

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4394 – 09/2025

**Descrição:** ÁREA Nº 23 DO CONDOMINIO VILLAGE SAINT MORITZ COM 1.050,00M<sup>2</sup> E ÁREA CONSTRUÍDA DE 883,66M<sup>2</sup> - CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº 19.089

**Autos:** 0052206-84.2011.8.16.0001



**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



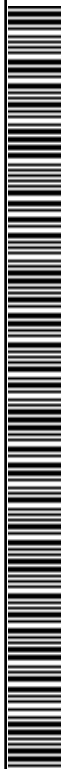


## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	3
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	4
3	<b>OBJETO</b>	5
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	5
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	6
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	8
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	9
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	10
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	12
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	13

### **ANEXOS:**

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Área nº 23 do Condomínio Village Saint Moritz com 1.050,00m<sup>2</sup> e área construída de 883,66m<sup>2</sup>. Localizado na Avenida Fredolin Wolf, 3833, São João, Curitiba/PR. Matrícula nº 19.089.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** setembro de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.251.000,00**

**(Cinco milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

O avaliador esteve no local no dia 12 de setembro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. O avaliador se identificou na portaria, porém foi informado de que o imóvel está atualmente desocupado. Diante disso, o acesso ao interior do condomínio não foi autorizado.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.





Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

## 2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 32, com área de terreno total de 1.050,00m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 883,66m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Fredolin Wolf, 3833, Bairro: São João, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.089 – 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA

Indicação Fiscal: 75.009.010.0231

Inscrição Imobiliária: Nº 48.1.0001.0480.000

Localização: Latitude: 25°23'11.42"S / Longitude: 49°19'14.87"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São João é um bairro de Curitiba que faz divisa com diversos bairros: Santa Felicidade, Cascatinha, Pilarzinho e Vista Alegre, além de confrontar com o município de Almirante Tamandaré. Essa localização lhe confere fácil acesso às principais vias de Curitiba e proximidade com bairros já consolidados, mas mantém uma certa sensação de “cidade nos limites”, por vezes mais tranquila.

É conhecido por sua ligação com a cultura italiana, abrigando o Memorial Ucraniano e o Parque Tingui, que foi fundado com a expansão do bairro. A região também conta com a Paróquia Santa Margarida e o Colégio Anjo da Guarda, e é caracterizada por ter sido um dos primeiros bairros ocupados por imigrantes italianos, além de ter o primeiro condomínio horizontal da cidade.





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*





*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

*- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*

*- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*

*- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*

*- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

*Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

*Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:*





- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são concededoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*“Area nº 23(vinte e três), da planta de subdivisão denominada VILLAGE SAINT MORITZ, situada em Santa Felicidade, nesta Capital, e área de 1.050,00 metros quadrados, medindo 25,00 metros de frente para a pista de rolamento, 37,00 metros de extensão da frente aos fundos, polo lado direito de quem da pista de rolamento olha o imóvel, onde, confronta com a divisa de loteamento (Rogério Bório): 46,00 metros da extensão da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com a área nº 24, e na linha de Fundos tem a largura de 26,00 metros, onde confronta com um córrego, correspondendo-lhes uma fração ideal de 543,55 metros quadrados, nas partes de uso comum.”*

### **6.2 Situação**

Segundo informação da portaria do condomínio, o imóvel se encontra desocupado.





### 6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

### 6.4 Benfeitorias

Não foi autorizada a entrada do avaliador no interior do condomínio. Mas, conforme averbação nº 09 da matrícula nº 19.089, há uma benfeitoria de área construída de 883,66m².

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*





*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

#### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

8.1.1.1 **Localização (Transposição):** Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como  $E1 = V0i / V0p$ .

#### 8.1.1.2 **Área:**

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

8.1.1.3 **Negociação:** Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

**8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.





## 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.





## **9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 5.251.482,72 (Cinco milhões, duzentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos).**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 2.231.071,50 (Dois milhões, duzentos e trinta e um mil, setenta e um reais e cinquenta centavos).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 3.020.411,22 (Três milhões, vinte mil, quatrocentos e onze reais e vinte e dois centavos).

### **9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL**

**R\$ 5.251.000,00 (Cinco milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de setembro de 2025.

---

Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



# **ANEXO**

# **PESQUISA DE MERCADO**

**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 1.600.000,00	778,00	R\$ 2.056,56	Avenida Fredolin Wolf, 3121 - Santa Felicidade	<a href="https://www.vr4imoveis.com.br/imovel/terreno-curitiba-778-m/TE0068-VET6?from=sale">https://www.vr4imoveis.com.br/imovel/terreno-curitiba-778-m/TE0068-VET6?from=sale</a>
2	R\$ 2.500.000,00	875,83	R\$ 2.854,44	Rua Pedro Muraro, 50 - Santa Felicidade	<a href="https://basi.com.br/imovel/venda/terreno/curitiba/santa-felicidade-theodoro-de-bona/919">https://basi.com.br/imovel/venda/terreno/curitiba/santa-felicidade-theodoro-de-bona/919</a>
3	R\$ 3.500.000,00	1356,56	R\$ 2.580,06	Rua Carlos Gelenski, 71 - Santa Felicidade	<a href="https://imoveisdeprimeira.com.br/imovel/terreno-sao-joao-curitiba-pr-2656">https://imoveisdeprimeira.com.br/imovel/terreno-sao-joao-curitiba-pr-2656</a>
4	R\$ 1.500.000,00	552,00	R\$ 2.717,39	Avenida Fredolin Wolf, 3121 - Santa Felicidade	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-552m2-venda-RS1500000-id-2830527022/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-552m2-venda-RS1500000-id-2830527022/?source=ranking%2Crp</a>
5	R\$ 1.150.000,00	452,96	R\$ 2.538,86	Avenida Fredolin Wolf, 3121 - Santa Felicidade	<a href="https://www.axis21.com.br/imovel/venda/terreno-em-condominio-em-curitiba-pr-no-bairro-santa-felicidade-7038">https://www.axis21.com.br/imovel/venda/terreno-em-condominio-em-curitiba-pr-no-bairro-santa-felicidade-7038</a>
6	R\$ 990.000,00	452,96	R\$ 2.185,62	Avenida Fredolin Wolf, 3121 - Santa Felicidade	<a href="https://www.axis21.com.br/imovel/venda/terreno-em-condominio-em-curitiba-pr-no-bairro-santa-felicidade-6813">https://www.axis21.com.br/imovel/venda/terreno-em-condominio-em-curitiba-pr-no-bairro-santa-felicidade-6813</a>



