

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.597 - 11/2024

APARTAMENTO Nº 134, DO EDIFÍCIO GARCEZ DO NASCIMENTO COM 56,3 M², MAT. 6.982 CURITIBA – PR.

AUTOS: 0008176-85.2016.8.16.0001



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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ *4*
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ *5*
3 OBJETO ____ *6*
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ *7*
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ *13*
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ *15*
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ *16*
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ *17*
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ *18*
10 ENCERRAMENTO ____ *18*

ANEXOS:

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

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: APARTAMENTO Nº 134, DO EDIFÍCIO GARCEZ DO NASCIMENTO, RUA ÉBANO PEREIRA, 174 – CURITIBA - PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 288.000,00

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

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 – PR.

O avaliador esteve no local no dia 28 de outubro de 2024.

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.

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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 – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento sob nº 134, com área construída de 56,3 m², no 13º andar do Edifício Garcez do Nascimento, situado na Rua Ébano Pereira, nº 174, em Curitiba – PR. Com fração ideal de 0,01002 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio está construído.

Número da Matrícula: Nº 6.982 – 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba – PR.

Indicação Fiscal: 11.096.010-055

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0.0014.0324.00-5

Localização: Latitude: 25°25'50.56"S / Longitude: 49°16'26.63"O

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A **Área Central de Curitiba**, ou simplesmente **Centro**, é a região do município brasileiro de Curitiba mais densamente povoada, bem como onde estão instalados vários prédios públicos, inúmeras casas comerciais, indústrias, instituições de ensino, praças e outros pontos de lazer.

Centro	
Subprefeitura	Matriz
Área	3,30 km²
Bairros Limítrofes	Água Verde, Alto da Glória, Alto da XV, Batel, Bigorrilho, Centro Cívico, Cristo Rei, Jardim Botânico, Mercês, Rebouças e São Francisco.
Principais Vias	Avenida Visconde de Guarapuava; Avenida Sete de Setembro; **Avenida Marechal Floriano** Peixoto; Avenida Vicente Machado; Avenida Luiz Xavier; Avenida Agostinho Leão Júnior Rua XV de Novembro; Rua Emiliano Perneta; Rua Dr. Pedrosa; Rua José Loureiro; Rua André de Barros; Rua Nilo Cairo; Rua Visconde de Nacar; Rua Brigadeiro Franco; Rua Barão do Rio Branco; Rua João Negrão; Rua Conselheiro Laurindo; Rua Mariano Torres Rua General Carneiro; Rua Tibagi; Rua Pedro Ivo; Rua Riachuelo; Rua Presidente Faria Rua Ébano Pereira; Rua Voluntários da Pátria; Alameda Dr. Muricy; Alameda Dr. Carlos de Carvalho; Alameda Prudente de Moraes; Travessa da Lapa
Pontos de referência	Praça Santos Andrade; Boca Maldita; Universidade Federal do Paraná; Praça Tiradentes Teatro Guaíra; Rua 24 Horas; Praça Osório; Shopping Curitiba; Passeio Público; Catedral Metropolitana; Colégio Estadual do Paraná; Palácio Avenida; Círculo Militar de Curitiba Paço da Liberdade; Shopping Itália; **Shopping Estação**

KRONBERG
LEILÕES

ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Curitiba
Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²

Densidade demográfica
40,30 hab/ha

Centro
Área
328 hectares (ha)
3,28 km²

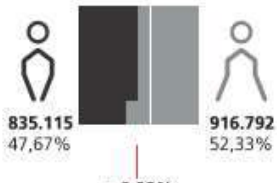
Densidade demográfica
113,56 hab/ha

0,76% do território de **Curitiba**

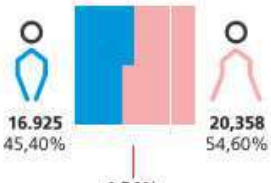
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento

Curitiba | População **1.751.907** habitantes

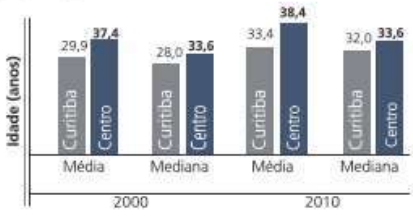


Centro | População **37.283** habitantes





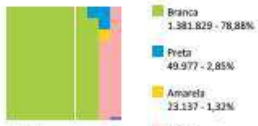
Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Idade média e mediana obtidas dos censos Demográficos realizados pelo IBGE - 2010

População por cor

Curitiba



Branca
1.381.829 - 78,88%
Preta
49.977 - 2,85%
Amarela
23.137 - 1,32%
Parda
294.088 - 16,79%
Indígena
2.690 - 0,15%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Centro



Branca
31.217- 83,75 %
Preta
947 - 2,54%
Amarela
1.988 -5,33%
Parda
3.051 - 8,18%
Indígena
73 - 0,20%

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

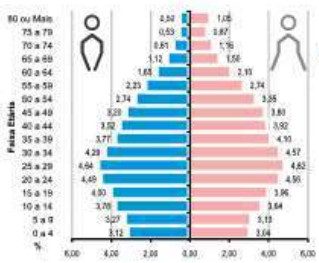
Localidade	População Dependente			População em idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Centro	2.852	5.032	7.884	29.399	9,70	17,12	26,82	176,44

