



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÕES COM  
PRECISÃO E  
CREDIBILIDADE

**2025**

(41) 3078-1212

(41) 98415-3806

[www.cvipr.com.br](http://www.cvipr.com.br)

Av. Pres. Getúlio Vargas, 871,  
Curitiba/PR





## 01. LAUDO N°. 2025.141

OBJETIVO:	VALOR DE MERCADO DE VENDA.
FINALIDADE:	COMERCIALIZAÇÃO.
SOLICITANTE:	SISTEMA FIEP.
PROPRIETÁRIOS:	SERVIÇO SOCIAL DA INDUSTRIA DEPARTAMENTO REGIONAL DO PARANÁ.
IMÓVEL:	TERRENOS COM CONSTRUÇÕES.
LOCAL:	AVENIDA NOSSA SENHORA DA PENHA, 255, CRISTO REI, CURITIBA, PARANÁ.
DATA:	20/08/2025.





## 02. A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar, os custos dos trabalhos, permitindo assim a CÂMARA liderar o mercado.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CÂMARA é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.



## ÍNDICE

ITEM	FOLHA
01.FOLHA DE ROSTO .....	1
02.INSTITUCIONAL .....	2
03.ÍNDICE.....	3
04.NORMAS .....	4
05.GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO .....	5
06.MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA .....	8
07.PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	8
08.SOLICITANTE .....	9
09.CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....	10
10.DATA DA VISTORIA.....	10
11.DESCRICÃO DO IMÓVEL .....	10
12.MICRORREGIÃO .....	11
13.ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL) .....	12
14.ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO) .....	14
15.ANEXO III (FOTOGRAFIAS) .....	21
16.ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO) .....	33
17.DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	42
18.CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....	43
19.DATA DE REFERÊNCIA.....	44
20.ASSINATURA .....	44
21.ANEXO V (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE).....	45



### 03. NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –  
IMÓVEIS URBANOS**

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –  
IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –  
EMPREENDIMENTOS

NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE  
CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.



## 04. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

**Tabela 01 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística.**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		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 paradigma	II
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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 utilizadas no modelo	II
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 fronteira amostral, para a referida variável, 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	III
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
<b>TOTAL DE PONTOS: 15</b>					



**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no grau III e os demais no mínimo no grau II	<b><u>2,4,5 e 6 no mínimo no grau II</u></b>	Todos, no mínimo no grau I

OBS: Apesar de se atingir 16 pontos, foi enquadrado com grau II já que para atingir o grau III o avaliador deve vistoriar cada elemento coletado.

**Graus de fundamentação no caso de utilização do Método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	<b><u>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</u></b>	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	<b><u>Justificado</u></b>	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	<b><u>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.</u></b>	Arbitrada

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo das benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	<b><u>1 e 2, no mínimo no grau II</u></b>	todos, no mínimo no grau I



### Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo	<u>Grau II de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo</u>	Grau I de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no Método da quantificação do custo	<u>Grau II de fundamentação no Método da quantificação do custo</u>	Grau I de fundamentação no Método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado.	<u>Arbitrado</u>

### Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	<u>1 e 2, no mínimo no grau II</u>	todos, no mínimo no grau I

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III</b>			



## 05. MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg [www.tecsysengenharia.com.br](http://www.tecsysengenharia.com.br), projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Para esta avaliação foi necessário a utilização do método evolutivo, já que não se encontraram imóveis com as mesmas características do avaliando no mercado. Este método consiste na junção de duas metodologias: comparativo de dados de mercado (terreno) e reedição das benfeitorias (Ross Heideck).

Para a avaliação das edificações e benfeitorias, utilizou-se o “Método de Quantificação de Custo”, cujo custo foi determinado para um imóvel novo, conforme definido na NB - 14653 - 2, item 9.3; anexo III; sendo apurado o seu valor de reedição através de depreciação pela idade aparente e estado de conservação, através do “Critério de Ross-Heidecke”.

Ressaltamos que para o fator oferta utilizou-se o desconto de 10%, conforme orientação da norma para avaliação de imóveis urbano do IBAPE-SP/2005, já que todas as amostras são de oferta. Tal documento esta na área de anexos.

Com relação ao fator comercialização, este utilizou-se igual a um devido análise mercadológica.

## 06. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Curitiba, Paraná, pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.



- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

## 07. SOLICITANTE

RAZÃO SOCIAL: SISTEMA FIEP  
CNPJ: 03.802.018/0001-03  
ENDEREÇO: Avenida Cândido de Abreu, 200 - Centro Cívico  
TELEFONE: (41) 3271-9208  
EMAIL: [nicole.gabardo@sistemafiep.org.br](mailto:nicole.gabardo@sistemafiep.org.br)

## 08. PROPRIETÁRIOS

Serviço Social da Indústria Departamento Regional do Paraná.



## 09. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Área do avaliando. Fonte: IPPUC.

## 10. DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 01/08/2025.

## 11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma área de terreno urbano localizada na Avenida Nossa Senhora da Penha n.º 255; entre Rua Delegado Leopoldo Belczak e Rua Roberto Cichon – Bairro: Cristo Rei em Curitiba – Paraná.

1- Caracterização da área de terreno urbano:

Lote de terreno nº 171 da Planta I do Loteamento da primitiva Cia. Territorial Cajuru; com Inscrição Imobiliária nº 06.0.0061.0232.00-2; medindo: 12,10 metros de frente para Avenida Nossa Senhora da Penha; por 43,00 metros de extensão da frente aos fundos de um lado e de outro com 44,00 metros; de formato retangular; perfazendo área total do terreno em 531,80 m<sup>2</sup> (conforme Certidão da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis, emitida na data de 28 de junho de 2.017, apresentado pelo solicitante; anexo V).



Área de terreno abaixo do greide da Rua, plano na sua cota rasa, com todos os melhoramentos públicos: asfalto, calçamento, meio fio, rede de água e esgoto, iluminação pública, coletivo público.

O terreno situa-se em Zoneamento: SE-LV SETOR ESPECIAL DA LINHA VERDE – 4 – S.CENTRAL-ADB2 / Sistema Viário: Setorial.

## 12. MICRORREGIÃO

O Cristo Rei é um bairro que se destaca por sua localização privilegiada, situado próximo ao centro de Curitiba. Suas principais vias, como a Avenida Presidente Affonso Camargo, oferecem fácil acesso à Linha Verde e a outras regiões da cidade, garantindo boa mobilidade tanto para quem utiliza transporte público quanto para quem circula de carro. Apesar da proximidade com o centro, o bairro mantém um perfil predominantemente residencial, com ruas tranquilas, arborizadas e um ambiente seguro. É conhecido por ser um local calmo e acolhedor, que oferece aos moradores qualidade de vida sem abrir mão da conveniência urbana.

A infraestrutura do Cristo Rei é completa, com fácil acesso a supermercados, farmácias, escolas, hospitais, bancos e uma ampla rede de comércios e serviços. O bairro também está próximo ao Mercado Municipal e a importantes centros educacionais e culturais da cidade, o que favorece tanto famílias quanto estudantes e profissionais.

Em relação ao lazer, o bairro se beneficia da presença do Jardim Botânico, um dos cartões-postais de Curitiba. Esse espaço oferece áreas verdes, trilhas, lagos e estufas, funcionando como um ponto de encontro para práticas esportivas, passeios em família e atividades ao ar livre.

O Cristo Rei combina tradição e modernidade em sua paisagem urbana, com prédios residenciais, estabelecimentos comerciais e equipamentos públicos convivendo de forma equilibrada. O bairro também apresenta boa organização urbana e está inserido em áreas com relevante drenagem natural, o que favorece a preservação de áreas verdes e o manejo ambiental.