**KRON**  
LEILÕES

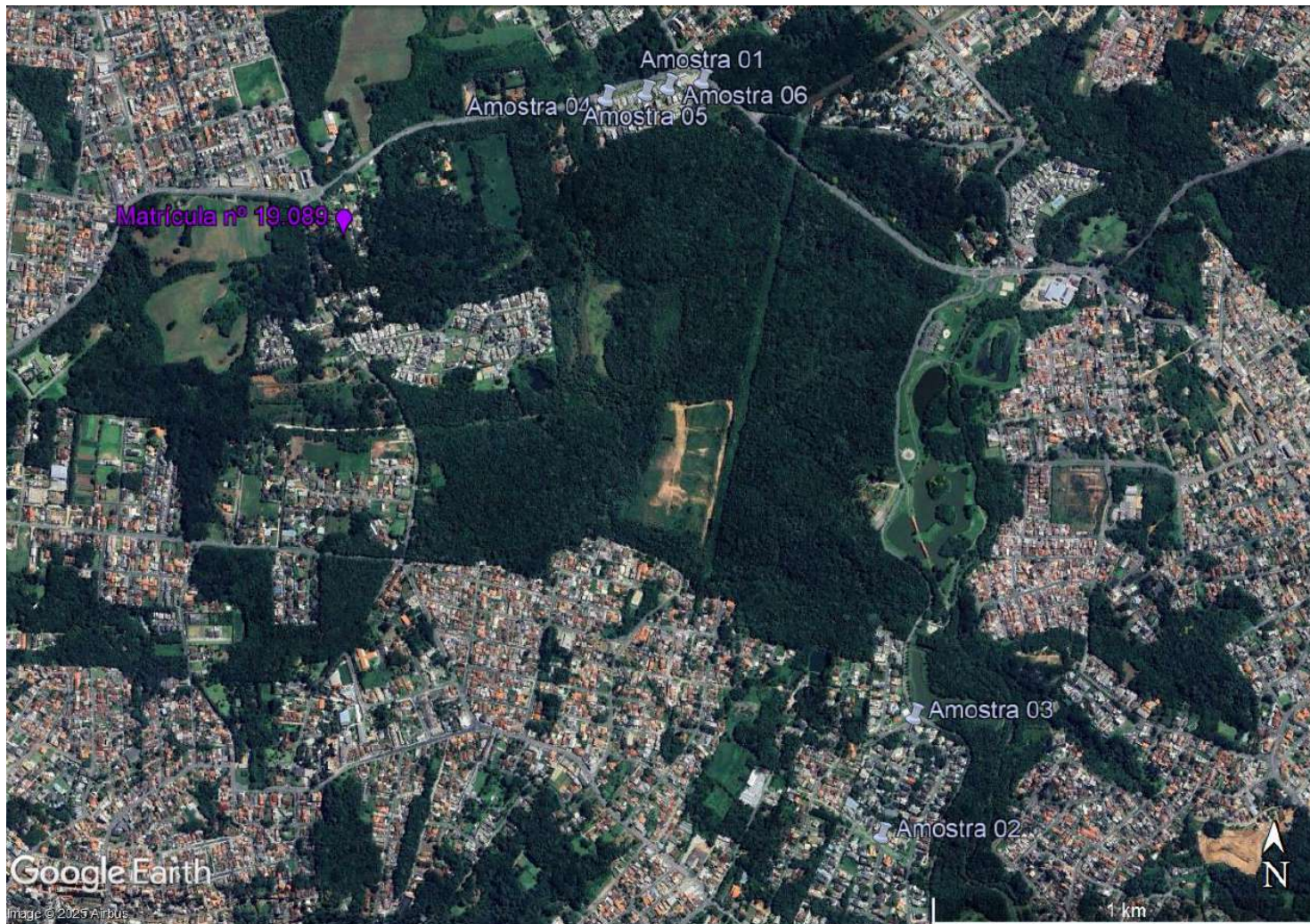


# ANEXO

# GOOGLE EARTH

**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**





[kronleiloes.com.br](http://kronleiloes.com.br) **0800 366 1818**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZYU RK72M 52YMD 6GCR3

**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**TERRENO**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYU RK72M 52YMD 6GCR3



**Helcio Kronberg**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Terreno

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Avenida Fredolin Wolf

**Nº:** 3833

**Complemento:**

**Bairro:** São João

**Cidade:** Curitiba

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.600.000,00	778,00	2.056,56	1,00	0,93	0,90	1.721,34
2	2.500.000,00	875,83	2.854,44	1,00	0,96	0,90	2.466,23
3	3.500.000,00	1.356,56	2.580,06	1,00	1,07	0,90	2.484,59
4	1.500.000,00	552,00	2.717,39	1,00	0,92	0,90	2.250,00
5	1.150.000,00	452,96	2.538,86	1,00	0,90	0,90	2.056,47
6	990.000,00	452,96	2.185,62	1,00	0,90	0,90	1.770,35

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação



Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.721,34
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.484,59
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	12.748,99
Amplitude total (R\$/m2):	763,26
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	190,81
Média aritmética (R\$/m2):	2.124,83
Mediana (R\$/m2):	2.153,24
Desvio médio (R\$/m2):	275,443446
Desvio padrão (R\$/m2):	333,101958
Variância (R\$/m2) ^ 2:	110.956,914233

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2113

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0800

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

---

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 15,68



Helcio Kronberg

4/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 1.924,11$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 2.124,83$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 2.325,55$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 9,45$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 9,45$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 1.806,11$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 2.124,83$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 2.443,56$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 1.050,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 2.124,83$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 2.231.071,50$$

dois milhões, duzentos e trinta e um mil, setenta e um reais e cinquenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

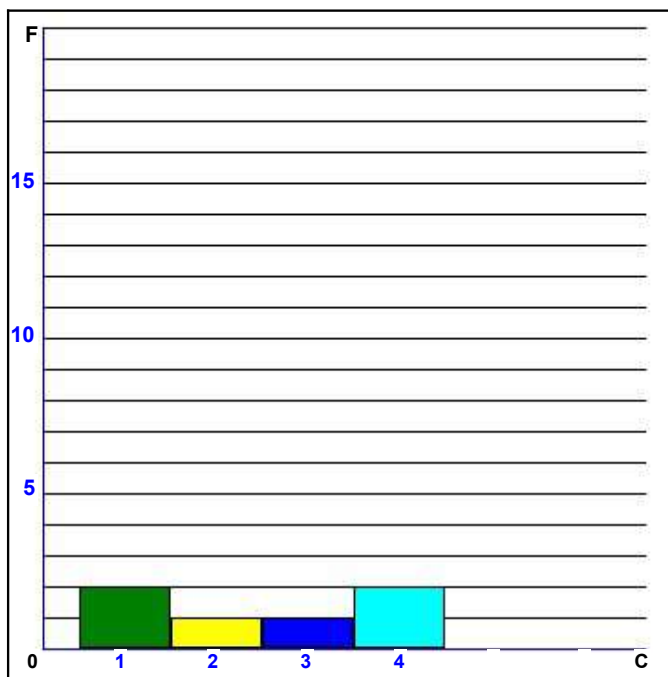


Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Freqüência ( F ) )**



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	1.721,34	1.912,15	2
2	1.912,15	2.102,97	1
3	2.102,97	2.293,78	1
4	2.293,78	2.484,59	2