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

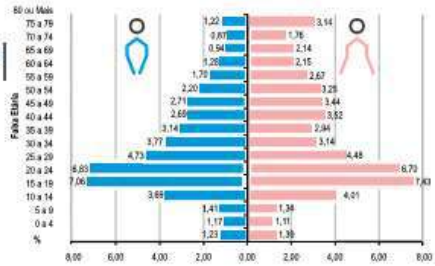
Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias

Curitiba



Centro



HABITAÇÃO

Domicílios[1] e densidade domiciliar

Curitiba

Domicílios
635.631 unidades

Densidade domiciliar
2,76 habitantes/domicílio

Centro

Domicílios
23.360 unidades

Densidade domiciliar
1,60 habitantes/domicílio

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Áreas de ocupação irregular

Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População[1]	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População[1]	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Centro	–	–	–	–	–	–	–

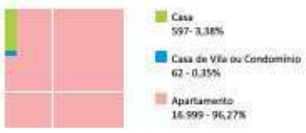
Fonte: COHAB e IPPUC 2000, 2005 E 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios[2] segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)

Curitiba



Centro



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Déficit habitacional[3]

Curitiba | 5,34% | Centro | 1,60%

Fonte: IBGE/ Censo Demográfico 2000 (Microdados) e FJP, IPPUC, IPARDES, PUC/MINAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura		Curitiba	Centro
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,98
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,41
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	99,75
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	0,06
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,01

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

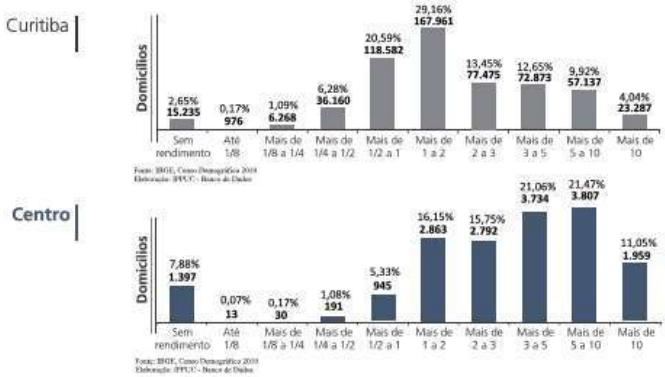
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Fonte: SMF / Cadastro de Ift. de Atividade e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

RENDA

Domicílios[4] por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos [5] (SM)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade	Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
		Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba		3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Centro		4.688,24	3.000,00	2.392,70	1.300,00

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

[4] domicílios particulares permanentes.
[5] salário mínimo utilizado R$ 510,00.

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

EDUCAÇÃO
Alfabetização

Curitiba | A B C | **96,87%** Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade | **97,97%** Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

Centro | A B C | **99,04%** Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade | **99,39%** Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Centro
Menor IDEB	4,7	--[1]
Maior IDEB	7,3	--[1]

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

Taxa de distorção	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
observada (%)	Curitiba	Centro	Curitiba	Centro	Curitiba	Centro
Menor taxa	0,5	4,9	11,0	--[1]	0,5	4,9
Maior taxa	15,2	4,9	24,6	--[1]	16,0	4,9

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

TRÂNSITO
Habitantes por veículo

Curitiba | **1,46** habitantes por veículo

Centro | **0,49** habitantes por veículo

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	**1.196.377**
Centro	57.792	4.087	518	1.313	8.937	3.794	3	76.444

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ÁREAS VERDES

Curitiba | **101,60** milhões m²
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM[1]

Centro | **195,46** mil m²
5,24 m² por habitante
5,93 % da área do bairro

0,19% das áreas verdes de Curitiba

Fonte: SMMA, Parques e Praças, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Áreas verdes públicas

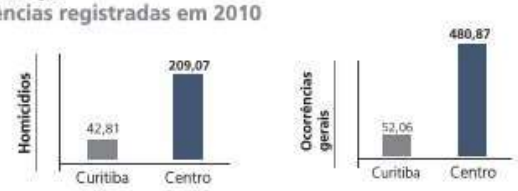
Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	**1.064**
Centro	--	--	--	9	--	6	2	1	14	32

Fonte: SMMA/ Parques e Praças, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