### 13. ANEXO I QUADRO AMOSTRAL



Desconsi- derado/a	Dado	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Renda Bairro	Rua Principal ou não	Coef. Aprov.	Alt. Perm.	Data	V. Unit.
	1	Avenida Nossa Senhora da Penha	Noel Garcez França Júnior - (41) 99938-3032	1183	24	0	2856,15	1	1	6	55	2282,33
	2	Avenida Nossa Senhora da Penha	LORUSSO IMÓVEIS - (41) 3267-7422	600	12	0	2856,15	1	2	6	55	1833,3
	3	Rua Delegado Leopoldo Belczak	Apolar Jardim das Américas - (41) 99947-0444	488	12	0	2856,15	0	1	6	55	1885,2
*	4	SANITO ROCHA	Original Imóveis - 41 3223-5015	560	16	0	2856,15	0	4	24	55	5714,3
	5	Rua Sanito Rocha	ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - (41) 3068-2100	5380	45	0	2856,15	0	2	6	55	2230,5
	6	Rua do Herval	Casa Real Imobiliária - (41) 98822-4422	960	20	0	2854,97	0	2	6	55	2500
	7	Rua Oyapock	INTERAGE IMÓVEIS - (41) 3042-4343	257	14	1	2854,97	0	2	6	55	2704,3
	8	Avenida São José	Imobiliária Ideal - 41 3029-5000	427	12	0	2854,97	0	2	6	55	2037,5
	9	Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho	ACX IMÓVEIS - (41) 98833-5201	484	11	0	2854,97	0	2	6	55	2045,5
	10	Avenida Dario Lopes dos Santos	To Be Home Imóveis - (41) 3092-0710	1144	16	1	2854,97	1	2	6	55	2223,8
	11	Rua São Januário	L7 IMÓVEIS - (41) 3077-7889	500	15	0	1853,29	0	2	6	55	1700
	12	Engenheiros Rebouças	Dream Hunters Imóveis - (41) 98811-4634	414	14	0	1853,29	0	2	6	55	1811,4
	13	Rua Maurício Nunes Garcia	l4s	864	24	0	1853,29	0	2	4	55	1736,1
	14	Rua Presidente Rodrigo Otávio	Diferencial Imóveis - (41) 3077-8727	912	37	1	2854,97	0	1	3	55	2521,9
*	15	Rua Raphael Papa	Apolar Jardim Social - (41) 3093-0003	290	12	0	2100,23	0	1	4	59	3448,3
	16	Rua Tufik José Guérios	Apolar Juvevê - (41) 3250-8444	360	12	0	1853,29	0	2	4	63	1333,3
	17	Rua São Januário	L7 IMÓVEIS - (41) 3077-7889	500	15	0	1853,29	0	2	6	63	2000
	18	Rua Paschoal Bordignon	Mira - Negócios Imobiliários - (41) 99732-1666	480	13	0	1853,29	0	2	4	63	1287,5
	19	SAID FATUCH	Original Imóveis - (41) 3223-5015	410	12	0	1853,29	0	2	4	63	1292,7
	20	Rua Brasília Itiberê	L7 IMÓVEIS - (41) 3077-7889	1288	34	1	1853,29	1	2	6	63	1975,2
*	21	Rua Coronel João da Silva Sampaio	PANASSOLO CORRETORA DE IMÓVEIS - (41) 99901-5531	168	12	0	1853,29	0	1	2	63	5351,2
*	22	Avenida Comendador Franco	Vivare Moveis - (41) 3030-3027	492	15	0	1853,29	1	2	4	63	1117,9
	23	Av nossa senhora da penha	Xavier E Satyro Imoveis Ltda - 41 98805-0141	323,2	10,1	0	2854,97	1	1	6	65	2320,5
	24	Avenida Nossa Senhora da Penha	J8 Imóveis - (41) 3022-0808	1184	24,4	0	2854,97	1	1	6	65	2280,4
*	25	Rua Roberto Cichon	Gracco Imoveis - (41) 98879-6134	466,05	14	0	2854,97	1	2	6	65	1620
	26	Oyapock	Metro Imóveis - (41) 99993-3199	253	18,4	1	2854,97	0	2	6	65	2964,4
*	27	SANITO ROCHA	Original Imóveis - (41) 3223-5015	560	14	0	2854,97	0	4	24	65	5714,3
	28	Rua São Joaquim	Imobiliária Mercasa - (41) 3323-2000	432	12	0	2854,97	0	1	2	65	1620,4
*	29	Rua Reinaldo Schaffenberg de Quadros	Mota Empreendimentos - 41 3472-3798	426	22	0	2854,97	0	1	3	65	2000
*	30	Avenida Presidente Afonso Camargo	Habitec Imóveis - (41) 3340-3200	924	13,51	0	2854,97	1	4	25	65	3355



## 14. ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO



**Data de referência:**

07/08/2025 22:19:46

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 30
- Número de dados considerados: 22

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,905524
- Coeficiente de determinação: 0,819973
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,777614
- Fisher-Snedecor: 19,36
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,819973

**Normalidade dos resíduos**

- 86% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 86% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•Area	ln(x)	-4,28	0,05	-9,66 %
•Frente	1/x	-5,73	0,01	7,20 %
•Renda Bairro	1/x	-7,19	0,01	2,95 %
•Coef. Aprov.	x	1,91	7,28	10,90 %
•V. Unit.	y			

V. Unit. =7350,5082 +-441,23575 \* ln(Area) +-17961,549 \* 1/Frente +-4064542,8 \* 1/RendaBairro +216,82143 \* Coef. Aprov.