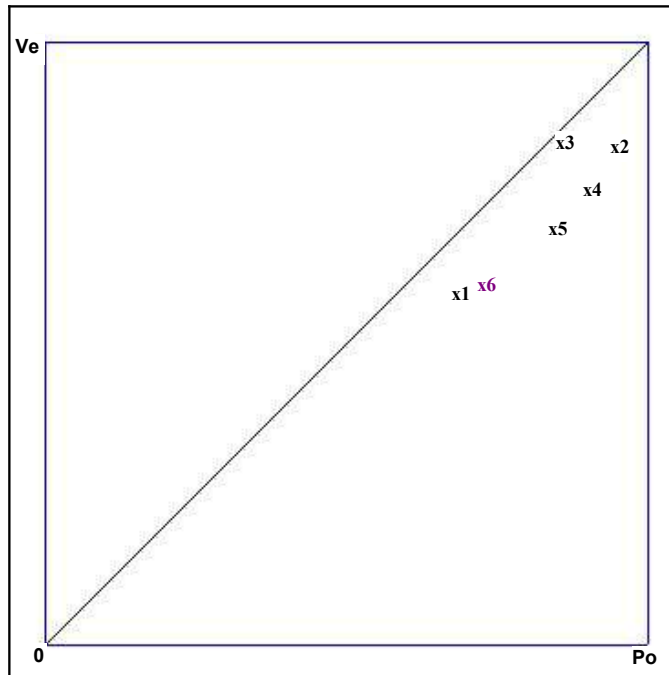


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.056,56	1.721,34	0,84
2 -	2.854,44	2.466,23	0,86
3 -	2.580,06	2.484,59	0,96
4 -	2.717,39	2.250,00	0,83
5 -	2.538,86	2.056,47	0,81
6 -	2.185,62	1.770,35	0,81

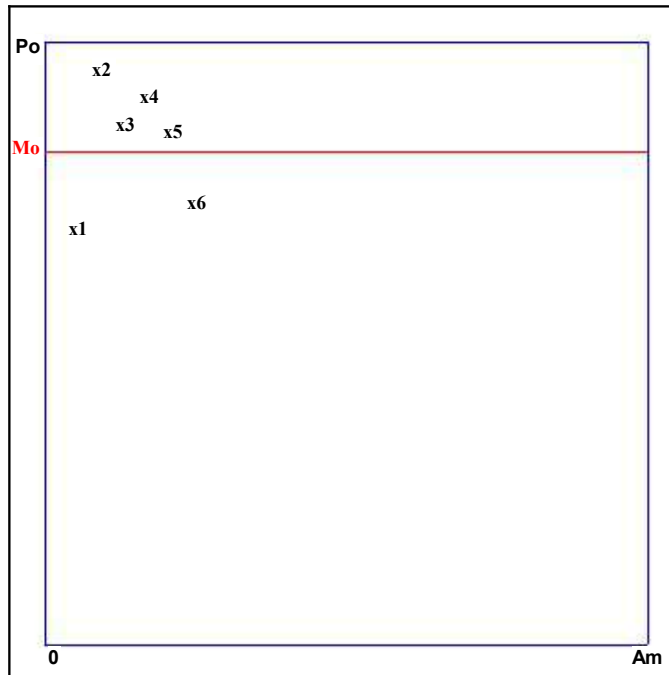


Helcio Kronberg

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.488,82**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

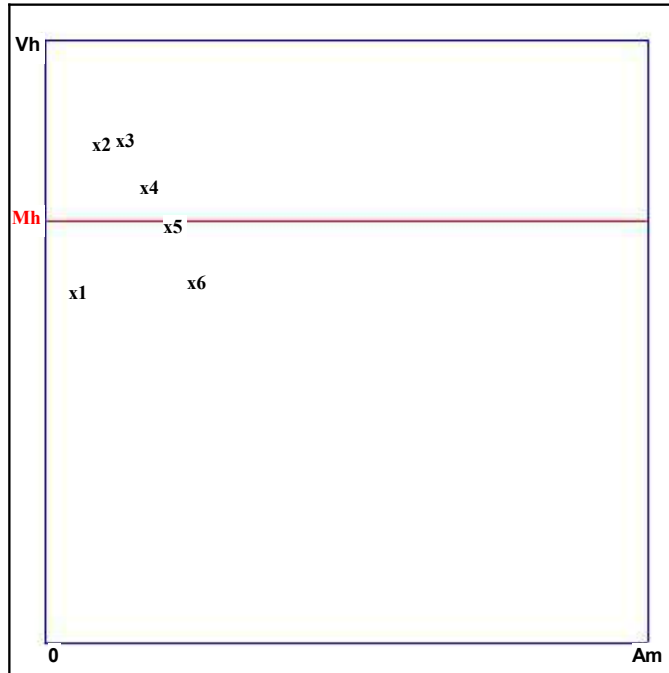
<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m2)</b>	<b>Do(R\$/m2)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	2.056,56	432,264	17,37
2 -	2.854,44	365,616	14,69
3 -	2.580,06	91,236	3,67
4 -	2.717,39	228,572	9,18
5 -	2.538,86	50,036	2,01
6 -	2.185,62	303,196	12,18



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.124,83**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.721,34	403,495	18,99
2 -	2.466,23	341,400	16,07
3 -	2.484,59	359,762	16,93
4 -	2.250,00	125,168	5,89
5 -	2.056,47	68,359	3,22
6 -	1.770,35	354,477	16,68

Data: 18/09/2025

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**BENFEITORIA**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYU RK72M 52YMD 6GCR3



Helcio Kronberg

1/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Fredolim Wolf

Nº: 3833

Complemento:

Bairro: São João

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 18,00

Taxa de administração da obra ( % ): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 18,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 12,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 9,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 15,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 33,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 38,96

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,6104**

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sunduscon PR

Data de referência CUB: 18/09/2025

Padrão de acabamento: Alto

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 883,66

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 3.817,28

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

**Ae = Área equivalente de construção ( m2 ): 883,66**

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

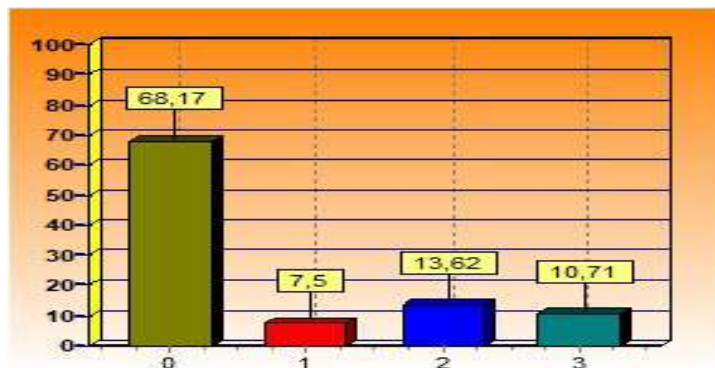
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda** (considerando a depreciação):

68,17 % Custo da construção

7,50 % Custo da administração da construção

13,62 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 3.020.411,22**

três milhões, vinte mil, quatrocentos e onze reais e vinte e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 18/09/2025