SEGURANÇA
Ocorrências registradas em 2010

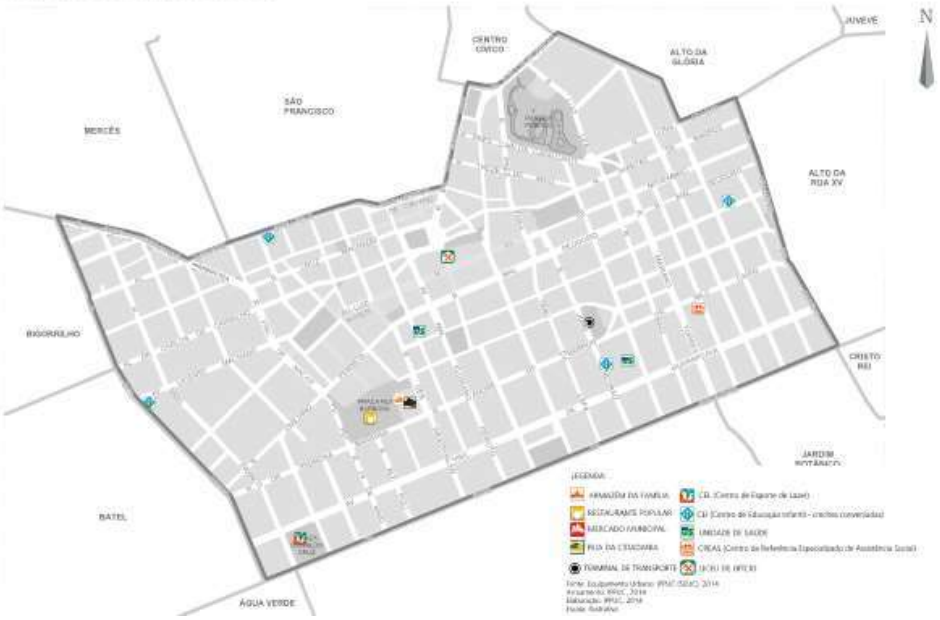


Curitiba | **Homicídios**
42,81 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
52,06 ocorrências

Centro | **Homicídios**
209,07 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
480,87 ocorrências

Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Índice calculado com base em informações da Polícia Civil e no censo demográfico 2010 (IBGE)

MAPA DOS EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DO BAIRRO CENTRO



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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

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) *<u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>*

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);

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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;*

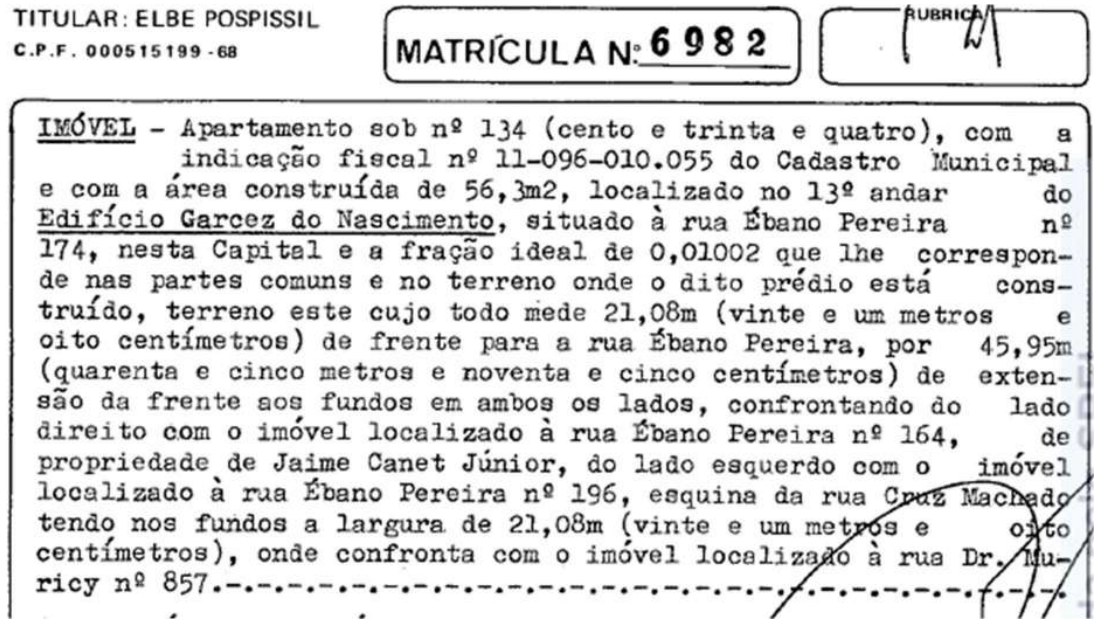
PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras 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:



TITULAR: ELBE POSPISSIL
C.P.F. 000515199-68

MATRÍCULA Nº 6982

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento sob nº 134 (cento e trinta e quatro), com a indicação fiscal nº 11-096-010.055 do Cadastro Municipal e com a área construída de 56,3m2, localizado no 13º andar do Edifício Garcez do Nascimento, situado à rua Ébano Pereira nº 174, nesta Capital e a fração ideal de 0,01002 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este cujo todo mede 21,08m (vinte e um metros e oito centímetros) de frente para a rua Ébano Pereira, por 45,95m (quarenta e cinco metros e noventa e cinco centímetros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito com o imóvel localizado à rua Ébano Pereira nº 164, de propriedade de Jaime Canet Júnior, do lado esquerdo com o imóvel localizado à rua Ébano Pereira nº 196, esquina da rua Cruz Machado tendo nos fundos a largura de 21,08m (vinte e um metros e oito centímetros), onde confronta com o imóvel localizado à rua Dr. Muricy nº 857.-.-.-

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

6.3 Descrição interna do apartamento

Na vistoria, foi informado pelo porteiro que o inquilino tinha conhecimento da vistoria, contudo havia saído sem informar o horário de retorno.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições no imóvel.

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 subitens 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;

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 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 possuírem 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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 288.289,78 (Duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 288.000,00 (Duzentos e oitenta e oito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 11 de novembro de 2024.