**Data de referência:**

07/08/2025 22:20:34

**Dados do imóvel avaliado:**

- Area 531,80
- Frente 12,10
- Renda Bairro 2.854,97
- Coef. Aprov. 1,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- V. Unit. Médio: 1.889,92
- V. Unit. Mínimo: 1.759,44 (**Valor adotado devida análise mercadológica**).
- V. Unit. Máximo: 2.020,39

**Com fator oferta temos:**

Médio:  $R\$1.889,92 \times 0,9 = R\$1.700,93$

Mínimo:  $R\$1.759,44 \times 0,9 = R\$1.583,496$

Máximo:  $R\$2.020,39 \times 0,9 = R\$1.818,35$

**Portanto, temos que o valor do terreno é de:**

Valor médio:  $R\$1.700,93 \times 531,80m^2 = R\$ 904.554,57$

**Valor mínimo (adotado para o valor final do terreno):**  $R\$1.583,496 \times 531,80m^2 = R\$ 842.103,17$

Valor máximo:  $R\$1.818,35 \times 531,80m^2 = R\$966.998,53$



## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra	: 30
Utilizados	: 22
Outlier	: 1

### VARIÁVEIS

Total	: 9
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 17

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,90552
Determinação	: 0,81997
Ajustado	: 0,77761

### VARIAÇÃO

Total	: 4133922,85468
Residual	: 744218,03875
Desvio Padrão	: 209,23081

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 19,35756
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 1,65957
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	86
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	95

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 7350,508166 + -441,235749 * \ln(X_1) + -17961,548709 * 1/X_2 + -4064542,756608 * 1/X_3 + 216,821425 * X_4$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

### AMOSTRA

Média	: 2026,65
Varição Total	: 4133922,85
Variância	: 187905,58
Desvio Padrão	: 433,48

### MODELO

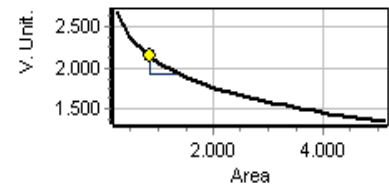
Coefic. Aderência	: 0,81997
Varição Residual	: 744218,04
Variância	: 43777,53
Desvio Padrão	: 209,23



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

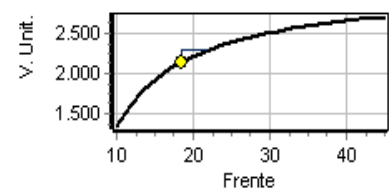
### X<sub>1</sub> Area

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 253,00 a 5380,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -9,66 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Frente

Testada do terreno medida em metros.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 10,10 a 45,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 7,20 % na estimativa



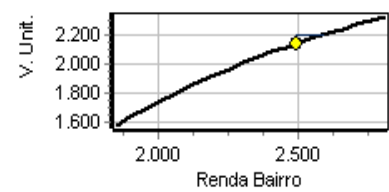
### \* Esquina

Terreno de esquina = 1;  
Demais = 0.  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>3</sub> Renda Bairro

Renda bairro conforme IBGE 2010.  
Tipo: Proxy  
Amplitude: 1853,29 a 2856,15  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa



### \* Rua Principal ou nao

Terreno na rua principal = 1;  
Demais = 0.  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



#### X<sub>4</sub> Coef. Aprov.

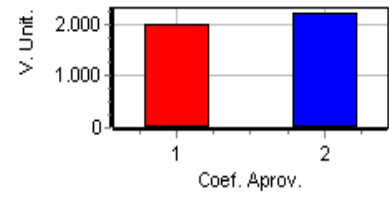
Coeficiente de aproveitamento conforme zoneamento.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,90 % na estimativa



#### \* Alt. Perm.

Altura básica permitida para construção, conforme zoneamento.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 6,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

#### \* Data

Data 65 = Ago/25.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 55,00 a 65,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

#### Y V. Unit.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1287,50 a 2964,40

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77761)
X <sub>1</sub> Area	ln(x)	-4,28	0,05	0,56320
X <sub>2</sub> Frente	1/x	-5,73	0,01	0,38469
X <sub>3</sub> Renda Bairro	1/x	-7,19	0,01	0,15049
X <sub>4</sub> Coef. Aprov.	x	1,91	7,28	0,74478



### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	Renda Bairro	Coef. Aprov.	V. Unit.
X <sub>1</sub>	ln(x)		89	70	35	72
X <sub>2</sub>	1/x	-75		75	38	81
X <sub>3</sub>	1/x	-15	2		58	87
X <sub>4</sub>	x	-6	5	46		42
Y	y	11	-40	-67	-18	

