



Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

Certidão Negativa

de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 39480988-04

Certidão fornecida para o CPF/MF: **308.396.748-99**

Nome: **ARTUR MANN NETO**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba pendências do próprio CPF ou pelas quais tenha sido responsabilizado e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 03/09/2026 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **ARTUR MANN NETO**
CPF: **308.396.748-99**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 08:43:19 do dia 06/05/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 02/11/2026.

Código de controle da certidão: **0167.B52E.5BED.1BDD**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL

Certidão nº: 13.111.480

CPF: 308.396.748-99

Nome: ARTUR MANN NETO

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e créditos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa junto à Procuradoria Geral do Município (PGM).

Esta certidão compreende os Tributos Mobiliários (Imposto sobre serviço - ISS), Tributos Imobiliários (Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos- ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros débitos municipais inscritos em dívida ativa.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço
<https://cnd-cidadao.curitiba.pr.gov.br/Certidao/ValidarCertidao>.

Certidão emitida com base no Decreto 619/2021 de 24/03/2021.

Emitida às 09:34 do dia 06/05/2026.

Código de autenticidade da certidão: B6E90F7D8D24412B1AD26AD727625CAB00

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Válida até 04/08/2026 – Fornecimento Gratuito



Você também pode validar a autenticidade
da certidão utilizando um leitor de QRCode.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ARTUR MANN NETO

CPF: 308.396.748-99

Certidão nº: 46197222/2026

Expedição: 06/05/2026, às 09:31:45

Validade: 02/11/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ARTUR MANN NETO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **308.396.748-99**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Três assinaturas manuscritas em tinta azul, localizadas no canto inferior direito da página. Uma delas parece ser a de um juiz ou servidor público, e as outras duas podem ser de advogados ou partes interessadas.



Nº 124563222026

Ministério da Justiça e Segurança Pública
Polícia Federal

ePol - SINIC

Sistema Nacional de Informações Criminais

Certidão de Antecedentes Criminais

A Polícia Federal **CERTIFICA**, após pesquisa no Sistema Nacional de Informações Criminais - SINIC, que, até a presente data, **NÃO CONSTA** condenação com trânsito em julgado em nome de **ARTUR MANN NETO**, país de nacionalidade Brasil, filho(a) de ARTUR MANN FILHO e ROBERTA MANN, nascido(a) aos 21/06/1984, natural de Curitiba-PR, CI 79080020 SSP PR, CPF 308.396.748-99.

Esta certidão foi expedida em **15/06/2026** às **22:58** (horário de Brasília/DF GMT-3) com base nos dados informados e somente será válida com a apresentação de documento de identificação para confirmação dos dados.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada por meio da leitura do QR Code ou acessando a página da Polícia Federal, no endereço "<https://servicos.pf.gov.br/epol-sinic-publico/validar-cac/>", e digitando o número da certidão 124563222026.

**CREA-PR**Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná**Certidão de Registro Profissional e Negativa de Débitos**

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná-CREA-PR, certifica que o(a) profissional abaixo encontra-se regularmente registrado(a) nos termos da Lei Federal nº 5.194/66 possibilitando-o(a) a exercer sua profissão no Estado do Paraná, circunscrita à(s) atribuição(ões) constantes de seu registro.

Certidão nº: 68053/2026

Validade: 12/12/2026

Nome civil:

ARTUR MANN NETO

CPF:

308.396.748-99

Carteira - CREA-PR Nº:

PR-126137/D

Documento de Identidade:

7.908.002 0

Registro Nacional:

1711059242

Órgão emissor:

SESP/PR/PR

Registrado(a) desde:

25/07/2012

Filiação:

PAI: ARTUR MANN FILHO

MÃE: ROBERTA MANN

Naturalidade:

CURITIBA/PR

Encontra-se quite com a anuidade do exercício 2026.

Não possui débito(s) referente a processo(s) de fiscalização e/ou dívida ativa até a presente data.

TÍTULOS

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Data da anotação do título profissional: 22/07/2022

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ

Curso: ENGENHARIA CIVIL

Data da Colação de Grau: 23/03/2012 - Diplomação: 30/08/2012

Situação: Regular

Atribuições profissionais:

Lei Federal N.º 5.194/1966 - Art. 7º de 24/12/1966

Obs.: Possui competência profissional para as atividades do art. 7º da Lei Federal N.º 5.194/1966 nos campos de atuação do art. 28 do Decreto Federal N.º 23.569/1933 e do art. 7º da Resolução do Confea N.º 218/1973.

Resolução do Confea N.º 218/1973 - Art. 7º de 29/06/1973

Decreto Federal N.º 23.569/1933 - Art. 28º de 11/12/1933

Para fins de: Comprovação junto a órgãos públicos

Certificamos que caso ocorra(m) alteração(ões) nos elementos contidos neste documento, esta Certidão perderá sua validade para todos os efeitos.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do CREA-PR (<http://www.crea-pr.org.br>), através do protocolo n.º 177385/2026, ressaltando a impossibilidade de execução de quaisquer serviços ou obras sem a participação efetiva de seu(s) responsável(eis) técnico(s).

Emitida via Internet em 15/06/2026 23:05:48

Dispensa-se a assinatura neste documento, conforme Instrução de Serviço Nº 03/2021.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.



1. Responsável Técnico

ARTUR MANN NETO

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1711059242

Carteira: PR-126137/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA**

CNPJ: 76.307.024/0001-50

AVENIDA MANOEL RIBAS, 2111

MERCES - CURITIBA/PR 80810-002

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/06/2026

Valor: R\$ 2.300,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ALFERES MARCILIO MACHADO, 181

TINGUI - CURITIBA/PR 82600-140

Data de Início: 01/06/2026

Previsão de término: 12/06/2026

Coordenadas Geográficas: -25,389866 x -49,214721

Finalidade: Residencial

4. Atividade Técnica

[Avaliação] de imóveis terreno, lote ou gleba

Quantidade

23561,12

Unidade

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ARTUR MANN NETO, registro Crea-PR PR-126137/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 12/06/2026 e hora 13h46.

CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA - CNPJ: 76.307.024/0001-50

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 12/06/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

[Handwritten signatures and initials]





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720263649362

1. Responsável Técnico

ARTUR MANN NETO

Título profissional

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1711059242

Categoria: PR-126137/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **MAFUZ ABRÃO, RIBEIRO & CARON ADVOGADOS**

CNPJ: 05.726.626/0001-01

R MARECHAL DEODORO, 51

CJ. 201 CENTRO - CURITIBA/PR 80020-320

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 15/06/2026

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R JOAO VITOLA, 112

JARDIM SOCIAL - CURITIBA/PR 82520-095

Data de início: 15/06/2026

Previsão de término: 16/06/2026

Coordenadas Geográficas: -25,414718 x -49,24013

4. Atividade Técnica

[Avaliação] de imóveis para fins residenciais

Quantidade

295,22

Unidade

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ARTUR MANN NETO, registro Crea-PR PR-126137/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 15/06/2026 e hora 20h41.

Documento assinado digitalmente

gov.br

MARCELO VASCONCELOS RIBEIRO

Data: 15/06/2026 21:06:39 0300

Verifique em <https://validar.jb.gov.br>

MAFUZ ABRÃO, RIBEIRO & CARON ADVOGADOS - CNPJ: 05.726.626/0001-01

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br.

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em: 16/06/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 15/06/2026 20:42:58

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

www.crea-pr.org.br



ANEXO III - FICHA DE CREDENCIAMENTO

CHAMAMENTO PÚBLICO EDITAL Nº XX/2026

OBJETO: Credenciamento de profissionais e/ou empresas legalmente habilitados para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária urbana e rural, incluindo corretores de imóveis, engenheiros, arquitetos e urbanistas, pessoas físicas ou jurídicas, regularmente registrados perante o respectivo conselho profissional competente — CRECI, CREA ou CAU — observadas as atribuições legais e regulamentares de cada categoria profissional

PRESTAÇÃO DE SERVICOS PRETENDIDA: Avaliação de Imóveis Urbanos

NOME: Artur Mann Neto CPF/CNPJNº 308.396.748-99

ENDEREÇO: Rua Sete de Abril,

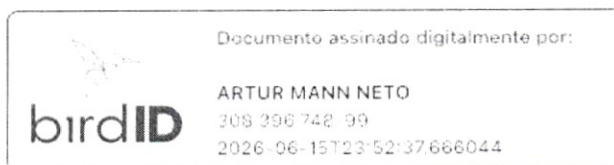
Nº 90 Complemento: Apto 02

Bairro: Alto da XV CEP: 80.045-105

Cidade: Curitiba UF: Paraná TELEFONES:

Comercial: () Celular: (41) 99900-3188

Email: arturmann10@gmail.com



Assinatura do Proponente

[Handwritten signatures in blue ink]



ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE CREDENCIAMENTO

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 004 /2026

Eu, Artur Mann Neto, inscrito no CPF ou 308.396.748-99
CNPJ nº _____, declaro, para os devidos fins, que tenho
interesse em me credenciar para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, nos
termos do edital de credenciamento nº 004 / 2026.

Declaro, ainda, que:

- a) Estou ciente e de acordo com todas as condições estabelecidas no edital e seus anexos;
- b) Possuo capacidade técnica e operacional para a execução dos serviços;
- c) Encontro-me em situação regular perante Registro ativo no CRECI
- d) Não possuo impedimentos legais para contratar com a Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- e) Comprometo-me a cumprir integralmente as obrigações decorrentes do eventual credenciamento.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

15 junho
Contenda/PR, _____ de _____ de 2026

Documento assinado digitalmente por:
birdID
ARTUR MANN NETO
308.396.748-99
2026-06-15T23:35:41.806004

Assinatura do Proponente

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM A LGPD

Razão Social: Artur Mann Neto

CNPJ: 308.396.748-99

Declaro, para os devidos fins, que a empresa acima indicada está ciente e cumpre as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), comprometendo-se com a guarda, confidencialidade, integridade e segurança dos dados pessoais a que tiver acesso durante a prestação de serviços contratada junto à Administração Pública Municipal.

Comprometo-me a adotar todas as medidas de segurança e de boas práticas de tratamento de dados previstas na legislação.

Contenda, 15, de junho de 2026



Assinatura / Carimbo do CNPJ (se houver) Assinatura (RG e CPF)

[Handwritten signatures in blue ink]



ANEXO VI – DECLARAÇÃO CONFORME ACÓRDÃO 2745/2010 DO TCE-PR E SUMULA VINCULANTE 13 DO STF

DECLARO sob as penas da lei que não possui em seu quadro societário cônjuge, parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de autoridades ou servidores comissionados da própria pessoa jurídica, conforme Acórdão 2745/2010 do Tribunal de Contas do Paraná e Súmula Vinculante 13, do STF.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza os efeitos legais, ciente de que a falsidade de seu conteúdo pode implicar na imputação de sanções civis, administrativas, bem como na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, conforme transcrição abaixo:

Art. 299. Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante. Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular.

Contenda/PR, 15 de junho de 2026.



Assinatura do Proponente

CPF OU CNPJ

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE NÃO EMPREGA DE MENOR

DECLARO, sob as penas da lei, que a empresa/credenciado abaixo identificado:

☒ NÃO EMPREGA menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

☒ NÃO EMPREGA menor de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho;

☐ EMPREGA menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal.

Declaro, ainda, estar ciente de que o descumprimento do disposto acima implicará na aplicação das sanções previstas na legislação vigente, especialmente na Lei nº 14.133/2021.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza os efeitos legais, ciente de que a falsidade de seu conteúdo pode implicar na aplicação de sanções civis, administrativas e penais, nos termos do art. 299 do Código Penal.

