metragem do imóvel avaliando [330m²], determina-se o seu valor de mercado.

$$R\$ 2.850,83 \times 330m^2 = R\$ 940.775,19$$

FATORES DE VALORIZAÇÃO
OU DESVALORIZAÇÃO

Não incidem quaisquer fatores de valorização ou desvalorização do imóvel, de forma que o seu valor de mercado resta fixado em:

R\$ 940.775,19

(Novecentos e quarenta mil, setecentos e setenta e cinco mil e dezenove reais)

Em virtude das variações intrínsecas ao mercado imobiliário, deve-se prever uma possível variação de até 10% no valor do imóvel:

R\$ 1.034.852,70
LIMITE SUPERIOR
(+10%)

R\$ 846.697,67
LIMITE INFERIOR
(-10%)

LUIZ CELSO CASTEGNARO

castegnaroimoveis@hotmail.com

41 9 8416-1251

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

FUNDADOR, CASTEGNARO IMÓVEIS – J 6.000

Presente

Criador da Castegnaro Imóveis, empresa com atuação em todo o espectro do mercado imobiliário e que busca oferecer um serviço profissional e de excelência.

Sita à Rua Coronel Francisco H. dos Santos, 1425, Jardim das Américas – Curitiba/PR.

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO, AVALIAÇÕES CURITIBA

Janeiro de 2021 - Presente

Idealizador e fundador do Avaliações Curitiba, empresa especializada em avaliações imobiliárias judiciais e extrajudiciais, atuante em todo o estado do Paraná e litoral de Santa Catarina.

**PRESIDENTE, CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE
IMÓVEIS – PARANÁ *Presente***

**CONSELHEIRO, CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE
IMÓVEIS *Presente***

DIRETOR, SINDIMÓVEIS *Presente*

**COORDENADOR DE CURSOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
*Presente***

**IDEALIZADOR DA JORNADA VALORIZAR E CAPACITAR
*2020- Presente***

Semana de eventos realizada pelo CRECI-PR em parceria com o SEBRAE, oferecendo palestras de temas atuais e relevantes para a categoria.

REPRESENTANTE DO CRECI-PR PERANTE A SECRETARIA DE URBANISMO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA 2018-2020

DIRETOR FINANCEIRO, CRECI - PR 2013-2015

DIRETOR PEDAGÓGICO, CRECI - PR 2010-2012

CONSELHEIRO, CRECI - PR 2010-2012

TUTOR DO CURSO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE CASTELO BRANCO - RIO DE JANEIRO..... 2010-2011

DIRETOR SECRETÁRIO, CRECI - PR 2008-2009

COORDENADOR ESTADUAL DO EXAME DE PROFICIÊNCIA DO COFECI 2005-2006

PROPOSITOR E COORDENADOR DA COMISSÃO DE ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR NO MERCADO IMOBILIÁRIO 2004

DIRETOR TESOUREIRO INTERVENTOR, CRECI-RS 2000-2003

COORDENADOR, COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROCESSOS DE INSCRIÇÃO 1996-1998

PRESIDENTE, COMISSÃO DE ÉTICA E FISCALIZAÇÃO PROFISSIONAL 1988-1996

FORMAÇÃO ACADÊMICA

UNINTER 2010

Pós-graduado em Direito Imobiliário

UNIVERSIDADE LUTERANA DO BRASIL 2008

Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários

CURSOS

MEDIAÇÃO

ABRAME

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE IMÓVEIS

Unimóveis – Rio Grande do Sul

PERITO JUDICIAL – CRECI-PR

Unimóveis – Rio Grande do Sul

**LEGISLAÇÃO, CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS E
LOTEAMENTOS**

Unimóveis - Paraná

INGLÊS PARA CORRETORES

Sindimóveis – Paraná

SERVIÇOS PRESTADOS

Ministério Público Federal

Ministério Público do Estado do Paraná

Receita Federal

Varas Cíveis de Curitiba e Região Metropolitana

Companhia Paranaense de Energia – COPEL

Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR

Junta Comercial do Paraná

Conselho Regional dos Representantes Comerciais do
Paraná

UNIBRASIL

Ferroeste

BR Consórcios – Rodobens

Mitra da Arquidiocese de Curitiba

Slavel Distribuidora de Automóveis

Auto Comercial Niponsul

Grupo Casagrande

Comunidade Vida Plena – São José dos Pinhais

Igreja do Evangelho Quadrangular

Rede Oeste Administradora de Consórcios

CERTIDÃO DE REGULARIDADE
PROFISSIONAL



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMISSA EM: 23/09/2024 AS 16:40:53 CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO: 7844Y5		
---	---	--