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG
LEILÕES

Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	LINK
1	R$ 350.000,00	58,00	R$ 6.034,48	1,01	1,01	0,90	R$ 5.526,48	**Rua Desembargador Ermelino de Leão 180, Centro, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3001635669.html
2	R$ 180.000,00	35,00	R$ 5.142,86	1,23	0,94	0,90	R$ 5.364,65	**Rua Cruz Machado 311, Centro, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-quarto-a-venda-por-r$-180.000-2993505174.html
3	R$ 250.000,00	58,00	R$ 4.310,34	1,23	1,01	0,90	R$ 4.807,34	**Rua Saldanha Marinho 456, Centro, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-58-m-no-centro-2993195925.html
4	R$ 280.000,00	53,00	R$ 5.283,02	1,21	0,99	0,90	R$ 5.666,91	**Travessa Nestor de Castro,263, Centro, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-coracao-de-curitiba:-maravilhosa-vista-3002293950.html
5	R$ 255.000,00	58,00	R$ 4.396,55	1,01	1,05	0,90	R$ 4.189,49	**Rua Alfredo Bufren, Centro, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-permuta-apto-1-q-centro-curitiba-pr-2995210854.html

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



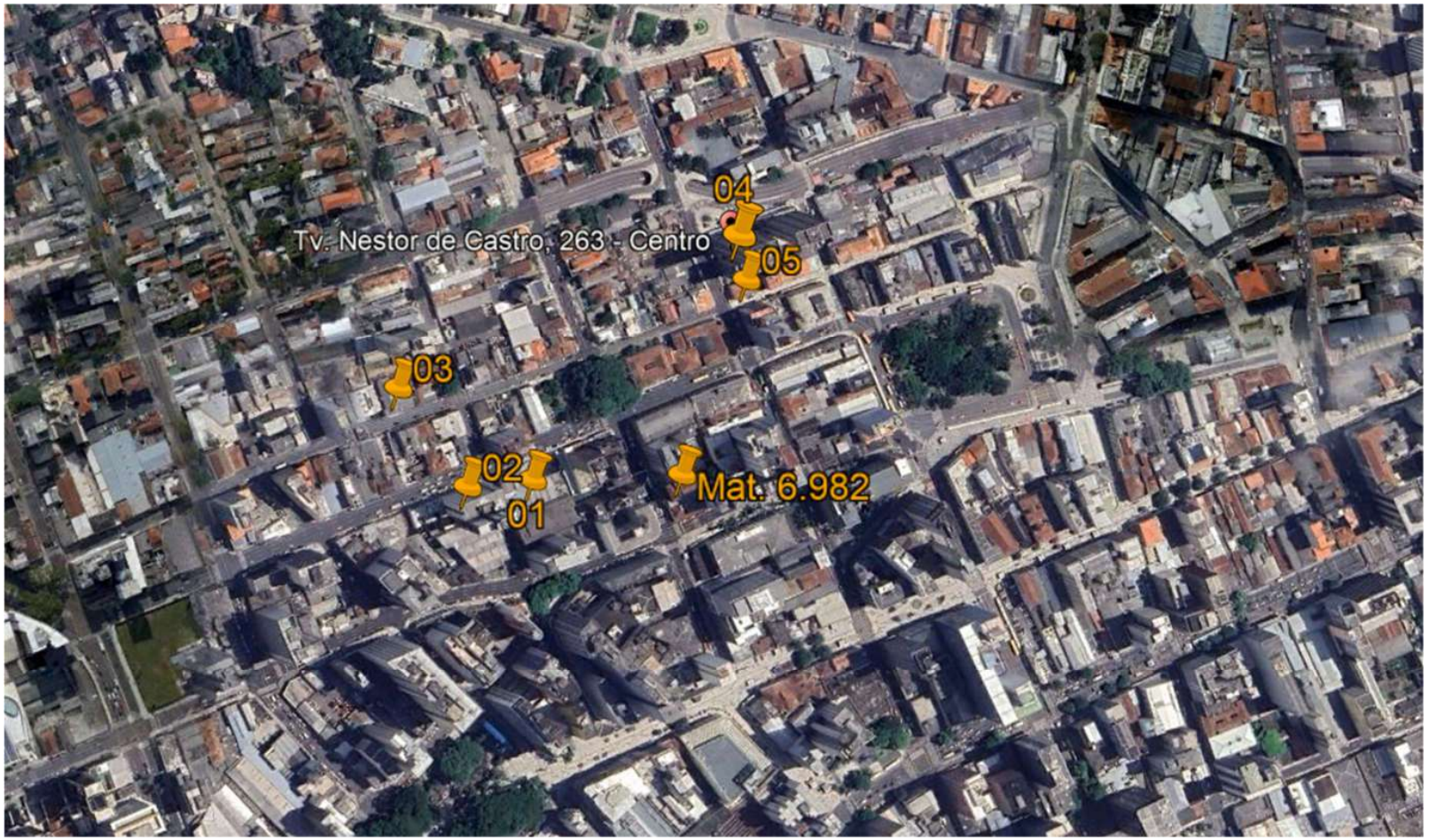
ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
APARTAMENTO

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Mat. 6.982 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 11ª Vara Cível Curitiba