Contenda/PR, 15 de junho de 2026.



Assinatura do Proponente

CPF OU CNPJ

[Handwritten signatures in blue ink]

CURSO DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO CIVIL

Ata de Encerramento de Curso, registrado pela Portaria Ministerial nº 1.061, publicada no DOU de 28/09/2008.

Assinatura do Coordenador do Curso:
Ivone de Castro Dias Sueli
Chefe do Departamento de Registro Acadêmico
Campus Curitiba



Ministério da Educação
Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Pró-Reitoria de Graduação e Educação Profissional
Departamento de Registro de Diplomas

Diploma registrado sob o nº UTFPR-08298 no Livro 0017 nos termos do disposto no parágrafo 1º do Artigo 48 da Lei nº 9.394 de 20 de dezembro de 1996.

Curitiba, 25 de outubro de 2012

Rosângela Gomes da Silva
Chefe do Departamento de Registro de Diplomas

Por delegação de competência de acordo com o art. 6º do Decreto nº 83.937 de 06 de setembro de 1970 e nos termos da Portaria nº 1.061 de 28 de setembro de 2008 do Reitor da UTFPR.



República Federativa do Brasil
Ministério da Educação
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Diploma

O Reitor da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, no uso de suas atribuições, e tendo em vista a conclusão do Curso de Engenharia de Produção Civil, em 23 de março de 2012, confere o título de Engenheiro a

Artur Mann Neto

de nacionalidade brasileira, natural da cidade de Curitiba, do Estado do Paraná, nascido em 21 de junho de 1984, portador do Documento de Identificação nº 7.908.061, O PR e C.P.I. nº 308.396.748-99, e outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Curitiba, 30 de agosto de 2012.


Proreitor


Carlos Eduardo Cantarelli
Reitor

UTFPR



Faculdade Focus

A Faculdade Focus e Escola Brasileira de Engenharia de Elite no uso de suas atribuições legais certificam que

Artur Mann Neto

Concluiu com êxito o Curso de Extensão Universitária: Curso de Formação em Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos com Inferência Estatística Aplicada & Perícia Judicial realizado no período de 29/01/2025 a 23/01/2026, com carga horária de 160 horas, outorgando-lhe o presente certificado, para que possa usufruir de todos os direitos e prerrogativas legais.

Cascavel, 29 de janeiro de 2026.


birdID

Documento assinado digitalmente por:
ARTUR MANN NETO
308.396.748-99
2026-04-07T20:15:51.026127

MEETOPPO
M5E317E

Cooperador técnico científico



Ruy Wagner Astrath

Diretor Geral Faculdade Focus

Artur Mann Neto

308.396.748-99

FACULDADE FOCUS

Portaria de Credenciamento Institucional nº 533, de 06/06/2018 - Publicação no D.O.U. de 07/06/2018.
Portaria de Recredenciamento Institucional nº 312, de 16/04/2025 - Publicação no D.O.U. de 22/04/2025.
Portaria do Credenciamento Ead nº 314, de 02/03/2020 - Publicação no D.O.U. de 04/03/2020.
GRUPO FOCUS DE EDUCAÇÃO LTDA - CNPJ: 14.334.814/0001-77

Aluno: Artur Mann Neto – RG nº. 79080020 SESP PR

DISCIPLINA		
Método comparativo direto de dados de mercado	30	José Murilo Moura dos Reis
Inferência estatística aplicada às avaliações de imóveis, de acordo com a NBR 14653	20	José Murilo Moura dos Reis
Avaliações retroativas e de aluguéis	2	José Murilo Moura dos Reis
Desapropriações e servidões	2	José Murilo Moura dos Reis
Método evolutivo	10	José Murilo Moura dos Reis
Orçamento de Obras	10	José Murilo Moura dos Reis
Método Involutivo	8	José Murilo Moura dos Reis
Credenciamento bancário	8	José Murilo Moura dos Reis
Vistoria e recebimento de imóvel novo	2	José Murilo Moura dos Reis
Laudo de reforma	2	José Murilo Moura dos Reis
Perícia Judicial	22	José Murilo Moura dos Reis
Método da capitalização da renda	20	José Murilo Moura dos Reis
Patologia das Construções	10	José Murilo Moura dos Reis
Engenharia Condominial	2	José Murilo Moura dos Reis
Legislação Urbanística e documentação	2	José Murilo Moura dos Reis
Norma de desempenho	2	José Murilo Moura dos Reis
Legislação profissional	2	José Murilo Moura dos Reis
Planta genérica de valores	2	José Murilo Moura dos Reis
Tratamento por fatores	2	José Murilo Moura dos Reis
Manual de uso e operação de edificações	2	José Murilo Moura dos Reis
CARGA HORÁRIA TOTAL: 160 HORAS		

Curso: Extensão em Curso de Formação em Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos com Interferência Estatística

Aplicada & Perícia Judicial

Certificado registrado sob o número 2026/1222, no livro 1002

Aprovelamento: 100%

Situação: Concluído.

Cascavel, 29 de janeiro de 2026.

Fernando Henrique Milke

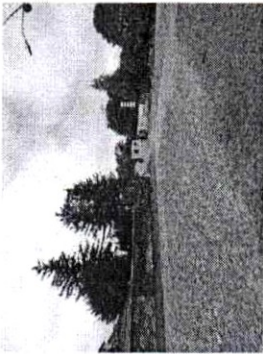
Coordenador de Curso e Avaliação

Para validar o certificado, leia o QR Code
ou acesse o site:
<https://faculdadefocus.com.br/validar/certificado>
Código: OPPEXNVJ
Data de emissão: 29/01/2026



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Alfereis Marcilio Machado 225		UF PR
Cidade Curitiba		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado real do imóvel		
Finalidade da Avaliação Contestar os valores do IPTU e do ITBI junto ao município		
Solicitante e/ou Interessado Construtora Piacentini Ltda CNPJ: 76.307.024/0001-50		
Proprietário Associação das Igrejas de Cristianismo Decidido		



Tipo de Imóvel Terreno	Áreas do imóvel (m²) 23.561,12		
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 14.500.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Baixa a Moderada		
Nome do Responsável Técnico Artur Mann Neto Daniela Carnasciali de Andrade Mann	CPF do RT 308396748-99 056991289-05	Formação do RT Eng. Civil Mestre Eng Civil	CREA do RT 126137/D 120912/D

Assinado de forma digital por
DANIELA CARNASCIALI
ANDRADE E MANN
MANN:05699128905
Data: 2026.06.12 11:25:13
+03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Curitiba, 12 de junho de 2026
Local/Data

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Construtora Piacentini Ltda
CNPJ: 76.307.024/0001-50
Endereço: Av. Manoel Ribas, 2111 - Mercês.
Município / Estado: Curitiba - PR.
CEP: 80510-020

2. FINALIDADE

O presente laudo tem como finalidade contestar os valores do IPTU e do ITBI junto ao município.

3. OBJETIVO

Esse laudo tem como objetivo principal a determinação do valor de mercado real do terreno.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Matrícula nº 77.327** e Guia amarela
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em **28/05/2026**.

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

➤ O engenheiro não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;

➤ No melhor conhecimento e crédito do engenheiro, as análises, opiniões e conclusões expressada no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

5. MACRO REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A propriedade está situada no município de Curitiba, estado do Paraná mais especificamente no bairro Tingui, localizado na região norte do Município. A macrorregião caracteriza-se por uma zona de ocupação predominantemente residencial de baixa a média densidade. A tipologia construtiva local pe composta majoritariamente por habitações unifamiliares e condomínios verticais e horizontais de médio padrão. O comércio local está concentrados nas vias principais.

A região do Tingui apresenta uma topografia tipicamente acentuada, com a presença de vias declivosas e ruas íngremes.

Possui infraestrutura completa como água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo. As vias públicas são dotadas de pavimentação asfáltica ou antipó, calçadas de pedestres e iluminação pública funcional.

No entorno é possível verificar os seguintes serviços: comércio; igreja, clínicas, escola, correio, ônibus.

Na imagem 1 é possível verificar o imóvel avaliando e seu entorno.

Imagem 1

Imagem 1



Imagem 1 – Localização Imóvel Avaliando
Fonte: Mapa Cadastral – IPPUC

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O objeto da avaliação é um terreno localizado na rua Rua Alferes Marcilio Machado 225. No terreno existem algumas edificações, porém essas não possuem valor agregado uma vez que já foram saqueadas por vândalos da região, não possuindo janelas, fiação, instalações hidráulicas. Além do mais já existe autorização de demolição (Nº do Alvará de Demolição 418320) dessas edificações devido as condições em que se encontram atualmente.

A seguir seguem algumas características do imóvel avaliando:

- Tipo do bem: terreno
- Matrícula n.º 77.327
- Indicação fiscal nº: 78.040.004
- Indicação Imobiliária nº: 54.1.0037.0676.00-0
- Ocupante do imóvel: Desocupado
- Endereço: Rua Alferes Marcilio Machado 225
- Cidade: Curitiba/PR
- Area do terreno (m²): 23.561,12 m²

- Zoneamento: ZR3

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A oferta de imóveis com características semelhantes ao bem avaliados é reduzida, em razão da escassez de terrenos urbanos de grande porte na região. O mercado potencial para esse tipo de ativo é composto predominantemente por incorporadores, investidores e empresas com demandas específicas, circunstâncias que restringe o universo dos compradores.

Dessa forma a liquidez do imóvel pode ser considerada como baixa a moderada, considerando sua elevada dimensão, valor global da negociação e o público-alvo restrito.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ocorrer em prazo superior ao observado para imóveis de menor porte, sendo classificada como baixa a moderada.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla TS SISREG.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 39 dados na mesma região do imóvel avaliando, dos quais 30 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Renda IBGE **:** variável independente quantitativa, que informa renda IBGE de cada elemento. Amplitude da amostra 1084,00 a 11370,33 m². Hipótese: espera-se que quanto maior a Renda IBGE, maior o valor unitário.

** Esta variável foi desconsiderada do modelo por não de comportar da forma esperada.

- **Distância ao polo valorizante:** variável quantitativa que informa distância do dado ao Shopping Patio Batel que foi considerado um ponto valorizante. Amplitude da amostra: 5,20 a 23,20 Km. Hipótese: espera-se que quanto maior a distância do polo valorizante, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)

- **Testada:** variável quantitativa que informa o tamanho em metros da frente do terreno, também conhecida como testada. Espera-se que quanto maior a testada maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)

- **Pavimentação:** Variável do tipo dicotômica onde:

- 0 – Rua não pavimentada
- 1 – Rua Pavimentada

Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto maior o número, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

- **Nº de Frentes**:** Variável quantitativa que informa a quantidade de frentes que o dado possui. Amplitude da amostra 1,00 a 300. Hipótese: espera-se que quanto maior quantidade de frentes, maior o valor unitário.