### Cálculo da reedição das benfeitorias:

Construção comercial	
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	491,80
CUB	2485,19
BDI	22,23%
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	491,8 X 2485,19 X 22,23%
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	R\$ 1.493.915,16
VALOR RESIDUAL DA EDIFICAÇÃO	20%
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 1.493.915,16 X 80%
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 1.195.132,13
VIDA ÚTIL	70
IDADE APARENTE	43
% UTILIZAÇÃO	61,43%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos importantes
DEPRECIACÃO FÍSICA HOSS/HEIDECKE	60,90%
VALOR DA DEPRECIACÃO	R\$ 1.195.132,13 X 60,90%
VALOR DA DEPRECIACÃO	R\$ 727.835,46
VALOR DA EDIFICAÇÃO	R\$ 1.493.915,16 - R\$ 727.835,46
VALOR DA EDIFICAÇÃO	R\$ 766.079,69
<b>VALOR DAS EDIFICAÇÕES</b>	<b>R\$ 766.079,69</b>
	<b>+</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 842.103,17</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 1.608.182,86</b>
<b>FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO</b>	<b>1,0000</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	R\$ 1.608.182,86 X 1,0000
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 1.608.182,86</b>
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 1.608.182,00</b>



## 15. ANEXO III FOTOGRAFIAS







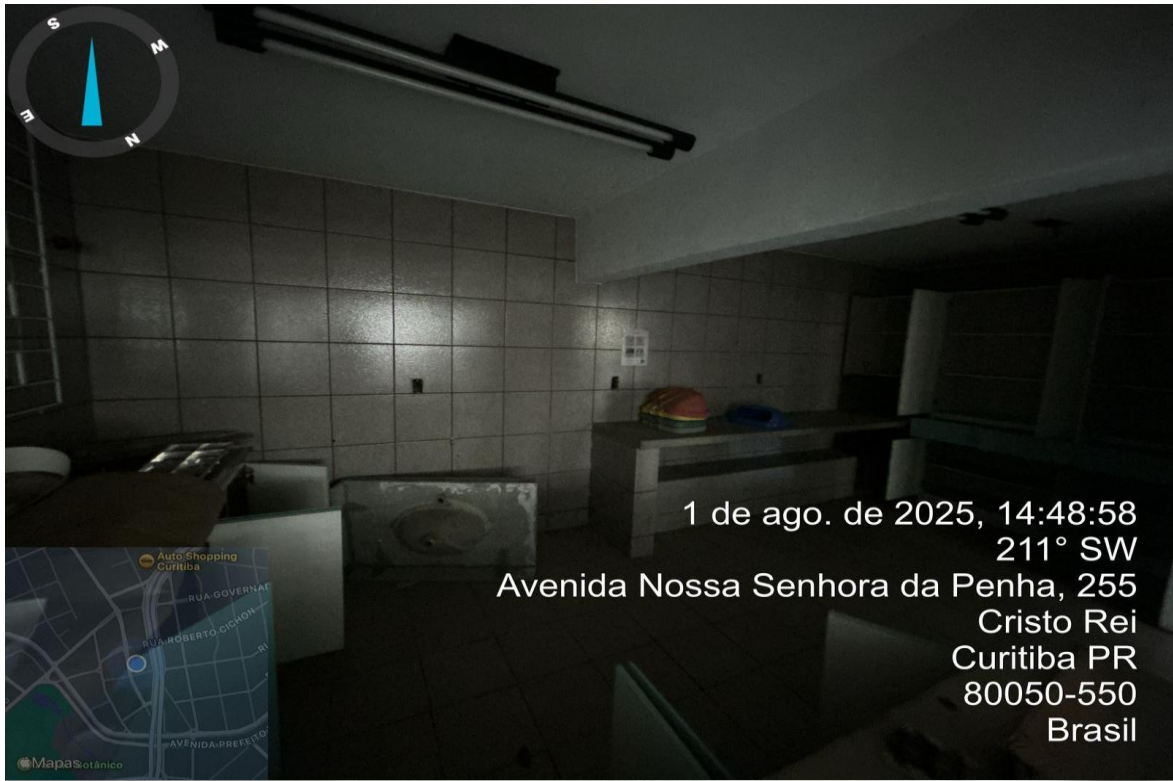


















## 16. ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA



ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO IMOBILIÁRIO DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO

*Leila de Ribeiro Urban*

CPF 420.004.869/53  
OFICIAL

CERTIDÃO

Praça Zacarias, 80 - 10º Andar - Sala 1008  
Fone: 233-0815 - CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

CERTIFICO a pedido de parte interessada, que revendo neste Cartório, o livro 3-A de transcrição das transmissões nele sob nr. de ordem 5.152 e com data de 22 de julho de 1.952, encontrei a transcrição do teor seguinte: - CIRCUNSCRIÇÃO: Curitiba. - SITUAÇÃO: Cajuru. - CARACTERÍSTICOS: Terreno rural, sito na Vila Cajuru, constituído do lote nº171-cento e setenta e um- da planta I, do loteamento da primitiva Cia. Territorial Cajuru, medindo 12,ml0-doze metros e deis centímetros- de frente para a Avenida I, por 43mts., de fundos, pelo lado do lote nº170, com o qual confronta e 44mts., do outro lado, onde confronta com o lote nº172, dividindo, nos fundos, com partes dos lotes 177 e 178, perfazendo a area de 531,80m2., imovel esse adquirido segundo transcrições nºs 8.168 e 10.601, respectivamente da 1a. e 4a. Circunscrição desta comarca. - ADQUIRENTE: SERVIÇO SOCIAL DA INDUSTRIA, Departamento Regional do Parana, representado por seu Diretor Regional Dr. Heitor Stockler França, brasileiro, casado, advogado eresidente nesta cidade. - TRANSMITENTE: COMPANHIA TERRITORIAL CAJURU "D", com sede nesta praça. - TÍTULO: Venda e compra. - Escritura pública lavrada em 30 de junho de 1.952, nas notas do 1º Tabelionato desta comarca. - VALOR: R\$53.180,00-cinquenta e treis mil cento e oitenta cruzeiros. - CONDIÇÕES: Não ha. - T.I.E.: nº431.066-Misento- 30-6-952. - AVERBAÇÃO: Datada de 02 de outubro de 1.980: - Na conformidade da petição de parte interessada, e da declaração firmada em 26 de setembro de 1980, pela Prefeitura Municipal de Curitiba, e que ficamarquivadas neste Cartorio, averba-se que - sobre o terreno desta transcrição-5.152- foi construída uma casa de alvenaria, com 105,00m2., de area, no ano de 1955. - 2ª datada de 09 de Outubro de 2.000: - Na conformidade da petição firmada pela proprietária e dos documentos comprobatórios que ficam arquivados neste Cartório, - averba-se que a casa existente no imóvel objeto desta transcrição -5.152- foi reformada em 165,00m² e ampliada em 326,82m², de acôrdo com o Certificado de Conclusão de Obras nº 093543 expedido em 31-07-00 pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Curitiba. Certidão Negativa de Débito nº 059032000-14601010 expedida pelo INSS em 31-08-00 ART. CREA/PR nº 221/2000. O referido é verdade e dou fe.

CUSTAS	
Certidão	R\$ 10,52
Buscas	R\$ 3,29
Folha	-
Registro	-
Excedente	-
Subtotal	R\$ 13,81
ISSQN	R\$ 0,55
Selo	R\$ 3,00
Total	R\$ 17,36

Custa de 19 de maio de 2014

*[Assinatura]*  
Registradora

José Marcos de Castro  
Auxiliar Substituto

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - Paraná  
Leila de Ribeiro Urban  
Registradora Oficial  
CPF nº 420.004.869/53  
18/07/2001  
Selo Digital  
Nº vkqW0.D4LfK.EmAng  
COMARCA DE CURITIBA  
Controle: zDx36.zXh3




**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**

Inscrição Imobiliária <b>06.0.0061.0232.00-2</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>26.002.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>547941/2020</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: CRISTO REI Quadrícula: K-16 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Melo de quadra**

1- Denominação: **AV. NOSSA SENHORA DA PENHA** Sistema Viário: **SETORIAL 1**  
 Cód. do Logradouro: E041 Tipo: Principal Nº Predial: 255 Testada (m): 12,00  
 Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: **SE-LV.SETOR ESPECIAL DA LINHA VERDE - 4 - S. CENTRAL-ADB2**

Sistema Viário: **SETORIAL 1**

Classificação dos Usos para a Matriz :

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	1	6		50		20X 1.000
Habitação Transitória 1	1	6		50		20X 1.000
Habitação Institucional	1	6		50		20X 1.000
Habitação Transitória 2	1	6		50		20X 1.000

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 1	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço Específico 1	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço de Bairro	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço Setorial	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 2	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 3 - Ensino	1	6		50		20X 1.000

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	2		50		20X 1.000



AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO . ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

**Observar o contido na Legislação Vigente sobre Concessão de Potencial Construtivo Adicional, mediante instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, Transferência do Direito de Construir - TDC e Cotas de Potencial Construtivo - CPC.**

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

#### Parâmetros da Construção

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

#### Observações Para Construção

1- Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre.