Lograd.: R, Ebano Pereira **Nº:** 174 **Complemento:** apto 134

Bairro: Centro **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	350.000,00	58,00	6.034,48	1,01	1,01	0,90	5.540,20
2	180.000,00	35,00	5.142,86	1,23	0,94	0,90	5.351,55
3	250.000,00	58,00	4.310,34	1,23	1,01	0,90	4.819,27
4	280.000,00	53,00	5.283,02	1,21	0,99	0,90	5.695,68
5	255.000,00	58,00	4.396,55	1,01	1,05	0,90	4.196,29

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Oferta

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	4.196,29
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	5.695,68
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	25.602,98
Amplitude total (R$/m2):	1.499,39
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	374,85
Média aritmética (R$/m2):	5.120,60
Mediana (R$/m2):	5.351,55
Desvio médio (R$/m2):	490,255037
Desvio padrão (R$/m2):	613,446622
Variância (R$/m2) ^ 2:	376.316,757977

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.

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - 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 = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / 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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,5067

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9375

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 11,98

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 4.700,03

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **5.120,60**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 5.541,16

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,21

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,21

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 4.352,51

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 5.120,60

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 5.888,69

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 56,30

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 5.120,60

VALOR TOTAL (R$) = 288.289,78

duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

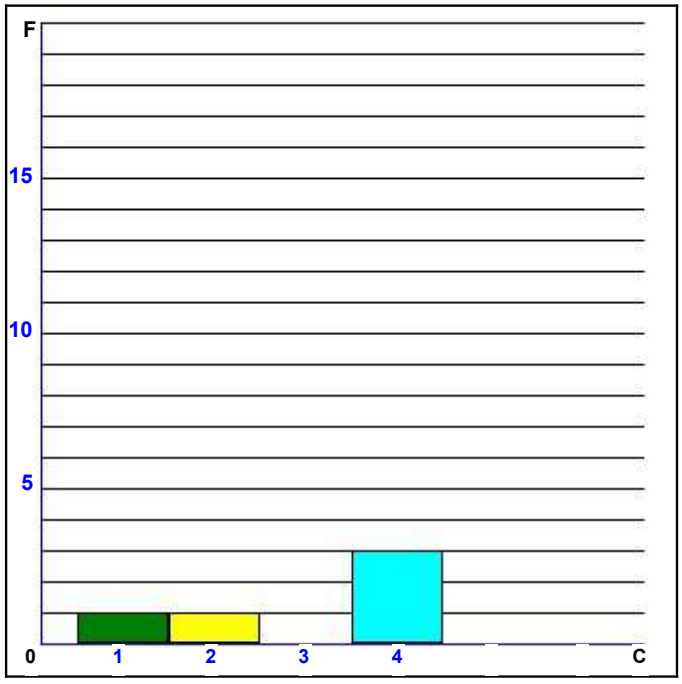
PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

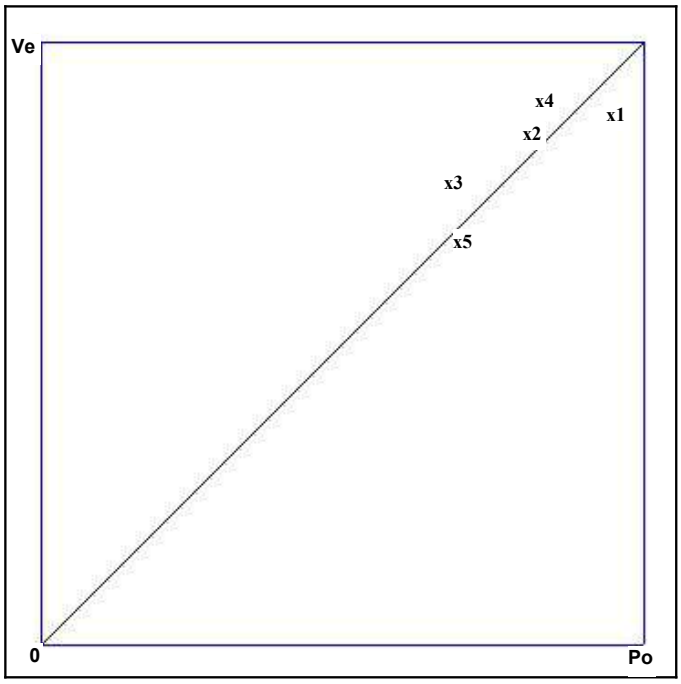
Classe	De:	Até	Freq.
1	4.196,29	4.571,14	1
2	4.571,14	4.945,98	1
3	4.945,98	5.320,83	0
4	5.320,83	5.695,68	3