** Esta variável foi desconsiderada do modelo por não de comportar da forma esperada.

- **Área de APP:** Variável do tipo dicotômica onde:

- 0 – Terreno com área de APP
- 1 – Terreno sem área de APP

Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto maior o número, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

- **Área:** variável independente quantitativa, que informa a área de cada elemento em metros quadrados. Amplitude da amostra 10022,00 a 30000,00 m². Hipótese: espera-se que quanto maior a área, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)

➤ **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 279,98 e R\$ 1388,43

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

9. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO UTILIZADA

Valor Unitário = $425,64897 \cdot e^{\wedge} (-0,0022413688 \cdot \text{Distancia Ao Polo Valorizante}^2) \cdot \text{Testada}^{\wedge}$
 $0,096683525 \cdot e^{\wedge}$
 $(0,35571344 \cdot \text{Pavimentação}) \cdot e^{\wedge} (0,42271005 \cdot \text{Área de APP}) \cdot e^{\wedge} (-2,8814798e-10 \cdot \text{Area}^2)$

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos classificados
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior; nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus				Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II*

- Grau de Precisão III – Amplitude 23,61%

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo	10,60	Não
Testada	151,35	Não
Pavimentação	1	Não
Área de APP	0	Não
Área	23561,12	Não
Valor Unitário	653,83	Não

Valor da avaliação:

R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)

Valor mínimo admissível: R\$ 13.094.328,05

Valor máximo admissível: R\$ 16.560.404,41

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)
Valor unitário: R\$ 615,42 / m²

13. ANEXOS

- > Anexo I: Documentação Fotográfica;
- > Anexo II: Guia Amarela
- > Anexo III: Alvará de demolição
- > Anexo IV: ART

Curitiba 12 de junho de 2026

Artur Mann Neto
CPF:308396748-99
Eng. Civil – CREA 126137/D

DANIELA CARNASCIALI Assinado de forma digital por DANIELA CARNASCIALI DE ANDRADE MANN05699128905 Data: 2026.06.12 11:26:16 -03'00'

Daniela Carnasciali de Andrade Mann
CPF:056991289-05
Eng. Civil – CREA 120912/D

10

[Handwritten signature]

ANEXO I

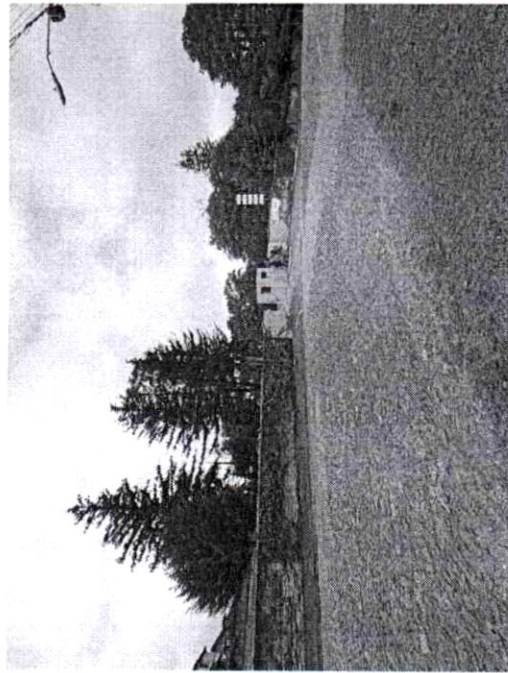


Foto 1 - Fachada



Foto 2 - Fachada



Foto 3 - Rua de Acesso



Foto 4 - Rua de Acesso



Foto 5 - Acesso interno



Foto 6



Foto 7



Foto 8



ANDRADE E MANN
SAÚDE E BEM-ESTAR

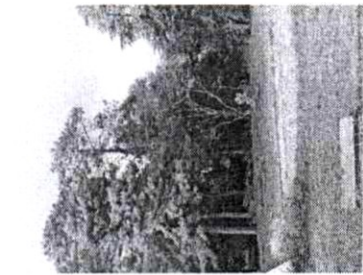


Foto 9

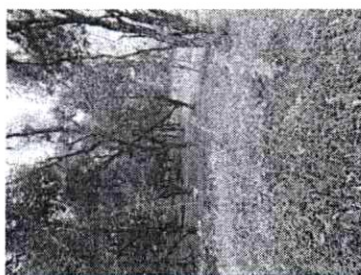


Foto 12

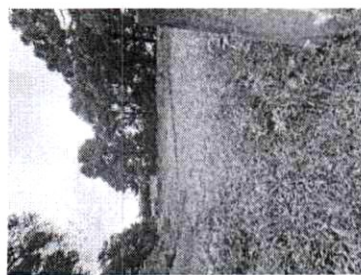


Foto 15



Foto 10

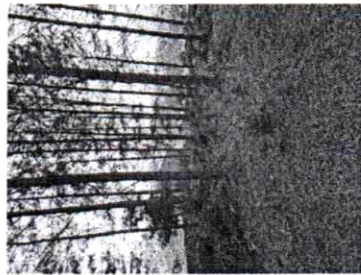


Foto 13

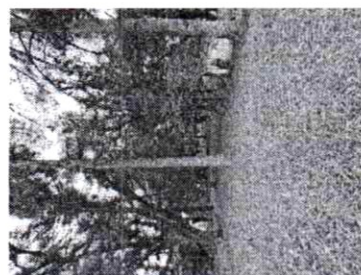


Foto 16

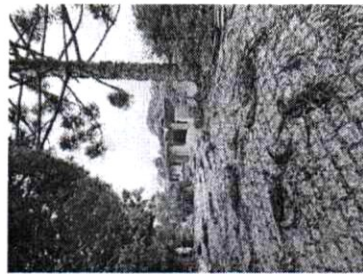


Foto 11

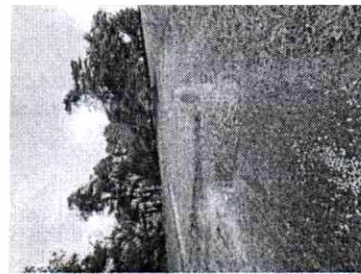


Foto 14

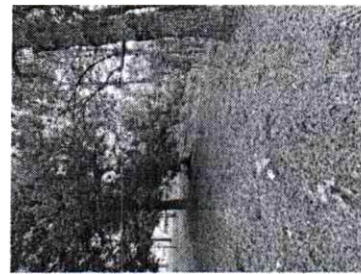


Foto 17



ANDRADE E MANN
SAÚDE E BEM-ESTAR

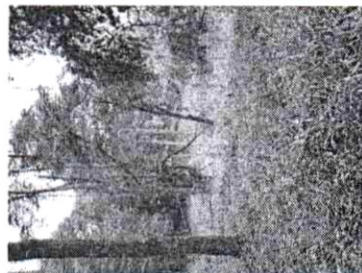


Foto 18



Foto 19



Foto 21

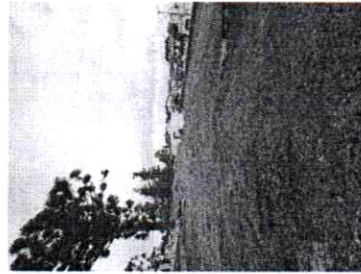


Foto 22

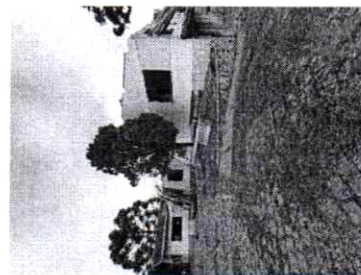


Foto 23



Foto 20



CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
54.1.0037.0576.00-0		78.040.004	168198/2026

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações
01-104262/2013 - decisão intertutoria para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-104262/2013
liberação de consulta amarela - decisão Arquivado Fase Tempo Decorrido Processo 01-104262/2013
Parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-037292/2015
Parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-037292/2015
esclarecimentos Processo 01-037292/2015 decisão intertutoria para ciência e/ou
esclarecimentos Processo 01-037292/2015 decisão intertutoria para ciência e/ou
esclarecimentos Processo 01-134436/2024 liberação de consulta amarela - decisão Negado para
ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-134436/2024 liberação de consulta amarela - decisão Negado para
habilitação, cancelamento de direito de arrendamento, decisão Processo
01-242303/2025 liberação de consulta amarela, decisão Provido com condições

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOCQUE NATIVO RELEVANTE 64 1-14-02

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

.....

Alvarás de Construção

Código: 0	Número Antigo: 0151758	Número Novo: 17508	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²):	Área Liberada (m²): 611,50	Área Total (m²): 611,50	Área Total (m²): 611,50
Número Antigo: 020325	Número Novo: 29606	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 206,15	Área Liberada (m²): 206,15	Área Total (m²): 1.315,36	Área Total (m²): 1.315,36
Número Antigo: 0233558	Número Novo: 32000	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 147,00	Área Liberada (m²): 147,00	Área Total (m²): 1.452,36	Área Total (m²): 1.452,36

Para maiores informações acesse: www.suitetax.gov.br

Página 3 de 5

040907-3 815613-3



CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
54.1.0037.0576.00-0		78.040.004	168198/2026

Código: 0	Número Antigo: 0240335	Número Novo: 33318	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 705,72	Área Liberada (m²): 705,72	Área Total (m²): 2.172,08	Área Total (m²): 2.172,08
Número Antigo: 0245095	Número Novo: 34276	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 136,13	Área Liberada (m²): 136,13	Área Total (m²): 1.530,66	Área Total (m²): 1.530,66
Número Antigo: 0253655	Número Novo: 35534	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²):	Área Liberada (m²): 540,40	Área Total (m²): 2.712,46	Área Total (m²): 2.712,46
Número Antigo: 0261035	Número Novo: 36325	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 737,51	Área Liberada (m²): 737,51	Área Total (m²): 2.909,59	Área Total (m²): 2.909,59
Número Antigo: 0440358	Número Novo: 56662	Finalidade: CONSTRUÇÃO	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²):	Área Liberada (m²): 67,79	Área Total (m²): 680,21	Área Total (m²): 680,21

Informações de Plantas de Loteamentos (LCT 6)

Código Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000 Não Torneo	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Área: 0000	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
Área: 0000	Área	Área	01-001000/2009
Nome da Planta: VILA SÃO PAULO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta: 0000 aprovada			

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

.....

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Finalidade: Edificação de Drenagem	Faixa	Sujeito à Inundação
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²):	Área Liberada (m²):	Área Total (m²):
Número Antigo: 020325	Número Novo: 29606	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 206,15	Área Liberada (m²): 206,15	Área Total (m²): 1.315,36
Número Antigo: 0233558	Número Novo: 32000	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: 0	Situação: 0	Situação: 0
Área Visorizada (m²): 147,00	Área Liberada (m²): 147,00	Área Total (m²): 1.452,36

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Lote é atingido por bosque, consulta obrigatória a SMMA.
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta a MAPM.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Especie: Normal

Para maiores informações acesse: www.suitetax.gov.br

Página 4 de 5

040907-3 815613-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATIVADO POR BOMSEU

Indicação Inicializadora: 54.1.0037.0676.00-0
Solicite: Indicação Fiscal: 78.040.004
Nº da Consulta / Ano: 168198/2026

Área do Terreno: 22.551,12 m²
Área Total Construída: 3.225,30 m²
Qtd. de Cobores: 1

Quilômetros: 0,000
Tempo: 3,225 30 m²

Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI

Infraestrutura Básica: Cid Logradouro: Rua Palmeirinha

Iluminação pública: Cordeiro de Lixo

Bacia(s) Hidrográficas(s)

Observações Gerais

1. Considerando a necessidade de adequar as condições sanitárias a construção de predioses, a construção ou reconstrução de predioses deve obedecer as normas técnicas do Decreto 1.002/2006

2. A área da edificação deverá obedecer as normas técnicas da Administração Municipal, de acordo com a zona de ocupação e o tipo de uso previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município

3. Toda a edificação deverá obedecer as normas técnicas da Administração Municipal, de acordo com a zona de ocupação e o tipo de uso previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município

4. Na ausência de mais dados para a elaboração de projeto de construção, o projeto deverá ser elaborado com base nos dados disponíveis no sistema de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Curitiba