- O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre;

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, podendo chegar a altura livre;

2- Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que e vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;

- ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%.

- densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva;

- altura livre para os usos Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.

- para lote com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup>, será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m<sup>2</sup>.

- quando o lote possuir ocupação exclusivamente residencial ou mista, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote. Entende-se como uso misto a mescla de uso residencial com uso comercial ou prestação de serviço, desde que o uso residencial ocupe no mínimo cinquenta por cento da área total construída.

3- Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).

4- Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

5- Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como



Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

#### Informações Complementares

\*\*\*\*\*

#### Bloqueios

\*\*\*\*\*

#### Alvarás de Construção

Sublote: 0  
Número Antigo: 096036A Número Novo: 131789 Finalidade: RESTAURO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m<sup>2</sup>): 491,82 Área Liberada (m<sup>2</sup>): 326,82 Área Total (m<sup>2</sup>): 491,82

#### Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00022-			01-003585/2002
Nome da Planta: PLANTA CAJURU			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

\*\*\*\*\*

#### Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

##### Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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

#### Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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



### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
06.0.0061.0232.00-2	-	26.002.010	547941/2020

#### Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 528,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 491,80 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

#### Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Assistencial	1956	491,80 m <sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E041	C ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

#### 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 ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2- A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4- Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão Internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 20/10/2020
--	--------------------

#### ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



## CUB/m<sup>2</sup>

### Custos Unitários Básicos de Construção

#### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.490,57	2,32%	R-1	3.115,63	2,77%	R-1	3.799,65	2,30%
PP-4	2.283,02	2,12%	PP-4	2.915,00	2,65%	R-8	3.078,46	2,17%
R-8	2.166,04	2,10%	R-8	2.540,38	2,70%	R-16	3.132,58	2,61%
PIS	1.722,05	2,28%	R-16	2.463,42	2,74%			

#### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.869,88	2,77%	CAL-8	3.080,80	2,60%
CSL-8	2.485,19	2,77%	CSL-8	2.761,62	2,55%
CSL-16	3.319,44	2,76%	CSL-16	3.685,00	2,55%

#### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.689,17	3,29%
GI	1.374,87	2,61%



SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA  
 PARANÁ EDIFICAÇÕES  
 DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS  
 GERÊNCIA DE CUSTOS E ORÇAMENTOS



PRÓPRIO:  
 PRAZO DE OBRA: DIAS CORRIDOS  
 COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES

Vigência: 01/12/2015

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):							R\$ -		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ -	4,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ -	0,80%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ -	1,27%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ -	1,23%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ -	7,40%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ -	5,65%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		2,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		0,00%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ -			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ -			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			22,23%	OK	Com CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

$$BDI = \left[ \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1 \right] \times 100$$

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

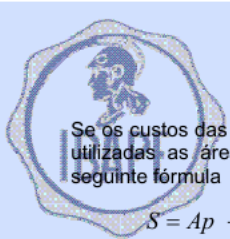
R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

Responsável Técnico  
 Carimbo e Assinatura



Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula

$$S = Ap + \sum_i^n (Aq_i \cdot P_i)$$

IBAPÉ SP

Onde:

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq<sub>i</sub> é a área construída de padrão diferente;

P<sub>i</sub> é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

**9.6.2 Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos:** deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

**9.6.3 Método comparativo direto de custo:** Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

## 10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

### 10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.



## 17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro Cristo Rei, em Curitiba, apresenta um cenário imobiliário bem estabelecido, com características que o tornam atrativo tanto para moradia quanto para investimentos. Trata-se de uma região com perfil misto, combinando áreas residenciais consolidadas com pontos de comércio e serviços bem distribuídos, o que contribui para sua funcionalidade urbana.

A localização do bairro é um dos principais atrativos. Situado próximo ao centro da cidade e com fácil acesso a importantes avenidas e terminais de transporte, o Cristo Rei garante boa mobilidade tanto para deslocamentos internos quanto para ligações com outras regiões de Curitiba. Essa conectividade favorece a valorização do uso residencial e também a presença de serviços e pequenas atividades comerciais.