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES

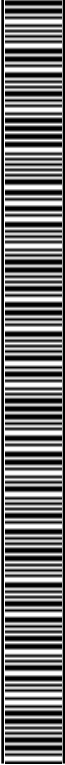


**ANEXO**  
**FOTOS**





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYU RK72M 52YMD 6GCR3



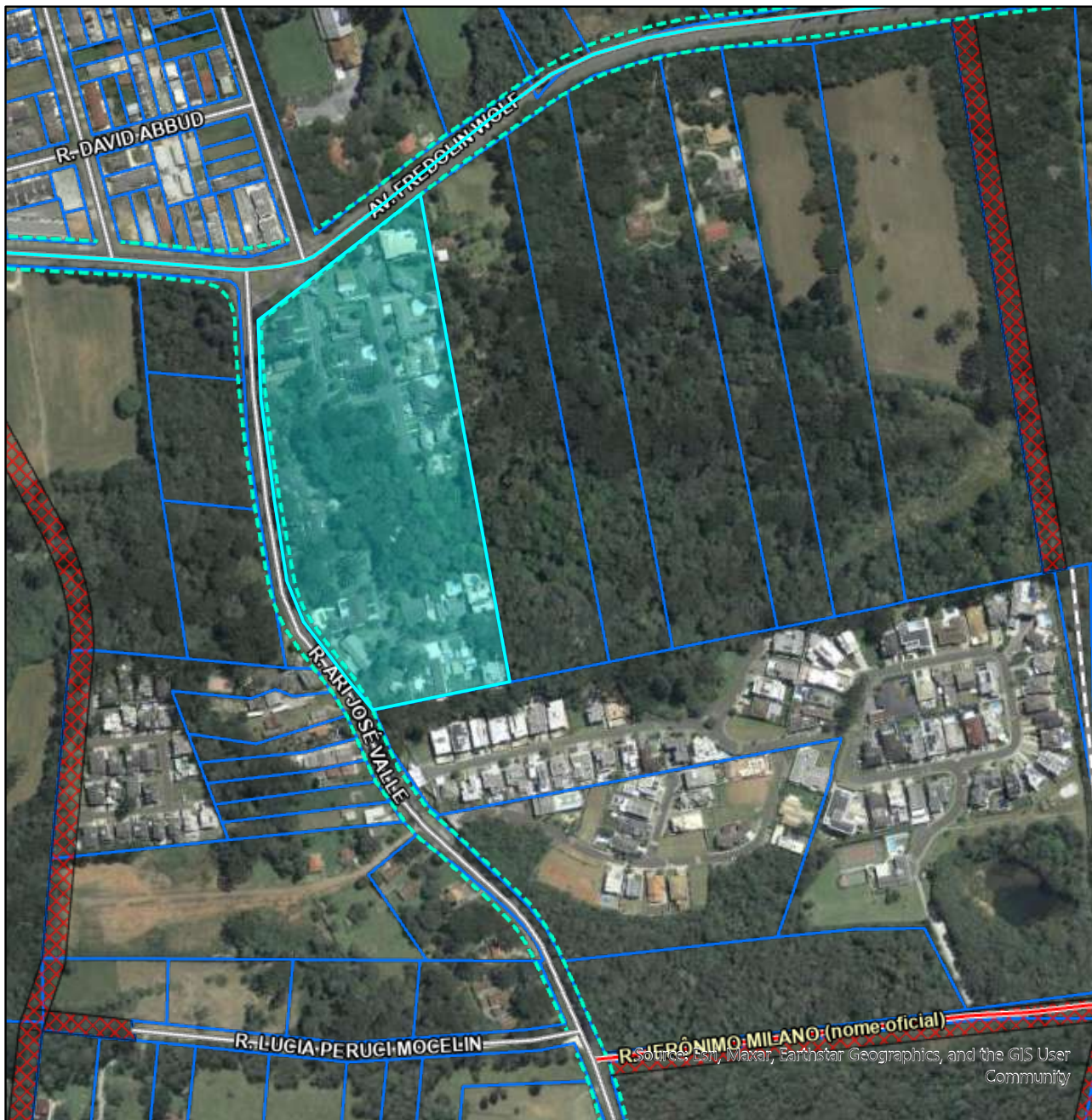
**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZY RK72M 52YMD 6GCR3





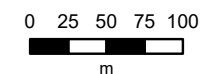
## Mapa Cadastral

### LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Diretriz Viária
-  Alinhamento Predial Projetado
-  Logradouro
-  Oficial
-  Oficial - Não Implantado
-  Não Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:4.514



REFERÊNCIA ESPACIAL  
DATUM: SIRGAS 2000  
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO  
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 10/09/2025 - 10:21:40  
FONTE: Maxar |

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>  
E-mail: [geoprocessamento@ippuc.org.br](mailto:geoprocessamento@ippuc.org.br)



**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYU RK72M 52YMD 6GCR3





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

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 1 de 2  
**160743/2025**

**Identificação do Imóvel**

<b>Inscrição Imobiliária</b> 48.1.0001.0480.00-0	<b>Indicacao Fiscal</b> 75.009.010.023-1	<b>Sublote</b> 0023
<b>Planta de Loteamento</b> COND VILLAGE SAINT MORITZ	<b>Lote na Planta</b>	<b>Quadra na Planta</b>
<b>Registro de Imóveis</b> CIRC: 09 MATRIC: 019089 REG: R07 LIVRO:	<b>Imóvel Localizado em Perímetro Urbano</b> SIM	

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

<b>Área do Lote</b> 48300,00	<b>Posição do Lote</b> Esquina	<b>Número de Testadas</b> 2
---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

<b>Logradouro</b> N.441. AV. FREDOLIN WOLF	<b>Número</b> 3833	<b>Lado</b> Ímpar	<b>Testada</b> 158,00
---	-----------------------	----------------------	--------------------------

**Histórico de Denominação**  
RUA ' C ' - PLANTA ROBERTO SEMICEKI.  
ESTRADA DO QUINZEL - PLANTAS JARDIM PINHEIROS e SANTA HELENA.  
ESTRADA PARA LAMENHA PEQUENA - PLANTA ANGELO DALLA LIBERA e SILVIO DALLA LIBERA.