5. As áreas construídas devem ser dimensionadas de acordo com a legislação municipal, de acordo com a legislação municipal

6. Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a legislação municipal, de acordo com a legislação municipal

7. Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a legislação municipal, de acordo com a legislação municipal

8. Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a legislação municipal, de acordo com a legislação municipal

9. Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a legislação municipal, de acordo com a legislação municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

418320
05/08/2026
EMITIDO EM 24/05/2026

ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

UMA CASA DE MADEIRA PARA MORADIA, GARAGEM, POMAR E OUTRAS BENEFICÉRIAS COM 4.936M2
AVERBADA NA MATRÍCULA Nº 77.327/2026

DATA LIMITE PARA O INÍCIO DA OBRA: 21/05/2026
DATA LIMITE PARA A CONCLUSÃO DA OBRA: 21/11/2026

PARTICIPANTES
INTERESSADOS
ASSOCIAÇÃO DAS IGREJAS DE CRISTIANISMO DECIDIDO

DADOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO LOTE
LOCALIZAÇÃO: URB
RUA ALFREDO MARQUES MACHADO, 225
RUA PAULO DE FREITAS, 189
RUA PAULO DE FREITAS, 189

ÁREA DO LOTE: 4.936,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 4.936,00 m²
ÁREA DE PARQUEAMENTO: 0,00 m²
ÁREA DE CIRCULAÇÃO: 0,00 m²
ÁREA DE RECREIO: 0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS: 0,00 m²
ÁREA DE ESTACIONAMENTO: 0,00 m²
ÁREA DE GARAGEM: 0,00 m²
ÁREA DE POMAR: 0,00 m²
ÁREA DE OUTRAS BENEFICÉRIAS: 0,00 m²

CONDICIONANTES PARA A CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO
1. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

2. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

3. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

4. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

5. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

6. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

7. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

8. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

9. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

10. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

11. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

12. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

13. A obra deverá ser executada de acordo com o projeto de demolição aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua João Vítola nº 112
Bairro Jardim Social, Curitiba – PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO – QUADRO RESUMO

1 – IMÓVEL

Rua João Vítola nº 112
Bairro Jardim Social, Curitiba – PR

2 – FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Metodologia aplicada: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Análise de Modelo de Regressão Linear
Especificação: Grau de fundamentação II
Precisão: Grau de Precisão III
NBR 14653:2 – Imóveis Urbanos

- DATA DA AVALIAÇÃO

25 de maio de 2026

- VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 2.275.000,00

- ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

Curitiba
25/05/2026

Artur Mann Neto – CREA 126137/D PR



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

14ª VARA DA CÍVEL DE CURITIBA

2. OBJETIVO/FINALIDADE

O presente laudo tem o objetivo de determinar o valor do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário atual e a finalidade abaixo:

- | | |
|--|--|
| ☐ ALI - alienação | ☐ GAR - garantia de operações |
| ☐ AQU - aquisição | ☐ LOC - locação |
| ☐ ARD - arrematação/adjudicação | ☐ LPA - levantamento patrimonial |
| ☐ DOA - doação | ☐ PER - permuta |
| ☐ DPG - doação em pagamento | ☐ TOF - taxa de ocupação funcional |
| | ☒ VVI - Valor de venda do imóvel |

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 ENDEREÇO COMPLETO E LOCALIZAÇÃO

Trata-se de uma residência unifamiliar localizada Rua João Vítoia nº 112, Bairro Jardim Social, Curitiba – Paraná e com as seguintes coordenadas em graus decimais -25.414568598293737, -49.240251642328765.



Figura 1 - Imagem de satélite.
Fonte: Google Maps

3.2 DOCUMENTAÇÃO

- Consulta Informativa de Lote - CIL (antiga Guia Amarela)
- Contrato de Compra e Venda

*documentação disponível no ANEXO IV - Documentação

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 DADOS DO IMÓVEL

Terreno inserido dentro do sistema viário definido como normal, com testada de 15,50m localizado no meio da quadra o qual tomou o nº 112 da Praça Presidente Eisenhower. Contendo uma residência em alvenaria de dois pavimentos, um subsolo totalizando uma área construída de 295,22m².

4.2 VISTORIA

A vistoria externa e interna ao imóvel foi realizada no dia 22/05/2026. Foram tiradas fotografias e observadas as condições locais existentes.

4.3 MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

O bairro Jardim Social está localizado na região leste de Curitiba e caracteriza-se como tranquilo da cidade.

O bairro apresenta infraestrutura urbana plenamente consolidada, com sistema viário majoritariamente pavimentado e servido por vias arteriais de grande fluxo, como a Avenida Nossa Senhora da Luz e fica colado a linha Verde, que garantem boa conectividade com outras regiões de Curitiba. Possui rede de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações já implantadas em toda a extensão do bairro, bem como galerias de drenagem pluvial que recebem manutenção periódica. É caracterizado por preservar o caráter residencial.

Sua localização no contexto urbano da cidade é não central, tendo acesso por vias locais e secundárias.

A microrregião possui os seguintes melhoramentos públicos (Resumo):

(x) comércio	(x) segurança pública	(x) telefonia
(x) bancos	(x) ensino fundamental	(x) esgoto pluvial
(x) supermercados	(x) ensino superior	(x) esgoto sanitário
(x) transporte coletivo	(x) lazer e recreação	(x) pavimentação
(x) hospital	(x) coleta de lixo	(x) iluminação pública
(x) correios	(x) energia elétrica	(x) água potável

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado apresenta grau de concorrência imperfeita, com desempenho médio devido as altas taxas de juros para financiamento bancário.

A valorização imobiliária real para o imóvel avaliando apresenta tendência positiva, carregando ao imóvel boas perspectivas, e liquidez média.

05.01 – Desempenho do mercado:			
() recessivo	(x) normal	() aquecido	
número de ofertas:	() baixo	(x) médio	() alto
liquidez:	() baixa	(x) média	() alta

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 METODOLOGIA EMPREGADA

Para avaliar o imóvel em questão utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Consiste no levantamento de uma base amostral de mercado e no tratamento destes dados. Utilizamos para tanto um modelo de regressão linear, desta maneira conseguimos criar um modelo representativo do mercado, possibilitando aferir o valor do imóvel.

6.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Para coleta dos dados foram desenvolvidos diversos contatos junto a imobiliárias e administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios de imóveis no período fevereiro de 2026. O tratamento da amostragem se deu por Estatística Inferencial.

O resultado desta pesquisa elencou 40 amostras dentre as quais 24 foram passíveis de aproveitamento, sendo o restante rejeitado por apresentarem-se inconsistentes (amplitude muito alta com relação as demais amostras, valores incoerentes com relação ao que era ofertado pelo lote, etc.).

Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se em anexo ao presente trabalho no ANEXO I – Amostragem e ANEXO II – Memória de Cálculo.

6.3 VARIÁVEIS UTILIZADAS E ATRIBUTOS DO IMÓVEL

Os dados coletados, identificados e analisados segundo diversas variáveis que influenciam o valor unitário, em reais por metro quadrado, do imóvel estão ilustrados no ANEXO I – Amostragem e ANEXO II – Memória de Cálculo.

A aplicação do modelo de regressão linear inferido ao avaliando exige a identificação das variáveis independentes e dos atributos do imóvel. Ambos relacionados a seguir:

Área Privativa (X1)

Área Privativa construída em m²

Variável do tipo: Quantitativa

Amplitude: 119,80 a 687,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

*Imóvel Avaliando: 295,22

Área Total do Lote (X2)

Área total do lote em m²

Variável do tipo: Quantitativa

Amplitude: 160 a 1320,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*Imóvel Avaliando: 496,00

Padrão de Conservação (X3)

Padrão baseado no CUB mês de ref. jan 2026 x Conservação da tabela de Hoss Heideck

Variável do tipo: Proxy

Amplitude: 2598,78 a 3857,29

Impacto esperado na dependente: Positivo

*Imóvel avaliando: 3.432,65

Dormitórios (X4)

Quantidade de dormitórios

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 6,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*Imóvel Avaliando: 3

Suite (X5)

Quantidade de Suites

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*Imóvel Avaliando: 2,00

Banheiros (*)

Quantidade de banheiros

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 7,00

Impacto Esperado na dependente: Positivo

** Essa variável foi desligada pois não demonstrou um comportamento esperando durante as análises estatísticas. **

Idade (X6)

Idade aparente do imóvel avaliando

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 100,00

Impacto Esperado na dependente: Negativo

*Imóvel Avaliando: 12,00

VALOR UNITÁRIO (Y)

Valor unitário, em metros quadrados, do imóvel.

Tipo: Dependente

Amplitude: 5132,52 a 9181,97

*Imóvel Avaliando: 7.706,11

7. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO UTILIZADA PARA ESTIMATIVA DE VALOR

Valor Unitário = -10682,33 +- 2418,0254 * ln (Área privativa) +- 99452365 * 1/Área do Lote² +4227,0042 * ln (Padrão x Conservação) +- 7237,5204 * 1/Dormitórios² +34,911932 * Suite² +- 439,19228 * ln (Idade)

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

AMPLITUDE: 6,03%	PONTUAÇÃO ATINGIDA		
	3	2	1
Caracterização do imóvel avaliando	(x)	()	()
Quantidade mínima de dados de mercado utilizados*	()	(x)	()
Identificação dos dados de mercado	()	(x)	()
Extrapolação*	(x)	()	()
Nível de Significância (teste bicaudal)*	(x)	()	()
Nível de significância (teste F de Snedecor)*	(x)	()	()

* Itens obrigatórios

Fundamentação:	() Grau I	(x) Grau II	() Grau III
Precisão:	() Grau I	() Grau II	(x) Grau III

9. RESULTADOS

A substituição dos atributos no modelo justificado fornece a estima de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como um intervalo de valores admissíveis para esta média. Obtendo-se então os seguintes resultados:

INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS	
Valor Unitário mínimo: R\$/m² 7.445,97	Valor Total mínimo: R\$ 2.198.199,26



Valor Unitário: R\$/m² 7.706,11	Valor Total: R\$ 2.275.000,00
Valor Unitário máximo: R\$/m² 7.908,55	Valor Total máximo: R\$ 2.334.762,13

*área de referência: 295,22 m²

Portanto, o valor unitário adotado como representativo foi de **R\$/m² 7.706,11** concluindo-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel (segundo arredondamento dentro de 1%):

VALOR = R\$ 2.275.000,00
(Dois milhões, duzentos e setenta e cinco mil Reais)

Observação: Uma vez alteradas as informações contidas na documentação do imóvel, esta avaliação deve ser revisada.

10. RESULTADOS

A respeito do imóvel não fora observado nenhuma ressalva. Vale comentar que se praticados os valores mínimos do intervalo apresentados, a liquidez tende a ser mais rápida. Assim como se praticados os valores máximos a liquidez de venda do imóvel será menor.

Curitiba, 16 junho de 2026.