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



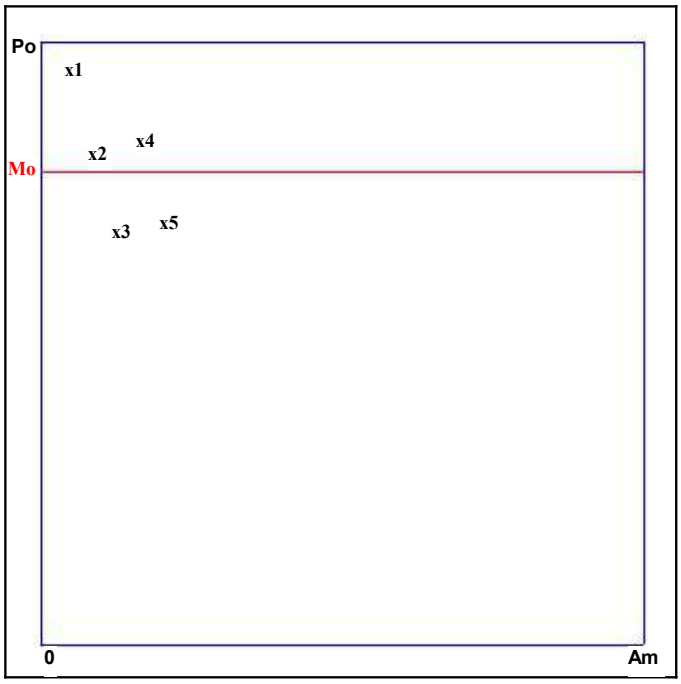
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	6.034,48	5.540,20	0,92
2 -	5.142,86	5.351,55	1,04
3 -	4.310,34	4.819,27	1,12
4 -	5.283,02	5.695,68	1,08
5 -	4.396,55	4.196,29	0,95

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 5.033,45

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

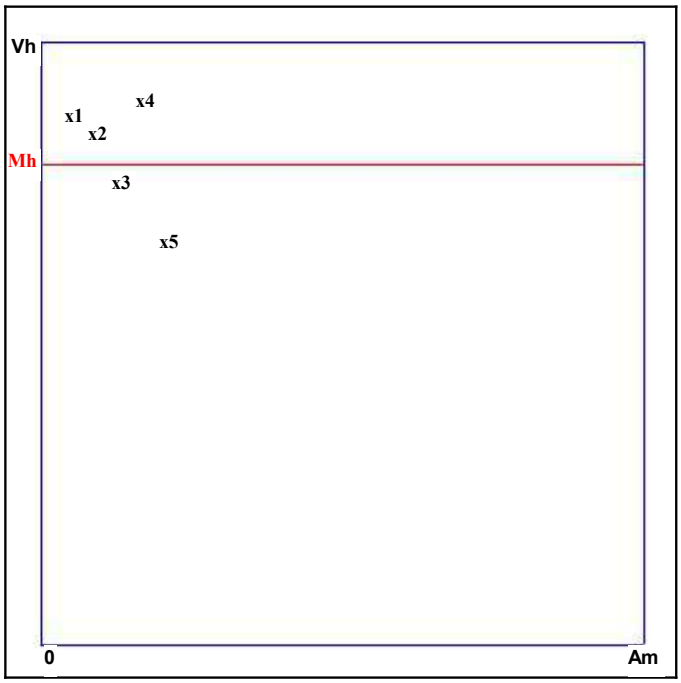
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	6.034,48	1.001,032	19,89
2 -	5.142,86	109,406	2,17
3 -	4.310,34	723,106	14,37
4 -	5.283,02	249,568	4,96
5 -	4.396,55	636,899	12,65

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 5.120,60

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	5.540,20	419,601	8,19
2 -	5.351,55	230,957	4,51
3 -	4.819,27	301,330	5,88
4 -	5.695,68	575,079	11,23
5 -	4.196,29	924,308	18,05