<b>Logradouro</b> N.515. R. ARI JOSÉ VALLE	<b>Número</b> 1300	<b>Lado</b> Par	<b>Testada</b> 321,00
---	-----------------------	--------------------	--------------------------

**Histórico de Denominação**  
RUA DE ACESSO PARA O JARDIM PINHEIROS.

**Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários**

<b>Endereço</b> N.441. AV. FREDOLIN WOLF	<b>Número</b> 003833	<b>Complemento</b>
<b>Bairro</b> SÃO JOÃO	<b>CEP</b> 82030680	
<b>Tipo de Unidade</b> CASA	<b>Número da Unidade</b> 23	<b>Andar</b>
<b>Condomínio</b> VILLAGE SANT MORITZ CD HORIZ	<b>Bloco</b> VILLAGE SAINT MORITZ CD HORIZ	

**Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)**

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0023	Principal	560,00	OUTROS	Alvenaria	FINA	2	2005		2006	07/02/2007	
0023	Principal	883,66	OUTROS	Alvenaria	LUXO	3	2005	2009	2006	13/04/2021	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0023	Principal	883,66	Convencional	Alvenaria	Especial	3	2005	2009	2006	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:  
**8AC8.C81F.3943.40B7-5 BD67.3386.CB56.BAC0-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 10 de setembro de 2025 - 10:22:56

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB  
2.0.1.7.1623





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

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 2 de 2  
**160743/2025**

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0023	Principal	883,66	Convencional	Alvenaria	Especial	3	2005	2006	2009

Total de Sublotes: 0001

**Observações da Construção**

Lote não possui histórico anterior.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
75.009.001.000	1986	1988

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**8AC8.C81F.3943.40B7-5 BD67.3386.CB56.BAC0-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 10 de setembro de 2025 - 10:22:56

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB  
2.0.1.7.1623



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JZY RK72M 52YMD 6GCR3





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária: 48.1.0001.0480.00-0  
Sublote: -  
Indicação Fiscal: 75.009.010  
Nº da Consulta / Ano: 332589/2025

Bairro: SÃO JOÃO  
Quadrícula: E-08  
Bairro Referência:  
Rua da Cidadania: Santa Felicidade

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AV. FREDOLIN WOLF** Sistema Viário: **SETORIAL 1**  
Cód. do Logradouro: N441 Tipo: Principal Nº Predial: 3833 Testada (m): 158,00  
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. ARI JOSÉ VALLE** Sistema Viário: **COLETORA 2**  
Cód. do Logradouro: N515 Tipo: Secundária Nº Predial: 1300 Testada (m): 321,00  
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

Cone da Aeronáutica: 1.082,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZROC-1.1 - ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1**  
Sistema Viário: **SETORIAL 1/COLETORA 2**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZROC-1.1.CR**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Unifamiliar	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Institucional	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Transitória 1	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	0,4	2		30	50	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 1	0,4	2		30	50	5,00 m
Estacionamento Comercial	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	0,4	2	5000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	0,4	2	5000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	0,4	2	5000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	0,4	2		30	50	5,00 m
Posto de Abastecimento	0,4	2		30	50	5,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	0,4	2		30	50	5,00 m

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M²) 20.00 X 2000.00  
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a densidade máxima de 5 habitações por hectare.

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

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

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00 m contados a partir do alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - cultura com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - Saúde, Ensino e Lazer atendido ao coeficiente 1,00.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

do terreno, porte comercial máximo de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

8 36555/96UFI EMBARGADO SOB N 1368 DE 26 04 96 12 05 96 53182/97UFI OBRA SEM ALVARA 20 07 97

85 107236/05a 107242/05 e 107011/05 a 107246/05/ 107248/05a 107249/05/107251/05 a 107261/05 NRU21SF (FORAM NOTIFICADOS PARA EXECUTAREM A MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO )

Sublote: 14

Código Observações

85 107252/05UFI70-EXECUTAR FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO C/ RAMAL DE DESCARGA P/ O SISTEMA DE DRENAGEM E EXECUTAR A MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE TRATAMENTO INDIVIDUAL DE ESGOTO E MANTER SINALIZADA A LOCALIZAÇÃO NO LOTE.

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

3 CONDOMINIO VILLAGE  
37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 48.1-24-01  
90 Conforme Decreto 1677/2012: TOS=36,73% e CM=0,49 (cálculo sobre Planta Cond. Village Saint Moritz).

A Resolução do CMU nº 03/2019 revogou a Resolução do CMU nº 07/2015, que dispunha sobre a flexibilização da taxa de permeabilidade nos sublotos dos condomínios residenciais. Dessa forma, a taxa de permeabilidade a ser atendida nos sublotos deve obedecer ao disposto na Lei de Zoneamento (ZROC = mínimo de 50%).

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.  
Para regularização é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código	Observações
	Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
403	**** Condomínio Residencial Horizontal - Alteração Parcial UCE ****
423	ESTRUTURA CICLOVIÁRIA sobre calçada: Deverá ser mantida a situação implantada no local. Para manutenção ou modificações consultar a Administração Regional de Abrangência.
447	Zona de Amortecimento - Consultar SMMA-4

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código	Observações
--------	-------------

**Bloqueios**

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

**Alvarás de Construção**

Sublote: 0			
Número Antigo:	049987B	Número Novo:78220	Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	158,73	Área Liberada (m²): 158,73	Área Total (m²): 329,33
Sublote: 1			
Número Antigo:	049987B	Número Novo:78220	Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	158,73	Área Liberada (m²): 158,73	Área Total (m²): 329,33
Número Antigo:	081918A	Número Novo:117702	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	195,12	Área Liberada (m²): 195,12	Área Total (m²): 195,12
Número Antigo:		Número Novo:351310	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação:	Cancelado		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

**Sublote: 11**

Número Antigo: 091310A Número Novo:127066 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):441,00 Área Liberada (m²): 441,00 Área Total (m²):441,00

**Sublote: 12**

Número Antigo: 068613A Número Novo:104508 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):534,11 Área Liberada (m²): 534,11 Área Total (m²):534,11

**Sublote: 13**

Número Antigo: 047909B Número Novo:74288 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):391,37 Área Liberada (m²): 391,37 Área Total (m²):391,37

Número Antigo: 092304A Número Novo:128058 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Substituído  
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 523,02 Área Total (m²):523,02

Número Antigo: 092588A Número Novo:128341 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Cancelado  
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 292,53 Área Total (m²):292,53

**Sublote: 14**

Número Antigo: 046727B Número Novo:72040 Finalidade:RESTAURO  
Situação: Obra em Andamento  
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 233,28 Área Total (m²):535,17

Número Antigo: 079079A Número Novo:114865 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):301,89 Área Liberada (m²): 301,89 Área Total (m²):301,89

**Sublote: 17**

Número Antigo: 084183A Número Novo:119961 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):409,08 Área Liberada (m²): 409,08 Área Total (m²):409,08

**Sublote: 18**

Número Antigo: 049987B Número Novo:78220 Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):158,73 Área Liberada (m²): 158,73 Área Total (m²):329,33

Número Antigo: 073607A Número Novo:109404 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):170,60 Área Liberada (m²): 170,60 Área Total (m²):170,60

**Sublote: 19**

Número Antigo: 111565A Número Novo:147308 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):553,30 Área Liberada (m²): 553,30 Área Total (m²):553,30

**Sublote: 20**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

**Sublote: 20**

Número Antigo: 107269A      Número Novo:143017      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):366,98      Área Liberada (m²): 366,98      Área Total (m²):366,98

**Sublote: 21**

Número Antigo:      Número Novo:286276      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 280,84      Área Total (m²):280,84

**Sublote: 22**

Número Antigo: 083994A      Número Novo:119772      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):203,10      Área Liberada (m²): 203,10      Área Total (m²): 203,10

Número Antigo:      Número Novo:257237      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 14,64      Área Total (m²):217,74

Número Antigo:      Número Novo:264828      Finalidade:REFORMA SIMPLIFICADA  
Situação: Obra em Andamento  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 0,00      Área Total (m²):