Artur Mann Neto
CREA: 126137/D PR

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

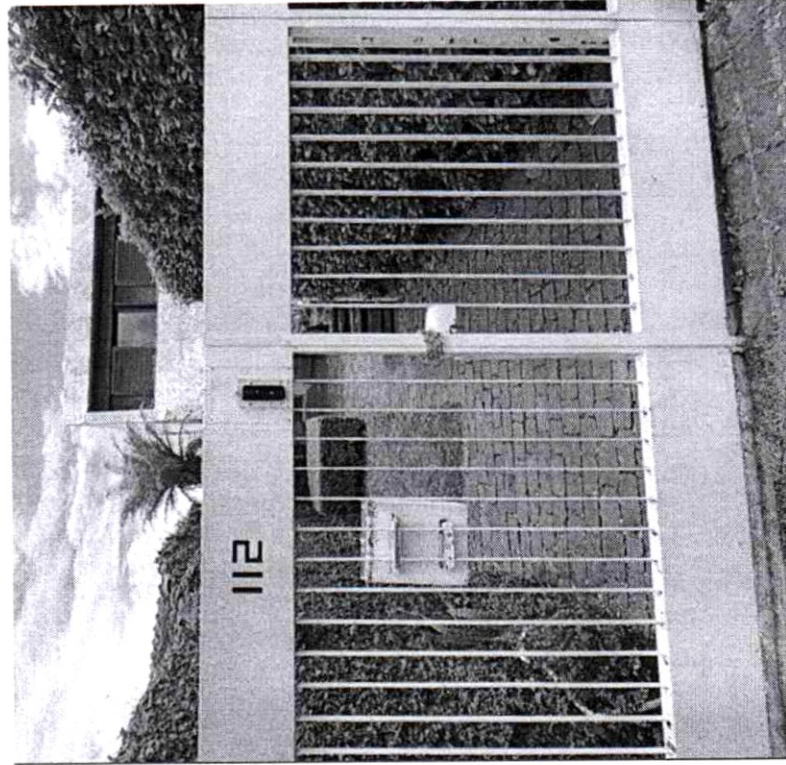


Foto 01 – Fachada do imóvel
Fonte: Acervo Próprio



Foto 02 – Fachada
Fonte: Acervo Próprio

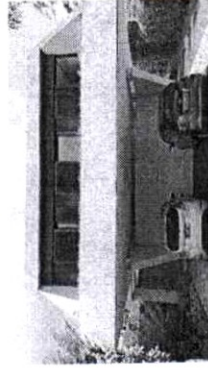


Foto 03 – Acessos e Fachada
Fonte: Acervo Próprio



Foto 04 – Sala Estar
Fonte: Acervo Próprio



Foto 05 – Sala de Estar
Fonte: Acervo Próprio

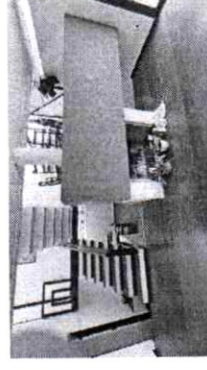


Foto 06 – Lareira Sala Estar
Fonte: Acervo Próprio



Foto 07 – Sala Escritório
Fonte: Acervo Próprio

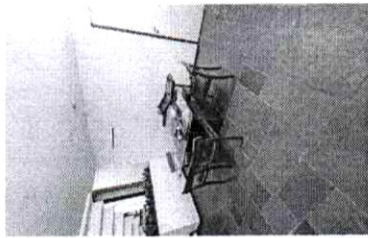


Foto 08 – Sala Escritório
Fonte: Acervo Próprio



Foto 10 – Detalhe Escada
Fonte: Acervo Próprio

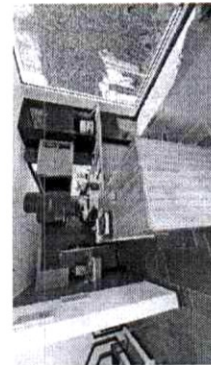


Foto 12 – Cozinha
Fonte: Acervo Próprio

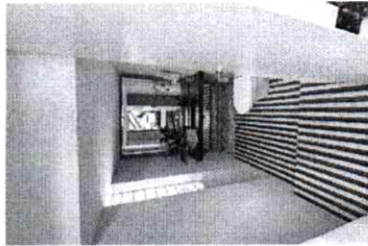


Foto 09 – Lavabo
Fonte: Acervo Próprio



Foto 11 – Sala de Jantar
Fonte: Acervo Próprio



Foto 13 – Cozinha
Fonte: Acervo Próprio

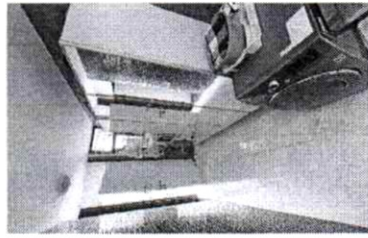


Foto 14 – Área Serviço
Fonte: Acervo Próprio



Foto 16 – Sala de TV
Fonte: Acervo Próprio



Foto 18 – Suite 1
Fonte: Acervo Próprio



Foto 15 – Acesso Serviço Lateral Esq.
Fonte: Acervo Próprio



Foto 17 – Sala de TV
Fonte: Acervo Próprio



Foto 19 – BWC Suite 1
Fonte: Acervo Próprio

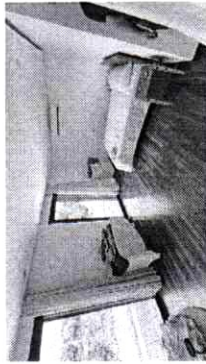


Foto 20 – Suite 2 integrada Quarto 3
Fonte: Acervo Próprio

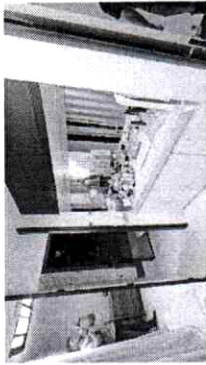


Foto 21 – BWC Suite 2 e Closet
Fonte: Acervo Próprio



Foto 22 – BWC Suite 2
Fonte: Acervo Próprio



Foto 23 – BWC Suite 2
Fonte: Acervo Próprio



Foto 24 – Varanda Frontal
Fonte: Acervo Próprio

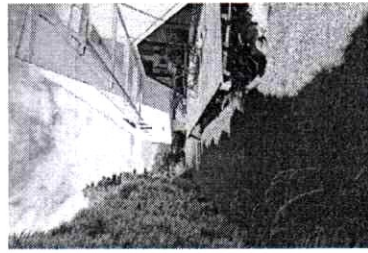


Foto 25 – Deck Acesso Lateral Dir.
Fonte: Acervo Próprio

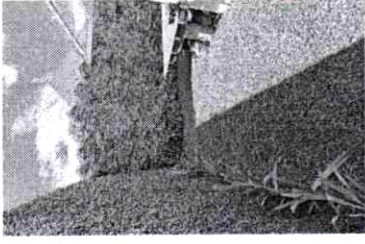


Foto 26 – Quintal Fundos Jardim
Fonte: Acervo Próprio

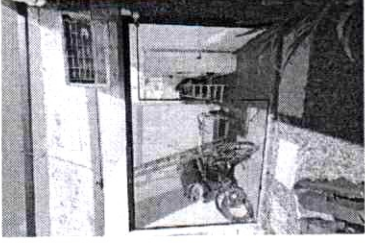


Foto 27 – Depósito Fundos
Fonte: Acervo Próprio

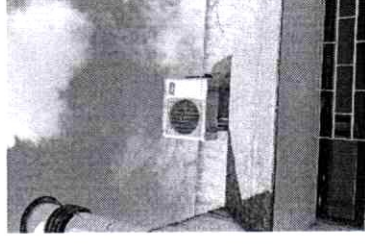


Foto 28 – Área Técnica
Fonte: Acervo Próprio

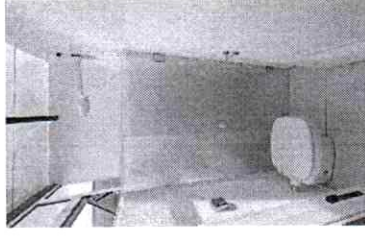


Foto 29 – Banheiro Serviço
Fonte: Acervo Próprio

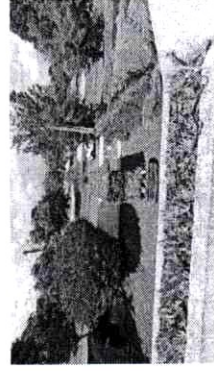


Foto 30 – Área Frontal, Garagem Descoberta
Fonte: Acervo Próprio



Foto 31 – Garagens Cobertas
Fonte: Acervo Próprio

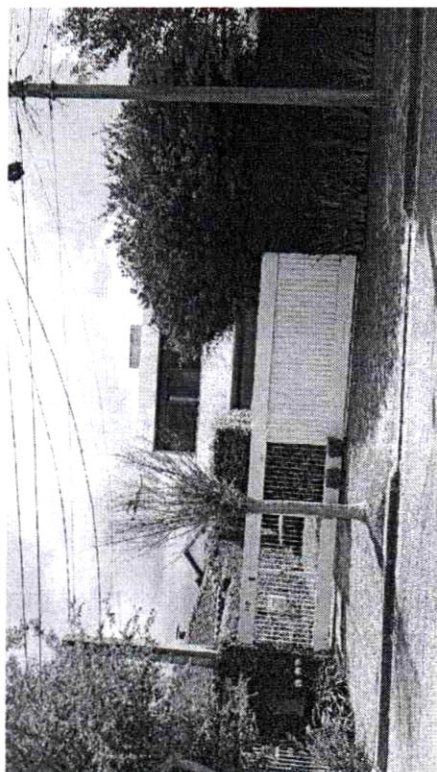


Foto 32 – Fachada do imóvel
Fonte: Acervo Próprio

[illegible]



ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 40	Total	: 8
Utilizados	: 24	Utilizados	: 7
Outlier	: 0	Grav. Libertade	: 17

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: Y

COEFICIENTES		VARIÁCIÃO	
Correlação	: 0.93217	Total	: 2530.3833, 17506
Determinação	: 0.86893	Residual	: 1242804.004, 37135
Ajustado	: 0.82267	Desvio Padrão	: 441.68715

F-SNEDECOR	: 18.78417	D-WATSON	: 2.43712
F-Calculado	: < 0.01000	D-Calculado	
Significância		Resíduo Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		Intervalo Classe		% Padrão		% Modelo	
				68	70		
				90	95		
				95	100		

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -10662.329501 + 2418.025365 \cdot \ln(X_1) + -99452365.115396 \cdot 1/X_2 + 4227.004217 \cdot \ln(X_3) + -7237.520442 \cdot 1/X_4 + 34.911932 \cdot X_5 + -439.192275 \cdot \ln(X_6)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

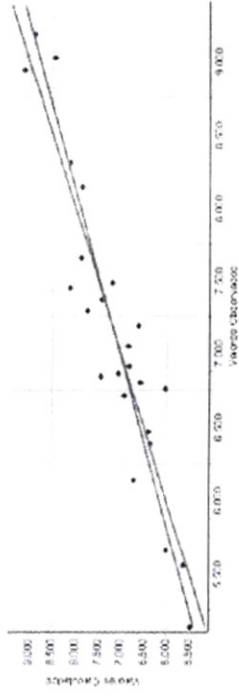
AMOSTRA		MODELO	
Medida	: 7141.02	Coef. Aderência	: 0.96393
Variação Total	: 25303833.18	Variação Residual	: 3316480.21
Variação	: 1054325.38	Variação	: 195087.54
Desvio Padrão	: 1026.80	Desvio Padrão	: 441.69