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 23/10/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **LUIZ CELSO CASTEGNARO** - registrado com o nome fantasia: **LUIZ CELSO CASTEGNARO - GESTOR IMOBILIARIO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **6423**, desde **08/05/1987**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

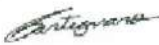
Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:
Rua General Carneiro, Nº 824 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060250
Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 12/04/2007 SOB NÚMERO: 191


LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

Matrícula do Imóvel – página 1

CNM 080465.2.0026429.63

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA PARANÁ
RUA MAL. FLOREANO PEREIRA, 420
4º ANDAR - TEL. 223-4545

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº. -26.429-

Imóvel: Lote de terreno forroiro constituído pelo lote 15-A-15, configurado no croqui 5165 da PMC, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a rua Amintas de Barros; por 30,00 metros de fundo, em ambos os lados, limitando do lado direito de quem dá a rua o imóvel, com o lote fiscal 12.011.6.000; pelo lado esquerdo, com o lote fiscal 12.011.8.000; e tendo 11,00 metros na linha de fundo, faz divisa com o lote fiscal 12.011.22.000. Contendo um prédio de alvenaria sob nº 581, antigo 585. Indicação fiscal 12.011.007.000.4 do Cadastro Municipal.

Proprietário: José Henrique Silva, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, portador da CI. 114.219-R.

Registro anterior: Transmissão nº. 17.040 do Livro 3-M de 2ª CI - numeração desta comarca.

Curitiba, 18 de maio de 1989.

João Gomy de Riquelme
Oficial

Observação: As medidas e confrontações devem fornecer-se pelas partes conf. Proveniente 15/84 de Corregedoria de Justiça deste Estado.

Av. 1-26.429:
Nos termos do requerimento e carta autenticada da certidão de casamento de nº. 156, do Livro 3-M do Registro Civil de 1ª CI - Ficta desta comarca, cujos documentos foram arquivados, averba-se que o proprietário do imóvel desta matrícula - José Henrique Silva - teve seu estado alterado para divorciado. prot: 66.912 de 18.5.89. Dou fé. Curitiba, 18 de maio de 1989.

João Gomy de Riquelme
Oficial

Custas: 0,10 VEC - R\$25,88.

R. 2- 26.429:
Título: Compra e venda. Escritura pública lavrada no 12º Tabelião desta cidade, fl. 200 do Livro 155-E, em 10 de julho de 1987.

Adquirente: Sentinela Empresa de Vigias e Guardas S/C., com sede na Avenida Brasil, 1269, em Maringá-PR. CGC/MF. sob nº. 77.457.693-0001-29. Transmitedores: José Henrique Silva, já identificado, sua mulher Eleonora Mogueiro Silva, brasileira, do lar, portadora da CI. RG. 209.958-PR., portadores do CIC.MF. 005.365.849-04, residentes na rua Ubaldo do Amaral, 580, ap.31, nesta cidade. Valor: Cr\$1.200.000,00. Condições: Não há. IPTU: nº. 020.130/88, sobre Cr\$1.650.000,00. Distribuição: nº. 098 de 02.03.88. Proto. 66.912 de 18.5.89. Dou fé. Curitiba, 18 de maio de 1989.

João Gomy de Riquelme
Oficial

Custas: 3,0 VEC - R\$32,44.

Av. 3- 26.429:
Nos termos da Escritura pública de re-ratificação, lavrada no 12º Tabelião desta cidade, fl. 200 do Livro 155-E, em 10 de julho de 1987.



Matrícula do Imóvel – página 2

CNM 080465.2.0026429-63

Tabellionato desta cidade, fl.006 do livro 185-E, em 23 de maio de 1989, averba-se que o correto nome da adquirente do imóvel da presente matrícula, citado no R.2, é **SENTINELA VIGILÂNCIA S/C LTDA.** - Prot. 67.015 de 26.5.89. Dou fé. Curitiba, 26 de maio de 1989.

Luiz G. de Oliveira
Oficial

Custas: 0,10 VRC - R\$31,00.-

R. 4 - 26.429.

Título: Compra e venda. Escritura pública lavrada no 92 Tabellionato desta cidade, fl. 79 do livro 349-N, em 19 de julho de 1989. **Adquirente:** **Organização Jurídica Contábil Razão S/C.** com sede na rua Des. Westphalen, 15, 3º andar, conj.303, nesta cidade. CND nº. sob nº. 75.163.915/0001-17. **Transmitente:** **Sentinela Vigilância S/C Ltda** já qualificada. **Valor:** R\$30.000,00. **Condições:** Não há. **ITBI** sob nº. 10.805/89, sobre R\$79.304,01. **CND** de IPTU sob nº. 858.672.- Prot. 68.441 de 11.10.89. Dou fé. Curitiba, 11 de outubro de 1989.