Número Antigo:      Número Novo:270973      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 883,66      Área Total (m²):883,66

Número Antigo:      Número Novo:297862      Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 227,33      Área Total (m²):8.918,71

**Sublote: 23**

Número Antigo:      Número Novo:270973      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):      Área Liberada (m²): 883,66      Área Total (m²):883,66

**Sublote: 24**

Número Antigo: 094660A      Número Novo:130413      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):329,54      Área Liberada (m²): 329,54      Área Total (m²):329,54

**Sublote: 25**

Número Antigo: 085892A      Número Novo:121664      Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):518,68      Área Liberada (m²): 518,68      Área Total (m²):518,68

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	
0009	Não foreiro	
0010	Não foreiro	
0011	Não foreiro	
0012	Não foreiro	
0013	Não foreiro	
0014	Não foreiro	
0017	Não foreiro	
0018	Não foreiro	
0019	Não foreiro	
0020	Não foreiro	
0021	Não foreiro	
0022	Não foreiro	
0023	Não foreiro	
0024	Não foreiro	
0025	Não foreiro	

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
Y.00004-			
Nome da Planta: COND VILLAGE SAINT MORITZ			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

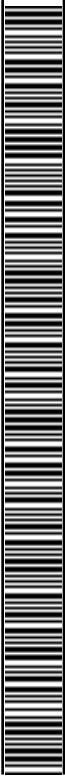
**Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba**

\*\*\*\*\*

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

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não atingido		NÃO
Características: Deverá informar a SMOP se no local a situação atual difere da informação acima. ** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente		
Observações		





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>48.1.0001.0480.00-0</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>75.009.010</b>	Nº da Consulta / Ano <b>332589/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

**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 à MAPM.\*\*

**Faixa de Preservação Permanente**

Situação Faixa  
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

\*\* Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

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

Espécie: Condomínio Horizontal  
Área do Terreno: 48.300,00 m<sup>2</sup> Área Total Construída: 10.020,21 m<sup>2</sup> Qtde. de Sublotes: 24

**Dados dos Sublotes**

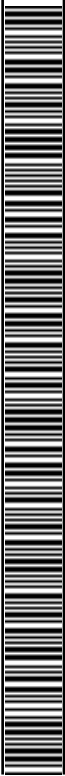
Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	554,80 m <sup>2</sup>
0001	Residencial	660,23 m <sup>2</sup>
0002	Residencial	234,18 m <sup>2</sup>
0003	Residencial	478,34 m <sup>2</sup>
0004	Residencial	373,94 m <sup>2</sup>
0005	Residencial	434,20 m <sup>2</sup>
0006	Residencial	237,60 m <sup>2</sup>
0007	Residencial	363,67 m <sup>2</sup>
0008	Residencial	194,60 m <sup>2</sup>
0009	Residencial	198,20 m <sup>2</sup>
0010	Residencial	389,56 m <sup>2</sup>
0011	Residencial	441,00 m <sup>2</sup>
0012	Residencial	534,10 m <sup>2</sup>
0013	Residencial	391,30 m <sup>2</sup>
0014	Residencial	535,10 m <sup>2</sup>
0017	Residencial	510,00 m <sup>2</sup>
0018	Residencial	329,30 m <sup>2</sup>
0019	Residencial	553,30 m <sup>2</sup>
0020	Residencial	366,90 m <sup>2</sup>
0021	Residencial	280,80 m <sup>2</sup>
0022	Residencial	227,33 m <sup>2</sup>
0023	Residencial	883,66 m <sup>2</sup>
0024	Residencial	329,50 m <sup>2</sup>
0025	Residencial	518,60 m <sup>2</sup>

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

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro Planta Pavimentação Esgoto Iluminação Pública Coleta de Lixo

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária  
**48.1.0001.0480.00-0**

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
**75.009.010**

Nº da Consulta / Ano  
**332589/2025**

BACIA BARIGUI

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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	10/09/2025

**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.



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Da CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.  
Conj. 505-A - Fone 23-8038

DR. ASTROGILDO GOBBO  
Oficial Titular  
CPF 002207900-68

**REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA N.º 19089**

FICHA

PUBLICA

**IMÓVEL:** - Área nº 23 (vinte e tres), da planta de subdivisão denominada **VILLAGE SAINT MORITZ**, situada em Santa Felicidade, nesta Capital, com a área de 1.050,00 metros quadrados, medindo 25,00 metros de frente para a pista de rolamento, 37,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da pista de rolamento olha o imóvel, onde confronta com a divisa de loteamento (Reg-7 rio Borio); 46,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com a área nº 24, e na linha de fundos tem a largura de 26,00 metros, onde confronta com um correjo, correjo pendendo-lhe uma fração ideal de 543,55 metros quadrados, nas partes de uso comum.

**PROPRIETÁRIOS:** - H.D.CONSTRUTORA DE OBRAS S/A-com sede nesta Capital, a Rua Padre Anchieta nº 455, CGC-75.119.081/0001-42, DALTR SIMÕES, do com. CI-310543PR e CPF-0087719/04 e sua mulher LIAN SIMÕES, do lar, C.I-899.811-PR residentes nesta Capital, a Rua Santo Amaro 108; EDISON LUCIO AMARAL SILVA, comerciante, C.I-420. / 872-PR e CPF-027.922.229/65 e sua mulher GLORIA NANCY ADDOR SILVA, do lar, C.I-347.227-PR, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Teófilo Soares Gomes 200.

**REGISTRO ANTERIOR:** - 13.109, Lª 3-H, deste Ofício.

**OBSERVAÇÃO:** - As medidas e confrontações do imóvel supra descrito, foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a esta matrícula. O referido é verdade e dou fé. - Curitiba, 26 de junho de 1.979.-(a)-

**R-1/19.089-** Prot. 20.281 de 26/06/79. **TRANSMITENTES:** - H.D.CONSTRUTORA DE OBRAS S/A-e EDISON LUCIO AMARAL SILVA e sua mulher/supra qualificados. **ADQUIRENTE:** - DALTR SIMÕES e sua mulher/supra qualificados. **DIVISÃO AMIGAVEL:** - Escritura pública lavrada aos 18 de janeiro de 1.979, as Fls. 111 a 114, Lª 218-N, nas notas do Tabelião do 9º Ofício desta Capital. **VALOR:** - Não declarado. **CONDIÇÕES:** - Não há. - CQ-INPS-571.785-Distr. 1097. Custas: - R\$ 51,00. O referido é verdade e dou fé. - Curitiba, 26 de junho de 1.979.-(a)-