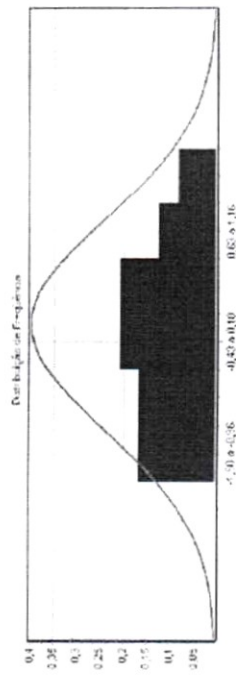
Relatório Completo



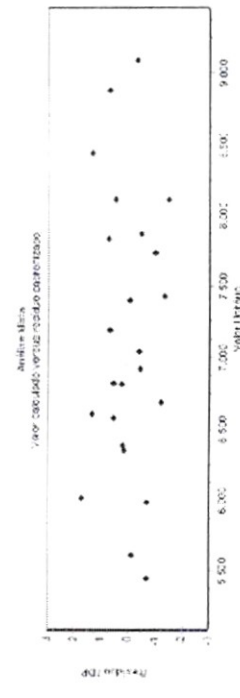
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

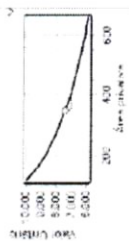




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

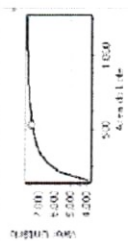
X₁ Área privativa

Área privativa construída em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 119,80 a 687,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,80 % na estimativa



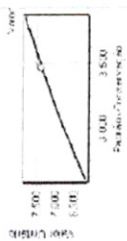
X₂ Área do Lote

Área total do lote em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 160,00 a 1320,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,51 % na estimativa



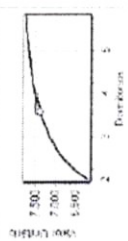
X₃ Padrão Conservação

Padrão baseado no CUB mês de ref Jan 2026 x Conservação da tabela de Hórs Heldeck
Tipo: Proxy
Amplitude: 2598,78 a 3857,29
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,04 % na estimativa



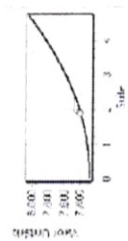
X₄ Dormitórios

Quantidade de dormitórios
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,45 % na estimativa



X₅ Suite

Quantidade de Suites
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,02 % na estimativa



Relatório Completo

* Banheiros

Quantidade de Banheiros
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 7,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₆ Idade

Idade aparente do imóvel avaliando
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 100,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,83 % na estimativa



Y Valor Unitário

Valor unitário do metro quadrado (R\$/m²)
Tipo: Dependente
Amplitude: 5132,52 a 9181,57

Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82267)
X ₁ Área privativa	ln(x)	-8,68	0,01	0,39258
X ₂ Área do Lote	1/x ²	-8,86	0,01	0,36848
X ₃ Padrão Conservação	ln(x)	3,44	0,31	0,71818
X ₄ Dormitórios	1/x ²	-4,14	0,07	0,66380
X ₅ Suite	x ²	1,77	9,47	0,80188
X ₆ Idade	ln(x)	-2,98	0,83	0,74484

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Varíavel	Forma Linear	Área Privativa	Área do Lote	Padrão de Conservação	Dormitórios	Suíte	Idade	Valor Unitário
X ₁	ln(x)		80	69	65	60	37	85
X ₂	1/x ²	-67		42	68	31	75	86
X ₃	ln(x)	44	-25		28	34	1	64
X ₄	1/x ²	-48	32	-34		22	61	71
X ₅	x ²	63	-36	29	-31		7	39
X ₆	ln(x)	50	-66	-16	-35	18		59
Y	Y	-11	-30	49	-30	7	-18	

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO

Consulta Informativa de Lote - CIL (antiga Guia Amarela)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 18.0.0095.0106.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 36.002.023	Nº da Consulta / Ano 58126/2026
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Barro ANDRIM SOCIAL Quadra 14-16 Bairro Refinaria	Rua da Cidadania, Matriz
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1ª Denominação: R. JOAO VITOLA Sistema Viário: NORMAL

Cod. do Logradouro EMTIC: Tipo: Principal Nº Predial: 112 Testada (m): 15,50

Dúbia de Alinhamento Predial: CUEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APLICADO NA RUA

Cota da Aeronáutica: 977,03m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR1.1 - ZONA RESIDENCIAL 1

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos: para a Matriz: ZR1.1.Y

USOS PERMITS/PROIBIDOS/RESTRITOS	USO APROVADO NA MATRIZ (Zona)	USO RESTRITO NA MATRIZ (Zona)	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Cobertura (%)	Alt. Máx. Permitida (m)	Alt. Máx. Permitida (m) em Vento
Residência Unifamiliar Isolada	1	2	60	70	12,5	12,5
Residência Unifamiliar em Lote	1	2	80	70	12,5	12,5

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (MNP): 16,00 X 60,00

Reservar: observar a legislação municipal para zona de

setor, observando o meio físico, obrigações legais e

para legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Deverá ser observado o limite de uma habitação unifamiliar por lote de terreno de 300,00 m², para os lotes de subdivisão urbana

e subdivisão unifamiliar em lote. Para habitação unifamiliar em lote de terreno de 300,00 m², o lote deve ser dividido em

lotes de 100,00 m².

O uso do conjunto habitacional de habitação unifamiliar em lote de terreno de 300,00 m², deve ser dividido em

lotes de 100,00 m².

Para o uso de comércio e serviços, o lote deve ser dividido em lotes de 100,00 m².

Para indústria tipo "1" permitido somente áreas de localização em edificação existente, vinculada ao uso industrial, com área

máxima de 100,00 m².

Atender legislação específica quanto à taxa de permeabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 18.0.0005.0106.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 36.002.023	Nº da Consulta / Ano 58126/2026
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

.....

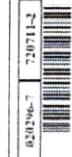
Alvarás de Construção

Sublote	0	Número Artigo	0345503	Número Novo	43125	Finalidade	CONSTRUÇÃO
Situação	Obra Concluída	Área Liberada (m²)	295,22	Área Total (m²)	295,22	Área	295,22
Número Artigo	079822A	Número Novo	115629	Finalidade	CONSTRUÇÃO	Área	226,96
Situação	Substituto	Área Liberada (m²)	226,96	Área Total (m²)	226,96	Área	226,96

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação do Foro

Versão: F.3.1.0/23 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br



Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 18.0.0005.0106.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 36.002.023	Nº da Consulta / Ano 58126/2026
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação do Foro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Processo
A.01106-	5	4	91-111.963/2021
Nome da Planta: ARQM ALVORADA II			
Situação: Lote dentro do perímetro de 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: Faixa Sujeito a Fundação
Lote não Atendido: NÃO
Características: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Excluído áreas no imóvel e obrigatória a consulta à MAPM, **

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Especie: Normal	Área do Terreno: 496,00 m²	Área Total Construída: 295,20 m²	Qtd. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização	0000 - Residencial	Área Construída	295,20 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cod. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA	Principal
-------------	-----------

Observações Gerais

- 1- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção de rampas de acesso deverá obedecer as normas definidas pelo Decreto 1.096/2006.
 - 2- A altura da edificação deverá obedecer as normas do Município de Curitiba, referidas ao plano da zona de proteção das antiguidades e as normas da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referidas ao plano de captação de interferências de telecomunicações do Paraná.
- Toda o esgotamento sanitário (barbete, lagares e caixas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora.

Versão: F.3.1.0/23 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br





Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
18.0.0005.0106.00-1	36.002.023	58126/2026
Sublote		
0000		

- 3- de espólio existente na via pública. No caso de ocorrência deverá ser provida a causa de guarda arbitral da referida rede;
- 4- Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver "Tema de Referência no site da PAM: www.cimbrap.gov.br"); providendo-se a sua ligação com a rede coletora de esgoto;
- 5- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de águas pluviais existente na via pública;
- 6- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação consultar a Sanepar quanto a ligação preliminar do esgoto.

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

Responsável pela Emissão Internet	Data
(PMC) - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	23/02/2026

ATENÇÃO

- * Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.

GIANNETTI
Via della Spina, 100
00186 Roma

Escritura Pública de Compra e Venda que faz o **Magist. Maria**
João a favor do Ernesto Costa da Silva Filho com o objetivo de
indagar

Contrato de Compra e Venda

[illegible]

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

<

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Alfere Marçilio Machado 225		
Cidade Curitiba	UF PR	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado real do imóvel		
Finalidade da Avaliação Contestar os valores do IPTU e do ITBI junto ao município		
Solicitante e/ou Interessado Construtora Piacentini Ltda CNPJ: 76.307.024/0001-50		
Proprietário Associação das Igrejas de Cristianismo Decidido		



Tipo de Imóvel Terreno	Áreas do imóvel (m²) 23.561,12			
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 14.500.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Baixa a Moderada			
Nome do Responsável Técnico Artur Mann Neto Daniela Carnasciali de Andrade Mann	CPF do RT 308396748-99 056991289-05	Formação do RT Eng. Civil Mestre Eng Civil	CREA do RT 126137/D 120912/D	

Assinado de forma digital por
DANIELA CARNASCIALI DE
ANDRADE
MANN:05699128905
Data: 2026.06.12 11:25:13
+03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Curitiba, 12 de junho de 2026
Local/Data

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Construtora Piacentini Ltda
CNPJ: 76.307.024/0001-50
Endereço: Av. Manoel Ribas, 2111 - Mercês,
Município / Estado: Curitiba - PR.
CEP: 80510-020

2. FINALIDADE

O presente laudo tem como finalidade contestar os valores do IPTU e do ITBI junto ao município.

3. OBJETIVO

Esse laudo tem como objetivo principal a determinação do valor de mercado real do terreno.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Matrícula nº 77.327** e Guia amarela
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em **28/05/2026**.

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

- No melhor conhecimento e crédito do engenheiro, as análises, opiniões e conclusões expressada no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

5. MACRO REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A propriedade está situada no município de Curitiba, estado do Paraná mais especificamente no bairro Tingui, localizado na região norte do Município. A macroregião caracteriza-se por uma zona de ocupação predominantemente residencial de baixa a média densidade. A tipologia construtiva local pe composta majoritariamente por habitações unifamiliares e condomínios verticais e horizontais de médio padrão. O comércio local está concentrado nas vias principais.

A região do Tingui apresenta uma topografia tipicamente acentuada, com a presença de vias declivosas e ruas íngremes.

Possui infraestrutura completa como água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo. As vias públicas são dotadas de pavimentação asfáltica ou antipó, calçadas de pedestres e iluminação pública funcional.

No entorno é possível verificar os seguintes serviços: comércio; igreja, clínicas, escola, correio, ônibus.

Na imagem 1 é possível verificar o imóvel avaliando e seu entorno.

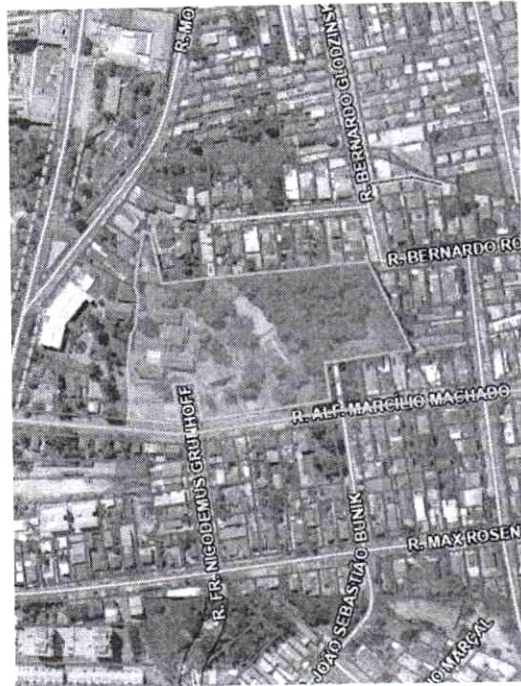


Imagem 1 – Localização Imóvel Avaliando
Fonte: Mapa Cadastral – IPPUC

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O objeto da avaliação é um terreno localizado na rua Rua Aferes Marcilio Machado 22/25. No terreno existem algumas edificações, porém essas não possuem valor agregado uma vez que já foram saqueadas por vândalos da região, não possuindo janelas, fiação, instalações hidráulicas. Além do mais já existe autorização de demolição (Nº do Alvará de Demolição 141320), dessas edificações devido as condições em que se encontram atualmente.