Luiz G. de Oliveira
Oficial

C/7,0 VRC - R\$344,40.-

AV-5/26.429.-

Na conformidade da petição do parte interessada e do documento com probatório que fica arquivado neste Cartório, averba-se a alteração da razão social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula para **ORGANIZAÇÃO CONTÁBIL RAZÃO S/C LTDA.** Protocolo nº 106.996-03-07-99. Dou fé. Curitiba, 03 de setembro de 1999.

Luiz G. de Oliveira
Oficial

C/60 VRC-R\$ 4,50

R.6/26.429 - (Protocolo nº 453230 de 16/02/2009).
Compra e venda. **Título:** Escritura pública de compra e venda lavrada no 8º serviço de notas desta comarca, em 20 de dezembro de 2008, fls. 171/174, livro 9969-N. **Adquirente:** **Conselho Regional de Educação Física da 9ª Região - Estado do Paraná - CREFP/PR**, com sede na rua Hymedeiro Franco nº 1193-A, Mercês, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob nº 04.485.030/0001-96. **Transmitente:** **Organização Contábil Razão S/C Ltda**, já qualificada. **Valor:** R\$ 590.000,00. **Condição:** do preço da venda foram pagos R\$ 59.000,00 e o saldo restante no valor de R\$ 531.000,00 será pago através de 02 parcelas (notas promissórias) no valor de R\$ 265.500,00 cada uma, a primeira com vencimento em 20/12/2008 e segunda com vencimento em 10/01/2009. Foi instituída a cláusula resolutiva. **ITBI:** nº 4708, sobre R\$ 590.000,00. Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia nº 07054118400071471, no valor de R\$ 609,00. A certidão do INSS nº 049232008-14001011 emitida em 19/11/2008 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 27/11/2008, foram apresentadas ao notário conforme consta no traslado apresentado. Dou fé. Curitiba, 09 de março de 2009. Custas: 4312 VRC - R\$ 452,76.

Luiz G. de Oliveira
Registradora

Av.7/26.429 - (Protocolo nº 153.251 de 16/02/2009)
Cancelamento: Nos termos do requerimento e da última nota promissória devidamente paga.

REGUE

SOLICITADO POR: LUIZ CASTEJNARO - CPF: 087.545.11 DATA: 25/04/2004 16:32:02 - VALOR: R\$ 10,04

ANEXOS

Matrícula do Imóvel – página 3

CNM 080465.2.0026429-63

ONR

SECRETARIA DE IMÓVEIS - 3ª Circunscrição
Curitiba, Pr. R. Emílio de Faria, 297/303
Pra. Leite de Moraes Urban - Chôfol

RECEITA Nº 02
26.429

RECEITA

quitação, que ficam arquivados, averba-se o pagamento total do preço ajustado para a aquisição do imóvel objeto desta matrícula, constante do R.O., ficando assim cancelada a cláusula resolutive. Dou fé. Curitiba, 09 de março de 2009. Custos 630 VRC = R\$ 66,15.

[Assinatura]
Registradora

Av-8/26.429 (Protocolo nº 232.442 de 30/12/2020).
AFORAMENTO. Nos termos do Requerimento; da Carta de Averbação de Aforamento datada de 15 de setembro de 2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, e dos demais documentos que ficam arquivados, averba-se que o imóvel desta matrícula e constante da Carta de Averbação de Aforamento nº F-24.782, foi remido de foro perante o Município de Curitiba, conforme Termo de Remissão de Foro datado de 15/09/2020, com base na Lei Municipal 8572/94. **Observação:** ato praticado conforme Portaria 3700/2020 da CCJ/PR e Provimento 94/2020 do CNJ. Dou fé. Curitiba, 17 de fevereiro de 2021.
Emolumentos: 315,00 VRC - R\$60,79; Funerária 25%: R\$15,20; Fundos: R\$3,04, ISS: R\$2,43. Selo Funerária: 0183845AVA1000000021/02113. R\$4,67.

[Assinatura]
Registradora

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84**

Visualização disponível em www.registradores.org.br

ONR

SEGUI

ANEXOS

Guia Amarela – página 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 01.1.0017.0160.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 12.011.007	Nº da Consulta / Ano 367748/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: CENTRO	Rua da Cidadania: Matriz
Quadrícula: 1-14	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. AMINTAS DE BARROS Sistema Viário: COLETORA 1
 Cod. do Logradouro: 0014L Tipo: Principal NP Predial: 581 Testada (m): 11,00
 Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cote da Aeronáutica: 978,50m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR4.A - ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO ALTO DA XV
 Sistema Viário: COLETORA 1
 Classificação dos Usos para a Matriz: ZR4.A.B