O mercado imobiliário local é diversificado, com predominância de empreendimentos residenciais verticais, desde edifícios mais antigos e tradicionais até lançamentos mais recentes voltados para um público que busca conforto e praticidade. Também há presença de casas e sobrados, especialmente em ruas internas mais tranquilas, o que atrai famílias em busca de um ambiente calmo e ao mesmo tempo central.

O bairro possui uma infraestrutura urbana completa. Conta com escolas, hospitais, supermercados, centros religiosos, opções de lazer e áreas verdes, como o Jardim Botânico, que se localiza em seu entorno imediato. Esse conjunto de elementos reforça a percepção de qualidade de vida e torna o bairro desejável para diversos perfis de moradores.

Do ponto de vista mercadológico, o Cristo Rei demonstra uma demanda estável, sustentada por fatores como segurança relativa, boa reputação, infraestrutura consolidada e localização estratégica. Imóveis disponíveis na região tendem a ter liquidez, especialmente os que estão em boas condições de conservação ou inseridos em empreendimentos com diferenciais de projeto.

A presença de instituições educacionais, clínicas, comércios locais e equipamentos públicos gera uma dinâmica urbana equilibrada, que contribui para a sustentabilidade do mercado imobiliário no bairro. O Cristo Rei continua sendo uma escolha sólida tanto para quem busca morar com conforto quanto para investidores que procuram ativos em áreas com boa aceitação de mercado.



## 18. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DO TERRENO		
VALOR MÁXIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÍNIMO
R\$ 967.000,00	R\$ 904.550,00	R\$ 842.000,00

VALOR DO IMÓVEL		
VALOR MÁXIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÍNIMO
R\$ 1.733.078,75	R\$ 1.670.633,20	R\$ 1.608.182,86



## 19. DATA DE REFERÊNCIA

Curitiba, 20 de Agosto de 2025.

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
PRESIDENTE  
**CRECI 9548-F / CNAI 22.010**  
**AMILTON DE SOUZA**

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL  
**CREA 19.519-D/PR**  
**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ  
DIRETOR DE AVALIAÇÕES  
**CRECI 12782 / CNAI 56756**  
**LISANDRO ANDREASSA SALVI**

O presente Laudo de Avaliação consta de 45 folhas impressas de um só lado, **mais anexos**.



## 20. ANEXO V ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



1. Responsável Técnico

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ**

RNP: **1703324811**

Carteira: **PR-19519/D**

Registro/Visto: **6656**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA SESI**

CNPJ: **03.802.018/0001-03**

AVENIDA CANDIDO DE ABREU, 200  
CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-902

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: **29/07/2025**

Valor: **R\$ 3.900,00**

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV NOSSA SENHORA DA PENHA, 255  
CRISTO REI - CURITIBA/PR 80050-550

Data de Início: **29/07/2025**

Previsão de término: **19/08/2025**

4. Atividade Técnica

[Arbitragem, Avaliação, Laudo, Perícia, Vistoria] de imóveis para fins comerciais

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72**

**SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA SESI - CNPJ: 03.802.018/0001-03**

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://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](http://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\$ 103,03

Registrada em : 19/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



## Página de assinaturas



**Amilton Souza**  
405.253.099-34  
Signatário



**Lisandro Salvi**  
029.729.179-36  
Signatário



**José Andrade**  
299.653.309-72  
Signatário

## HISTÓRICO

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 20 ago 2025<br>10:33:36 |  | <b>Giovanna Carolinne Pinheiro</b> criou este documento. ( Email: financeiro@cvipr.com.br, CPF: 070.972.579-54 )  |
| 20 ago 2025<br>10:33:49 |  | <b>Amilton de Souza</b> (Email: presidente@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil           |
| 20 ago 2025<br>10:33:56 |  | <b>Amilton de Souza</b> (Email: presidente@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil              |
| 20 ago 2025<br>10:34:20 |  | <b>José Sidney De Araujo Andrade</b> (Email: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil |
| 20 ago 2025<br>10:34:22 |  | <b>José Sidney De Araujo Andrade</b> (Email: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil    |
| 20 ago 2025<br>10:34:06 |  | <b>Lisandro Andreassa Salvi</b> (Email: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) visualizou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil        |
| 20 ago 2025<br>10:34:09 |  | <b>Lisandro Andreassa Salvi</b> (Email: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) assinou este documento por meio do IP 191.177.182.182 localizado em Curitiba - Paraná - Brazil           |