A seguir sequeam algumas características do imóvel avaliado:

- Tipo do bem: terreno
- Matrícula n.º 77.327
- Indicação fiscal n.º: 78.040.004
- Indicação Imobiliária n.º: 54.1.0037.0676.00-0
- Ocupante do imóvel: Desocupado
- Endereço: Rua Alferes Marcílio Machado 225
- Cidade: Curitiba/PR
- Área do terreno (m²): 23.561,12 m²

• Zoneamento: ZR3

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A oferta de imóveis com características semelhantes ao bem avaliados é reduzida, em razão da escassez de terrenos urbanos de grande porte na região. O mercado potencial para esse tipo de ativo é composto predominantemente por incorporadores, investidores e empresas com demandas específicas, circunstâncias que restringe o universo dos compradores.

Dessa forma a liquidez do imóvel pode ser considerada como baixa a moderada, considerando sua elevada dimensão, valor global da negociação e o público-alvo restrito.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ocorrer em prazo superior ao observado para imóveis de menor porte, sendo classificada como baixa a moderada.

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla TS SISREG.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 39 dados na mesma região do imóvel avaliando, dos quais 30 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Renda IBGE **:** variável independente quantitativa, que informa a renda IBGE de cada elemento. Amplitude da amostra 1084,00 a 11370,33 m². Hipótese: *espera-se que quanto maior a Renda IBGE, maior o valor unitário.*

** Esta variável foi desconsiderada do modelo por não de comportar da forma esperada.

- **Distância ao polo valorizante:** variável quantitativa que informa distância do dado ao Shopping Patio Batel que foi considerado um ponto valorizante. Amplitude da amostra: 5,20 a 23,20 Km. Hipótese: *espera-se que quanto maior a distância do polo valorizante, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

- **Testada:** variável quantitativa que informa o tamanho em metros da frente do terreno, também conhecida como testada. Espera-se que quanto maior a testada maior o valor unitário. (Hipótese confirmada)

- **Pavimentação:** Variável do tipo dicotômica onde:

- 0 – Rua não pavimentada
- 1 – Rua Pavimentada

Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: *espera-se que quanto maior o número, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).*

- **Nº de Frentes**:** Variável quantitativa que informa a quantidade de frentes que o dado possui. Amplitude da amostra 1,00 a 300. Hipótese: *espera-se que quanto maior quantidade de frentes, maior o valor unitário.*

** Esta variável foi desconsiderada do modelo por não de comportar da forma esperada.

- **Área de APP:** Variável do tipo dicotômica onde:

- 0 – Terreno com área de APP
- 1 – Terreno sem área de APP

Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: *espera-se que quanto maior o número, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).*

- **Área:** variável independente quantitativa, que informa a área de cada elemento em metros quadrados. Amplitude da amostra 10022,00 a 30000,00 m². Hipótese: *espera-se que quanto maior a área, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)*

➤ **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 279,98 e R\$ 1388,43

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

9. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO UTILIZADA

Valor Unitário = $425,64897 \cdot e^{\wedge} (-0,0022413688 \cdot \text{Distancia Ao Polo Valorizante}^2) \cdot \text{Testada}^{\wedge} 0,096683525 \cdot e^{\wedge} (0,35571344 \cdot \text{Pavimentação}) \cdot e^{\wedge} (0,42271005 \cdot \text{Área de APP}) \cdot e^{\wedge} (-2,8814798e-10 \cdot \text{Área}^2)$

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Item	Descrição	III	II	Adoção de situação paradigmática	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do Laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste t-bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Item	III	II	Adoção de situação paradigmática	Pontos obtidos
Protestos Múltiplos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	14
Grau de Fundamentação do Laudo				
II*				

• Grau de Precisão III – Amplitude 23.61%

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo	10,60	Não
Testada	151,35	Não
Pavimentação	1	Não
Área de APP	0	Não
Área	23561,12	Não
Valor Unitário	653,83	Não

Valor da avaliação:

R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)

Valor mínimo admissível: R\$ 13.094.328,05

Valor máximo admissível: R\$ 16.560.404,41

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)

Valor unitário: R\$ 615,42 / m²

13. ANEXOS

- > Anexo I: Documentação Fotográfica;
- > Anexo II: Guia Amarela
- > Anexo III: Alvará de demolição
- > Anexo IV: ART

Curitiba 12 de junho de 2026

DANIELA CARNASCIALI
DE ANDRADE
MANN05699128905
Avaliadora de bens digitais por
DANIELA CARNASCIALI DE
ANDRADE MANN05699128905
Dados: 2025.06.12 11:26:16 -03'00'

Daniela Carnasciali de Andrade Mann
CPF:056991289-05
Eng. Civil – CREA 120912/D

Artur Mann Neto
CPF:308396748-99
Eng. Civil – CREA 126137/D

ANEXO I

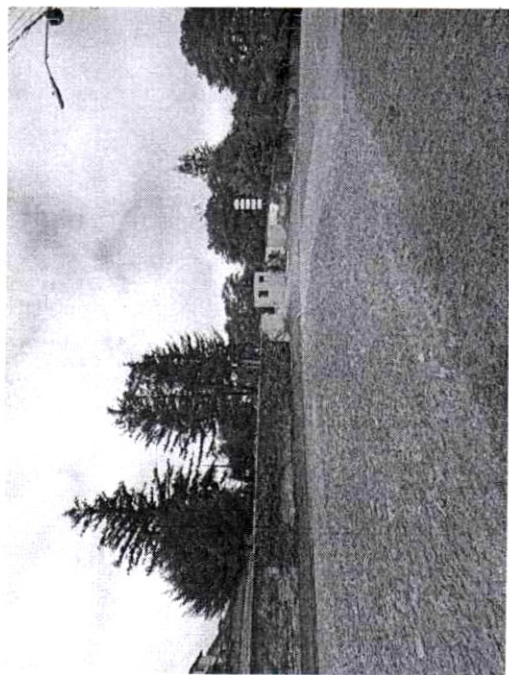


Foto 1 - Fachada



Foto 2 - Fachada



Foto 3 - Rua de Acesso



Foto 4 - Rua de Acesso



Foto 5 - Acesso interno



Foto 6



Foto 7

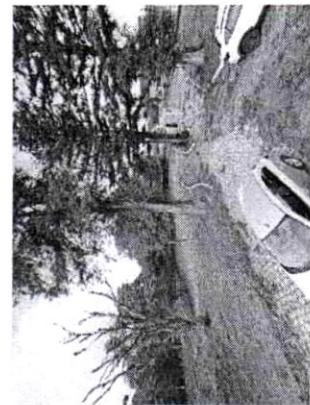


Foto 8



Foto 9

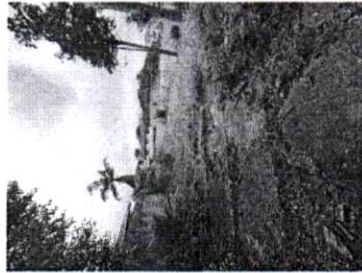


Foto 10

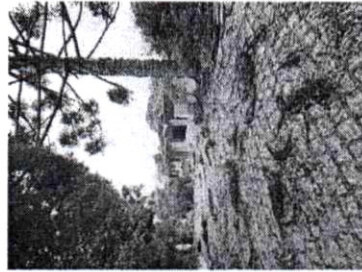


Foto 11

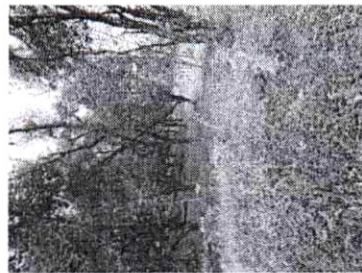


Foto 12

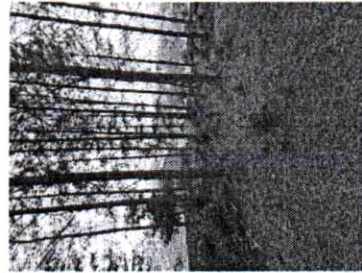


Foto 13

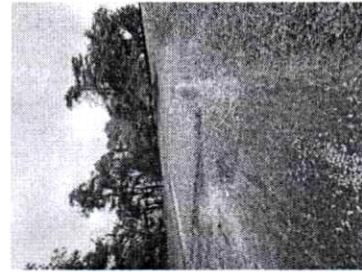


Foto 14

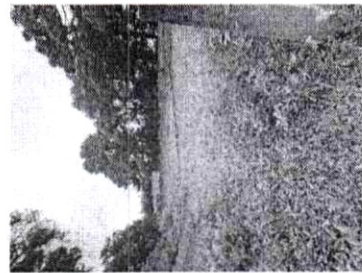


Foto 15

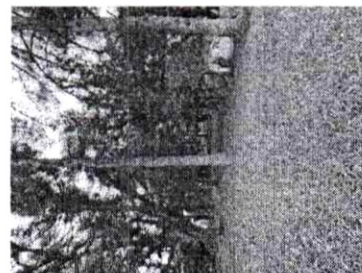


Foto 16

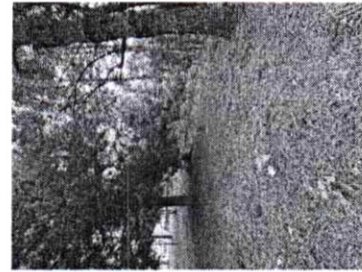


Foto 17

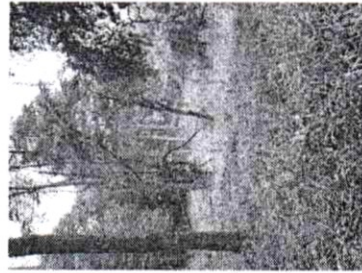


Foto 18

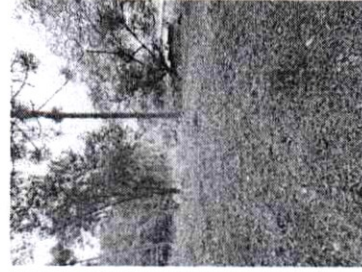


Foto 19

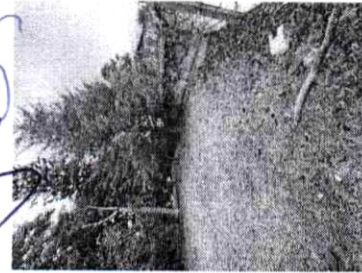


Foto 20

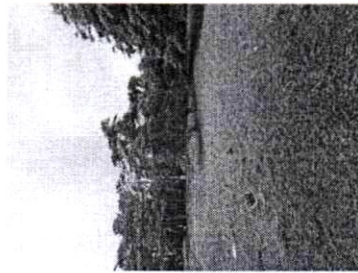


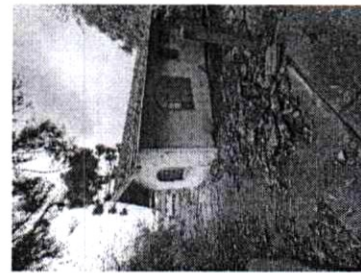
Foto 21



Foto 22



Foto 23



14

[Handwritten signature]