Data: 11/11/2024 _____

Helcio Kronberg
Avaliador

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
FOTOS

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

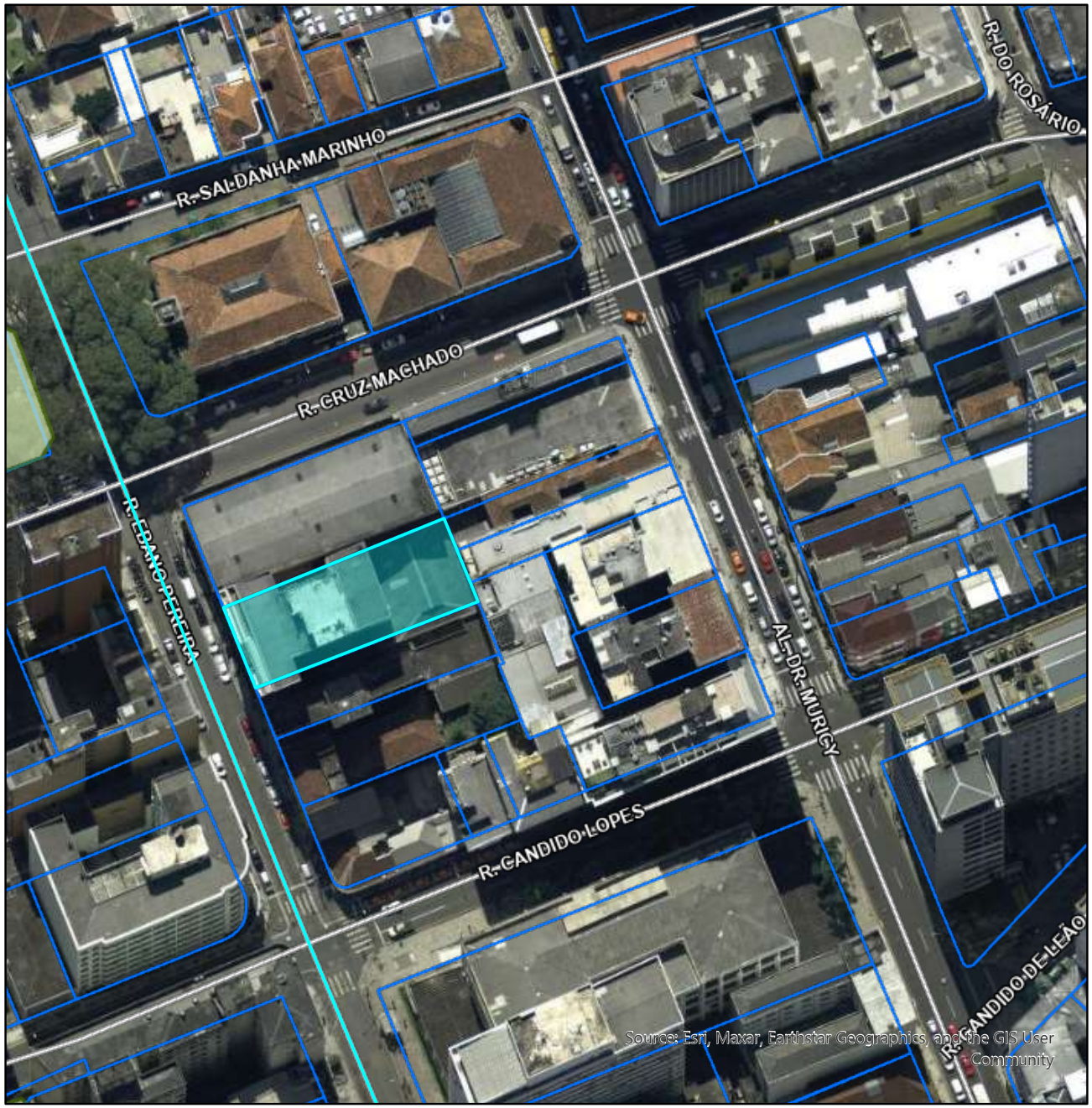
PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



LEILÕES

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB



Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- Praça
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC

N

ESCALA: 1:1.128

0 7 14 21 28

m

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: 09/10/2024 - 11:30:43
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

https://geocuritiba.ippuc.org.br
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br

IPPUC GEO CURITIBA

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 359.2 - Assinado digitalmente por Bruno Rodrigues Valente
18/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Certidao matricula imovel

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4KHN-BVCLM-4XWRM-VF2ZA

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.a Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.o and.
Conjunto 502 - Fone 23-8331

TITULAR: ELBE POSPISSIL
C.P.F. 000515199-68

REGISTRO GERAL

FICHA -1- | I.R. Sim

MATRÍCULA Nº 6982

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento sob nº 134 (cento e trinta e quatro), com a indicação fiscal nº 11-096-010.055 do Cadastro Municipal e com a área construída de 56,3m2, localizado no 13º andar do Edifício Garcez do Nascimento, situado à rua Ébano Pereira nº 174, nesta Capital e a fração ideal de 0,01002 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este cujo todo mede 21,08m (vinte e um metros e oito centímetros) de frente para a rua Ébano Pereira, por 45,95m (quarenta e cinco metros e noventa e cinco centímetros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito com o imóvel localizado à rua Ébano Pereira nº 164, de propriedade de Jaime Canet Júnior, do lado esquerdo com o imóvel localizado à rua Ébano Pereira nº 196, esquina da rua Cruz Machado tendo nos fundos a largura de 21,08m (vinte e um metros e oito centímetros), onde confronta com o imóvel localizado à rua Dr. Muricy nº 857.-.-.-

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 359.2 - Assinado digitalmente por Bruno Rodrigues Valente
18/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Certidao matricula imovel

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4KHN-BVCLM-4XWRM-VF2ZA

CONTINUAÇÃO

seiscentos reais). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 149.644/2007-D, o auto de arresto lavrado nos respectivos autos aos 11 de setembro de 2007 e documento a ele apenso. (Custas: NIHIL - nana/lcw-Part.). Curitiba, 24 de setembro de 2007. O Oficial do Registro: Lucimara K. Nascimento
Escrevente

AV-3-6.982 - (Prot. 178.649 de 10/08/2011 - ARRESTO) - Nos autos de Executivo Fiscal sob nº 42491/2001 do Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Recuperação de Empresas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana desta Capital, em que é exequente o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **PAULO ROBERTO GOMES DE SA**, o imóvel que consta desta matrícula, **foi objeto de arresto** para garantir o valor da execução em ditos autos, imóvel esse avaliado nos aludidos autos em R$22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais). Ficam arquivados neste Ofício sob nº 178.649/2011-D, o auto de arresto lavrado aos 10 de agosto de 2004, capeado pelo ofício nº 1254/2011/CCP expedido pelo aludido Juízo aos 20 de julho de 2011. (Custas: NIHIL - nana/nf-Part.). Curitiba, 16 de agosto de 2011. O Oficial do Registro:
Elizabeth A. Araújo
Escrevente