**R-2/19.089.** - Prot. 75.890 de 14.07.86. - De conformidade com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 90vº. do livro 282-N, na data de 18 de Janeiro de 1.985, pelo 9º Tabelião desta Capital, DALTR SIMÕES e sua mulher-acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para PAULO ROBERTO CESCHIN BOGGIATO brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, C.I.nº 1.463.556-PR. e CPF. nº 358.518.219-49, residente e domiciliado na rua Euzébio da Motta, nº 77 nesta Capital, pelo preço de R\$ 8.500.000 (Oito milhões e quinhentos mil cruzeiros) por conta do qual o outorgado já pagou a eles outorgantes a importância de R\$ 5.500.000 (Cinco milhões e quinhentos mil cruzeiros) em moeda corrente nacional da qual dão quitação, enquanto que o saldo no valor de R\$ 3.000.000 (Tres milhões de cruzeiros) será pago em uma única parcela, vencível no dia 18 de fevereiro de 1.985, representada por uma Nota Promissória emitida pelo outorgado em favor do outorgante varão, a qual fica vinculada a escritura. A presente é regida pelo PACTO COMISSÓRIO instituído e aceito pelas partes. - GR-4-ITBI Nº 011044 sobre a avaliação de R\$ 80.000,00. - Custas: - R\$ 610,93. - O referido é verdade e dou fé. - Curitiba, 31 de Junho de 1.986.-(a)-

**AV-3/19.089.** - Prot. 88.003 de 22/12/88. De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivado neste ofício; averba-se a integralização do preço total da compra e venda constante do R-02 acima. Custas. R\$ 3:779,00. O referido é verdade e dou fé. -

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
**19089**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ5CK 8F73S P4U8F SEALU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JZYU RK72M 52YMD 6GCR3

CONTINUAÇÃO  
Curitiba, 27 de Dezembro de 1988. **OFICIAL DO REGISTRO.**  
GUILIARD FERREIRA DA COSTA 08880 - Emp. Juiz P.55.849 jcs

**R-4/19.089.** - Prot. 90.913 de 13.07.89. - De conformidade com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 143 do Livro 121-N, na data de 05 de Julho de 1.989, pelo Cartório Distrital de Santa Quitéria, nesta Capital; PAULO ROBERTO CESCHIN FOGGIATO - retro qualificado e sua mulher LEILA MARIA FERNANDES FOGGIATO, brasileira, ilustradora, portadora da C.I.nº 1.697.158-8-Pr, residentes e domiciliados na rua Suzébio da Motta nº 77 nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para MAX PRIETO Y VELOSO (C.I. sob o nº 2857694950 e CTC.nº 106.996.008-04) brasileiro, casado com Maria Ely Schiliro Brunelli pelo regime de separação total de bens, engenheiro mecânico, residente na Av. Toaldo Tulio nº 3.029, casa 05 nesta Capital, pelo preço de NCz\$ 3.000,00 (Tres mil cruzados novos) - sem condições. - GUIA Nº 13.363 sobre a avaliação de NCz\$ 9.966,60. - OBS.: Que o imóvel objeto desta matrícula possui a seguinte Indicação Fiscal: - 75-009-010.035-1 do Cadastro Municipal. - Custas: - NCz\$... NCz\$ 97,78. - O referido é verdade e dou fé. - Curitiba, 24 de Julho de 1.989. - (a) **OFICIAL DO REGISTRO.** - WG.57.913

**R.5/19.089:** Protocolizado sob nº 2154.435 de 01.11.2002. - De conformidade com Escritura pública de compra e venda com **PRO SOLUTO**, lavrada as fls.88 e 89 L2143 em data de 18 de Outubro de 2002, pelo Cartório Distrital da Barreirinha desta cidade; MAX PRIETO Y VELOSO já qualificado, e sua esposa MARIA ELY SCHILIRO BRUNELLI, brasileira, decoradora, RG.nº3.835.916-9-SP, CPF.380.829.188-53, - casados pelo regime de separação total de bens, residentes e domiciliados na Av. Toaldo Túlio 3029 casa 06-B São Braz nesta Capital; venderam o imóvel desta matrícula para RODI SALVADOR ALVES CAMARGO, brasileiro, publicitário, casado aos 11/08/1989 com Doreen Alves Camargo sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na rua Manoel Pedro 869 nesta Capital portador da RC.nº1.156.768-1-PR, CPF.232.877.809-72; pelo valor de R\$112.800,00, sem condições. GR.ITBI nº2525.849 s/R\$142.200,00. Foi recolhido FUNREJUS conforme guia arquivada. Custas R\$323,48=(4.312 VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba 1º de Novembro de 2002. - Registrador. - jcs

**Av.6/19.089** - Protocolizado sob nº 162137 em 29/4/2004. - Nos termos dos documentos aqui arquivados, averba-se o cancelamento da condição "Pro Soluto" mencionado no registro 05 desta matrícula. Custas R\$226,38=(2.156VRC). - O referido é verdade e dou fé. - Curitiba, 29 de Abril de 2004. (a) **Registrador.** - jcs

**R.7/19.089.** - Protocolizado sob nº 198.741 em 17/2/2010. De conformidade com Formal de Partilha expedido por determinação do Dr. Victor Martim Batschke, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família da Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, em data de 20 de novembro de 2009, extraída dos Autos de Divórcio Consensual, sob nº 543/2009, homologada por sentença em data de 25/09/2009, ficando dispensado o prazo recursal, **o imóvel objeto desta matrícula** avaliado em R\$.150.000,00, ficou pertencendo exclusivamente à divorcianda: **DOREEN ALVES CAMARGO** (nome de casada que continua a usar após referido divórcio), brasileira, cirurgia dentista, portadora da CI 1.218.585-5/SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº 650.627.879-04, residente e domiciliada nesta Capital. GUIA GR.PR recolhida em 27/10/2009. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, Alínea "b", item 08, da Lei nº 12.216/98. Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. - Custas: R\$.452,76=(4.312VRC) - Selo: R\$.2,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de fevereiro de 2010. (a) **Registrador.** - sp

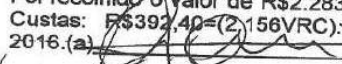
**AV.8/19.089.** - Protocolizado sob nº 254.906 em 07/04/2016. De conformidade com documentos que ficam arquivados nesta serventia averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente tem como localização oficial a Avenida Fredolin Wolf, lado ímpar, nº 3833, e faz testada para Rua Ari José Valle, nº 1300 desta cidade. Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$14,33, conforme guia arquivada. Custas: R\$57,33=(315VRC) - Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de maio de 2016. (a) **Registrador.** - bv

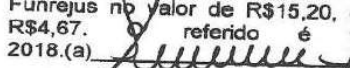
SEGUIE

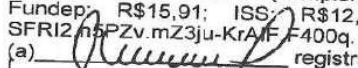
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ5CK 8F73S P4U8F SEALU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JZYU RK72M 52YMD 6GCR3

MATRÍCULA <b>19.089</b>	RUBRICA 	FICHA <b>002</b>
----------------------------	--	---------------------

**AV.9/19.089.**-Protocolizado sob nº 254.906 em 07/04/2016. De conformidade com Requerimento, datado de 18 de dezembro de 2015, acompanhado de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO nº 288154, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. ART nº 20070767145, expedida pelo CREA-PR e CND/INSS nº 000982016-88888217, emitida em 06/04/2016, válida até 03/10/2016, os quais ficam arquivados nesta serventia, averba-se a **construção** de uma habitação unifamiliar em alvenaria, com 02 pavimentos, com a área construída de **883,66m²**, situada na Avenida Fredolin Wolf, nº 3833/Rua Ari José Valle, nº 1300, nesta cidade. Custo global da obra de R\$1.141.732,90. Foi recolhido o valor de R\$2.283,47, destinado ao Funrejus através da guia 24000000000828124-0. Custas: R\$392,40=(2.156VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de maio de 2016.(a)  Registrador.-tv