ANEXO II - GUIA AMARELA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal de Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
Inscrição Imobiliária: 54.1.0037.0674.00-0 Subsolo: - Nº da Consulta / Ano: 140187/2026
Endereço Fiscal: Rua da Cidadela Boa Vista

Informações da SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo

Detalhamento do Lote
1- Denominado: R. ALFREDOS MARCELO MACHADO Tipo: Residencial Nº Predial: 225 Telhado (m): 151,36 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
2- Denominado: R. FREDERICO DE ALMEIDA GRUNHOFF Tipo: Residencial Nº Predial: 159 Telhado (m): 82,00 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
3- Denominado: R. JOÃO SEBASTIÃO BUNK Tipo: Residencial Nº Predial: 369 Telhado (m): 50,00 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
Cota de Aterramento: 575,70m em relação à Referência de Nível (RN) 07031

Parâmetros da Lei de Zoneamento
Zoneamento: ZRQ 1 - ZONA RESIDENCIAL 3
Características: ZRQ 1 - ZONA RESIDENCIAL 3
Classificação do Lote: para a ZRQ 1, Y

USOS PERMITIDOS NA ZONA	COD. DE ZONEAMENTO	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	TAXA DE COBERTURA (%)	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	REQUISITOS PARA O LOTE
Residencial - Habitação	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Comércio	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Serviços	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Indústria	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Lazer	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Outros	1	1	30	30	150 m²

USOS PERMITIDOS NA ZONA	COD. DE ZONEAMENTO	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	TAXA DE COBERTURA (%)	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	REQUISITOS PARA O LOTE
Residencial - Habitação	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Comércio	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Serviços	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Indústria	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Lazer	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Outros	1	1	30	30	150 m²

Parâmetros Gerais
Lote: 12,00 x 30,00
Espaço disponível: 3 metros mínimo para zona 30

Para maiores informações acessar: www.curitiba.pr.gov.br
Página: 1 de 5



CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 54.1.0037.0674.00-0 Subsolo: - Nº da Consulta / Ano: 140187/2026
Endereço Fiscal: Rua da Cidadela Boa Vista

Informações da SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo

Detalhamento do Lote
1- Denominado: R. ALFREDOS MARCELO MACHADO Tipo: Residencial Nº Predial: 225 Telhado (m): 151,36 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
2- Denominado: R. FREDERICO DE ALMEIDA GRUNHOFF Tipo: Residencial Nº Predial: 159 Telhado (m): 82,00 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
3- Denominado: R. JOÃO SEBASTIÃO BUNK Tipo: Residencial Nº Predial: 369 Telhado (m): 50,00 Cota de Aterramento: Predial OCEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
Cota de Aterramento: 575,70m em relação à Referência de Nível (RN) 07031

Parâmetros da Lei de Zoneamento
Zoneamento: ZRQ 1 - ZONA RESIDENCIAL 3
Características: ZRQ 1 - ZONA RESIDENCIAL 3
Classificação do Lote: para a ZRQ 1, Y

USOS PERMITIDOS NA ZONA	COD. DE ZONEAMENTO	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	TAXA DE COBERTURA (%)	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	REQUISITOS PARA O LOTE
Residencial - Habitação	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Comércio	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Serviços	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Indústria	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Lazer	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Outros	1	1	30	30	150 m²

USOS PERMITIDOS NA ZONA	COD. DE ZONEAMENTO	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	TAXA DE COBERTURA (%)	ÁREA MÁX. PERMITIDA (m²)	REQUISITOS PARA O LOTE
Residencial - Habitação	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Comércio	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Serviços	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Indústria	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Lazer	1	1	30	30	150 m²
Residencial - Outros	1	1	30	30	150 m²

Parâmetros Gerais
Lote: 12,00 x 30,00
Espaço disponível: 3 metros mínimo para zona 30

Para maiores informações acessar: www.curitiba.pr.gov.br
Página: 2 de 5



CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Subsídio	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
54.1.0037.0676.00.0	-	78.640.004	168198/2026

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Observações
01-104262/2013 decisão interofício para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-104262/2013 liberação de consulta antrária. decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-037250/2015 parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-037250/2015 parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-037250/2015 parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão interofício para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-037250/2015 parâmetros construtivos, regularização de edificação, decisão Negado Processo 01-134536/2024 liberação de consulta antrária. decisão interofício para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-134536/2024 liberação de consulta antrária. decisão conjunto Processo 01-134536/2024 liberação de consulta antrária. decisão interofício para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-242303/2025 liberação de consulta antrária. decisão Provido parcial com condições

FISCALIZAÇÃO

Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOQUE NATIVO RELEVANTE 54.1-14-02

LICENÇAS EMITIDAS

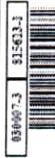
Observações

Bloqueios

Observações

Análise de Construção

Guilote: 0	Número Antigo: 0151765	Número Novo: 17508	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²):	Obra em Andamento: Área Liberada (m²): 611,60	Área Total (m²): 611,60	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 0220326	Número Novo: 25606	Área Total (m²): 611,60	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 205,15	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 205,15	Área Total (m²): 1.316,36	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 0223585	Número Novo: 32000	Área Total (m²): 1.452,36	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 147,00	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 147,00	Área Total (m²): 1.452,36	Finalidade: CONSTRUÇÃO



168198/2026 541003706760000



CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Subsídio	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
54.1.0037.0676.00.0	-	78.640.004	168198/2026

Guilote: 0	Número Antigo: 0240336	Número Novo: 33319	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 705,72	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 705,72	Área Total (m²): 1.12,08	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 0245058	Número Novo: 34276	Área Total (m²): 1.12,08	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 136,13	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 136,13	Área Total (m²): 1.530,66	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 0253658	Número Novo: 35534	Área Total (m²): 1.530,66	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 540,40	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 540,40	Área Total (m²): 2.712,48	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 0251036	Número Novo: 36325	Área Total (m²): 2.712,48	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 737,61	Obra Concluída: Área Liberada (m²): 737,61	Área Total (m²): 2.505,89	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Número Antigo: 044039A	Número Novo: 66662	Área Total (m²): 2.505,89	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Área Vistoriada (m²): 67,79	Obra em Andamento: Área Liberada (m²): 67,79	Área Total (m²): 680,21	Finalidade: CONSTRUÇÃO

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Situação: Situação de Foro	Nº Documento: Foro
0000 Não Torneo	

Dados sobre Planta de Loteamento

Parcela/Criqui: A02635	Nº Quadra: Y	Nº Lote: Y	Protocolo: 01-501000-2009
Nome da Planta: VILA SÃO PAULO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Parcela/Criqui aprovada			

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

Observações

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem	Faixa	Sujeito à Fundação
Situação: Lote atingido no lado direito	NÃO	
Características: Consultar SIMOP-OPD para elaboração do projeto		
Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado de eixo		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Lote e atingido por bosque, consulta obrigatória a SMMA
... Existindo árvores no imóvel e consulta a MAPM...

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Especie: Normal



168198/2026 541003706760000



ANDRADE E MANN
S. C. L. - ADVOCADOS E ARQUITETOS

ANEXO IV - ART

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

BSSP

Faculdade de Gestão

República Federativa do Brasil
Ministério da Educação
Faculdade de Gestão BSSP



O Diretor Geral da FACULDADE DE GESTÃO BSSP, no uso de suas atribuições, tendo em vista a conclusão do Curso de Pós-Graduação *lato sensu* em **PÓS-GRADUAÇÃO ENGENHARIA DIAGNÓSTICA E PATOLOGIAS DAS EDIFICAÇÕES**, (Área de conhecimento Engenharias), com carga horária total de 390 horas, consoante os termos da Resolução MEC/CNE/CES, Nº 1 de 06 de abril de 2018, e a Resolução Interna do CONSUP/BSSP nº 01, de 08 de abril de 2018, outorga o título de Especialista a

ARTUR MANN

nacionalidade brasileira, nascimento em 21 de junho de 1984, cédula de identidade nº 79080020-SESP/PR, o presente certificado, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Assinado Por IZABELLA
NEIVA DE
MORAIS:03230135113
Data: 31/03/2026 19:38:31
ID: 000000073566

Izabella Neiva de Moraes
Secretária Acadêmica

Goiânia, 31 de março de 2026

Assinado Por FABIO
RODRIGUES DE
OLIVEIRA:29560905856
Data: 31/03/2026 19:52:35
ID: 000000073566

Fabio Rodrigues de Oliveira
Diretor Geral

ESPECIALISTA

Curso: PÓS-GRADUAÇÃO ENGENHARIA DIAGNÓSTICA E PATOLOGIAS DAS EDIFICAÇÕES

Credenciamento: Credenciado pela portaria nº 435, de 24/06/2021 - sessão 1, página 118

MEC/CNE/CES, Nº 1, de 06 de abril de 2018, e a Resolução Intena CONSUP/BSSP nº 01 de 06 de abril de 2018

Período de Realização: 25 de Outubro de 2024 a 9 de Novembro de 2025

Carga Horária Total Curso: 390 horas/aula.

Acadêmico(a): ARTUR MANN

Identidade: 79080020 / PR

Nacionalidade: brasileira
CPF: 308.396.748-99

Sexo: Masculino
Data de Nascimento: 21/06/1984

Disciplina	Nota	Freq.	C.H.	Professor	Titulação
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDROSSANITÁRIAS E DE COMBATE A INCÊNDIO	10,0	100	30	ERON CAMPOS SARAIVA DE ANDRADE	Mestre
ENGENHARIA LEGAL, PERÍCIAS E ELABORAÇÃO DE LAUDOS	10,0	100	30	HENRIQUE TOLEDO SANTIAGO	Especialista
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONTENÇÃO	10,0	100	30	ANTÔNIO CARLOS ASSIS LEONEL	Mestre
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS ESTRUTURAS METÁLICAS E MADEIRA	10,0	100	30	PAULICELLI DE OLIVEIRA MENDES ALENCAR	Graduado
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS ESTRUTURAS DE CONCRETO	10,0	100	30	ANTÔNIO PAULO MENDE	Mestre
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DOS PAVIMENTOS	10,0	100	30	GEORGE FRANCES RODRIGUES	Graduado
APLICAÇÕES DA NORMA DE DESEMPENHO EM EDIFICAÇÕES	10,0	100	30	ANTÔNIO CARLOS ASSIS LEONEL	Mestre
INSPEÇÃO PREDIAL E RETROFIT	10,0	100	30	VIVIANE VAZ MONTEIRO	Mestre
VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA, ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	10,0	100	30	HENRIQUE TOLEDO SANTIAGO	Especialista
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS ALVENARIAS E REVESTIMENTOS	10,0	100	30	MATHEUS LEONI MARTINS NASCIMENTO	Mestre
PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DOS SISTEMAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO E COMBATE A UMIDADE	10,0	100	30	HENRIQUE DE SORDI BOSCO	Especialista
ENSAIOS TECNOLÓGICOS, TERMOGRAFIA E USO DE VANT'S	8,5	100	30	MARCUS VINÍCIUS FERNANDES GROSSI	Mestre
CONTABILIDADE, EMPREENDEDORISMO E TRIBUTAÇÃO PARA ENGENHEIROS	10,0	100	30	VINÍCIUS LISBOA MARQUES	Especialista

Lara Borges Souza

Lara Borges Souza

Sector de Registro de Certificado

Goiânia, 31 de março de 2026

Assinado Por BOA SORTE SABEDORIA
PROSPERIDADE TREINAMENTOS
LTD:14495517000103
Data: 31/03/2026 18:53:32
ID: DG0000073566

2024EDE000092 2