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (metros)	PORTO BÁSICO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECULO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	35	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	35	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	35	5,00 m
Habitação Transfêrta 1	2	6		50	35	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	35	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (metros)	PORTO BÁSICO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECULO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio 1	1	2	500	50	35	5,00 m
Estacionamento Coletivo	1	2		50	35	5,00 m
Comércio 2 - Saúde	1	2	200	50	35	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	35	5,00 m
Comércio e Serviço Especial	1	2	2000	50	35	5,00 m
Comércio e Serviço Viário	1	2	2000	50	35	5,00 m
Comércio 2 - Cadeia Religiosa	1	2		50	35	5,00 m
Sede Administrativa	1	2		50	35	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	35	5,00 m

Versão: P 3.1.0.17
Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

010003-3 099768-1



Página 1 de 5

Guia Amarela – página 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal de Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 01.1.0017.0160.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 12.011.007	Nº da Consulta / Ano 367746/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A PARTIR DO CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (m)	PORTE BÁSICO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA DE APROV. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Esporte	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	35	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	35	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (MMP) 15,00 X 450,00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal congênto determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO, ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = HN, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

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

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

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

Profundidade mínima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 60,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso atendido ao coeficiente 1,00.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 e Serviço de Viciário, de Bairro e Setorial com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 atendido ao coeficiente 1,00.

Observar o condão na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre o condão 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.

Venda: P.3.1.0.17
Para mais informações acesse: www.curitiba.org.br/ar

000002-3
699746-1

Página 2 de 5



Guia Amarela - página 3

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal de Urbanismo CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.1.0017.0160.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 12.011.007	Nº da Consulta / Ano 367748/2024
Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento. Atender regulamentação específica quanto a edificação garagem. Atender o que for atípico em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O coeficiente de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso. Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Viciat, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço viciat e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel. Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos. Para as vias prioritárias e vias externas permitido habitação Transitória 1 somente Apart-hotel 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, váse a Legislação Vigente.			
CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO Código Observações			
FISCALIZAÇÃO Código Observações			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Código Observações 345 Alerta insensível em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidro-sanitárias do imóvel. Para regularizar? Éo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação? Éo. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso e pido: Secretaria e arquivos - Meio Ambiente - contêido esgoto.			
LICENÇAS EMITIDAS Código Observações			
Versão: P 3.1.0.17 Para maiores informações acessar: www.curitiba.pr.gov.br 630062-3 699748-6 			

ANEXOS

Guia Amarela - página 4

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal de Urbanismo CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.1.0017.0160.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 12.011.007	Nº da Consulta / Ano 367748/2024
Bloqueios			

Alvarás de Construção			

Informações de Plantas de Lotamentos (UCT's)			
Sublote 0000	Situação de Fora Domínio Pleno	Nº Documento Fora Carta F-24782 Gerte	
Dados Sobre Planta de Lotamento			
Planta/Croqui A.00045-	Nº Quilômetro 15NEA86	Nº Lote 15NEA86	Protocolo 01-111369/2001
Nome da Planta: FRANCISCO R. DE AZEVEDO MACEDO			
Situação Lote dentro do perímetro da Planta/Croqui aprovada			
C.01067-	15NEA86		01-016100/2013
Nome da Planta: CROQUI 01067			
Situação Lote dentro do perímetro da Planta/Croqui aprovada			
Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba			

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas			
Faixa não Edificável de Drenagem			
Situação Lote não Alargado	Faixa NÃO	Sujeito à inundação NÃO	
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.			
Informações da SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente			
** Existindo imóveis no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM. **			
Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças			
Especie: Normal	Área do Terreno: 330,00 m²	Área Total Construída: 240,00 m²	Qtd. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização 0000 Cultural	Ano Construção 1952	Área Construída 240,00 m²	
Infraestrutura Básica			
Versão: P.3.1.0.17 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br			
		040852-3	699748-2
			
Página 4 de 5			

Guia Amarela - página 5

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal de Urbanismo CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE				
Inscrição Imobiliária 01.1.0017.0160.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 12.011.007	Nº da Consulta / Ano 387746/2024	
Cód. Logradouro CD14L	Planta Pavimentação A ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública 21m	Coleta de Lixo 21m
Bacia(s) Hidrográfica(s)				
BACIA BELEM		Principal		
Observações Gerais				
1- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006. 2- A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná. 3- Todo o esgotamento sanitário (sanitário, 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 da rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMO 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 Saneplan quanto a ligação definitiva de esgoto. *** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***				
Responsável pela Emissão Inscrit [PMU] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			Data 23/06/2024	
ATENÇÃO • Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos. • Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra. • Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.				

Versão: P.3.1.2/12 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

0504052-3 01997405-1

Página 5 de 5