**AV.10/19.089.**-Protocolizado sob nº 271.918 em 06/06/2018. De conformidade com Ofício nº841/2018, expedido por determinação da 15ª Vara Cível desta cidade, em data de 15 de maio de 2018, extraído dos autos de Deteito, Nulidade ou Anulação - Procedimento Ordinário, sob nº 0003829-12.2016.8.16.0194 e demais documentos, os quais ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, em que é **AUTOR: REINALDO ALVES CAMARGO**, inscrito no CPF/MF. nº 089.012.529-53, C.I. 4.445.112/SSP-PR, com endereço na Rua Jose de Alencar, nº 1693, ap. 12 A, Juvevê, nesta cidade de Curitiba - PR. **REU: DOREEN ALVES CAMARGO**, já qualificada, **averba-se a existência de ação pauliana, sobre o imóvel objeto da presente matrícula.** Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$15,20, conforme guia arquivada. Custas: R\$60,79 = (315VRC) - Selo: R\$4,67. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de junho de 2018.(a)  Registrador.-js

**R.11/19.089.**-Protocolizado sob nº 329.435 em 17/04/2023 (reapresentado em 04/05/2023). **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora, expedido por determinação do Dr. Paulo Fabrício Camargo, MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, em data de 31 de março de 2023, extraído dos autos de Compra e Venda - Execução de Título Extrajudicial, nº 0040406-93.2010.8.16.0001, os quais ficam arquivados, em que é **EXEQUENTE: Espólio de REINALDO ALVES CAMARGO**, C.I. 4.445.112/SSP-PR, CPF 089.012.529-53, representado por Eduardo Alves de Camargo, inscrito no CPF/MF nº 031.430.009-02, C.I. 8.0067135/SSP-PR e STAE ALVES DE CAMARGO, inscrito no CPF/MF. nº 046.281.649-40, C.I. 8.053.224-5/SSP-PR, com endereço na Avenida Munhoz da Rocha, nº 303, ap. 1702, Juvevê, nesta cidade de Curitiba - PR **EXECUTADOS: FILMCENTER EDITORA DE VIDEOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 75.974.576/0001-59, com sede na Rua Manoel Pedro, nº 869/845, Cabral, nesta cidade de Curitiba - PR, **LUMINA VIDEO PRODUCOES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 73.902.108/0001-43, com sede na Rua José de Alencar, nº 1693, ap. 12, Juvevê, nesta cidade de Curitiba - PR, **RODI SALVADOR ALVES CAMARGO**, inscrito no CPF/MF. nº 232.877.809-72, C.I. 1.156.768-1/SSP-PR, residente e domiciliado na Rua Rio Juruá, nº 115, Atuba, nesta cidade de Curitiba - PR. **OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula. VALOR DA CAUSA: R\$308.155,86** (trezentos e oito mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e seis centavos). Foram recolhidos os valores de R\$4.584,52 e R\$1,23, destinados ao funrejus através das guias 14000000009207535-0 e 14000000009151496-2 (complementação), respectivamente. Custas: R\$318,23=(1.294VRC); Fundep: R\$15,91; ISS: R\$12,73; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFR12 n5PZv.mZ3ju-KrAIF.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de maio de 2023. (a)  registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara  
Emp. Juramentada

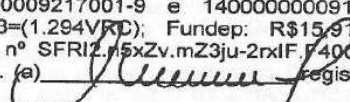
**R.12/19.089.**-Protocolizado sob nº 329.438 em 17/04/2023. (reapresentado em 04/05/2023). **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora, expedido por determinação do Dr. Paulo Fabrício Camargo, MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, em data de 31 de março de 2023, extraído dos autos de Locação de Imóvel - Execução de Título Extrajudicial, nº 0052206-84.2011.8.16.0001, os quais ficam arquivados, em que é **EXEQUENTE: Espólio de REINALDO ALVES CAMARGO**, C.I. 4.445.112/SSP-PR, CPF 089.012.529-53, representado por Eduardo Alves de Camargo, inscrito no CPF/MF nº 031.430.009-02, C.I. 8.0067135/SSP-PR e STAE ALVES DE CAMARGO, inscrito no CPF/MF. nº 046.281.649-40, C.I. 8.053.224-5/SSP-PR, com endereço na Avenida Munhoz da Rocha, nº 303, ap. 1702, Juvevê, nesta cidade de Curitiba - PR. **EXECUTADOS: FILMCENTER EDITORA DE VIDEOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº

SEGUIE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ5CK 8F73S P4UBF SEALU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JZYU RK72M 52YMD 6GCR3

CONTINUAÇÃO

75.974.576/0001-59, com sede na Rua Manoel Pedro, nº 869/845, Cabral, nesta cidade de Curitiba – PR, **LUMINA VIDEO PRODUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 73.902.108/0001-43, com sede na Rua José de Alencar, nº 1693, ap. 12, Juvevê, nesta cidade de Curitiba – PR, **RODI SALVADOR ALVES CAMARGO**, Inscrito no CPF/MF. nº 232.877.809-72, C.I. 1.156.768-1/SSP-PR, residente e domiciliado na Rua Rio Juruá, nº 115, Atuba, nesta cidade de Curitiba – PR. **TERCEIRO: DOREEN ALVES CAMARGO**, já qualificada. **OBJETO: A parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula. VALOR DA CAUSA:** R\$547.510,53 (quinhentos e quarenta e sete mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e três centavos). Foram recolhidos os valores de R\$6.511,95 e R\$2,19, destinados ao funrejus através das guias 1400000009217001-9 e 1400000009151488-1 (complementação, respectivamente. Custas: R\$318,23=(1.294VRC); Fundep: R\$15,97; ISS: R\$12,73; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFRIZ.15xZv.mZ3ju-2rxIF.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de maio de 2023. (a)  Registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara  
Emp. Juramentada

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO – FONE: 3233-6168  
ED. ASA – 5º Andar – Sala 505-A – Curitiba – Paraná  
CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE É  
REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA Nº 19.089  
DO REGISTRO GERAL. DOU FÉ.  
Curitiba, 15 de maio de 2023

FUNAR PEN



SELO DE  
FISCALIZAÇÃO  
SFRIZ.eJHjP.3j3E  
J-taWIZ.F400q  
<https://selo.funarpen.com.br>



SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[www.aripar.org/e-validador](http://www.aripar.org/e-validador) o CNS: 08.064-8  
e o código de verificação do documento: 22CR1781329  
Consulta disponível por 30 dias.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ5CK 8F73S P4UBF SEALU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZYU RK72M 52YMD 6GCR3