AV-4-6.982 - (Prot. 180.247 de 17/10/2011 - ARRESTO) - Nos autos de Execução Fiscal sob nº 82.953/2009 do Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Capital, em que é exequente o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **PAULO ROBERTO GOMES DE SÁ**, o imóvel que consta desta matrícula, **foi objeto de arresto** para garantir o valor da execução em ditos autos no total de R$664,22 (seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e dois centavos). Ficam arquivados neste Ofício sob nº 180.247/2011-D, o auto de arresto lavrado nos respectivos autos aos 03 de outubro de 2011 e documento a ele apenso. (Custas: NIHIL - nana/nf-Part.). Curitiba, 20 de outubro de 2011. O Oficial:
Elizabeth A. Araújo
Escrevente

R-5-6.982 - (Prot. 185.533 de 18/05/2012 - ARRESTO) - Nos autos de Execução Fiscal sob nº 58.610/05 do Juízo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública, Falências e Recuperação de Empresas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **PAULO ROBERTO GOMES DE SA**, o imóvel que consta desta matrícula, **foi objeto de arresto** para garantir o valor da execução em ditos autos, imóvel esse avaliado nos aludidos autos em R$47.800,00 (quarenta e sete mil e oitocentos reais). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 185.533/2012-D, o auto de arresto lavrado aos 15 de abril de 2008, capeado pelo ofício nº 1.615/2012/MM, expedido pelo aludido Juízo aos 07 de maio de 2012. (Custas: NIHIL - jkn/MM-Part.). Curitiba, 24 de maio de 2012. O Oficial do Registro:
Renato Pospissil
OF. TITULAR

R-6-6.982 - (Prot. 252.223 de 14/05/2019 - CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora datado de 24 de abril de 2019 e em vista da documentação que o instrui (arquivados sob nº 252.223), extraído dos autos de Execução Fiscal

SEGUE

CNM 083253.2.0006982-71

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

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: PJ58T VKFQW LPM5W JWMDB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 08.325-3
e o código de verificação do documento: XGFMAR
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 360.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
11/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008176-85.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 359.2 - Assinado digitalmente por Bruno Rodrigues Valente
18/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Certidao matricula imovel

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4KHN-BVCLM-4XWRM-VF2ZA

Rubrica

Ficha 02F /Mat. 6.982

CNM 083253.2.0006982-71

CONTINUAÇÃO

sob nº 0014332-08.2005.8.16.0185 pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central de Curitiba - Estado do Paraná, em que é exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR** e executado **PAULO ROBERTO GOMES DE SÁ**, procedo este registro para consignar que o **arresto** a que se refere o R-5 desta matrícula, foi convertido em **penhora** para garantir o valor da execução em ditos autos no total de R$433,24 (quatrocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos), valor atualizado (BCB) R$909,31. (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício nº 2019/406-emolumentos - jkn/mg). Curitiba, 27 de maio de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Gilmara Ferreira Melo
Substituta

R-7-6.982 - (Prot. 263.002 de 26/06/2020 - PENHORA) - Atendendo ao contido no auto de penhora, datado de 10 de junho de 2019, pela 11ª Vara Cível de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 263.002), extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0008176-85.2016.8.16.0001, em que é requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARCEZ DO NASCIMENTO** e requeridos **MICESLAU BELNIAKI** e **LAIS BASTOS BELNIAKI**, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R$10.496,41 (dez mil, quatrocentos e noventa e seis reais e quarenta e um centavos), valor atualizado (BCB) R$12.189,84. (Emolumentos: 445 VRC = R$85,98 - Funrejus: R$24,38 - FADEP: R$4,30 - ISS: R$3,44 - Selo: R$4,67 - vk/ar). Curitiba, 09 de junho de 2020. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Ana Paula da Costa
Escrevente

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 6.982 do Registro Geral desta Serventia.

CERTIFICO FINALMENTE, que esta certidão reflete a realidade jurídica do imóvel de um dia útil anterior à presente data (Art.656-BL §2º do CN).

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de outubro de 2024 - 15:09:51

Busca e Certidão de inteiro teor : 51,00
SELO (FUNARPEN): 11,75
FUNREJUS: 12,79
FUNDEP: 2,55
ISSQN; 2,04
TOTAL: 80,13
20412
TSM

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.D5mRv.4ajck
LkXeJ.F372q
https://selo.funarpen.com.br

(Assinado digitalmente)
LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES – Oficial do Registro
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 78/2024)
RENATO VINICIUS LAU – SUBSTITUTO (PORTARIA 79/2024)
TAYRINI VITALI FELISBERTO FROL - ESCREVENTE (PORTARIA 026/2021)
JANAINA PEREIRA DE SOUZA - ESCREVENTE (PORTARIA 310/2019)
TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - ESCREVENTE (PORTARIA 025/2021)
Fone: (41) 3022-1117

6.982

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 08.325-3 e o código de verificação do documento: XGFMAR
Consulta disponível por 30 dias

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ58T VKFQW LPM5W JWMDB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

Bairro: CENTRO
Quadrícula: J-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. EBANO PEREIRA** Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C013 Tipo: Principal Nº Predial: 174 Testada (m): 21,00

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.1 - ZONA CENTRAL**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.1.Y**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	11.00 X 330.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispões 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 edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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 o uso não habitacional de Edifício Garagem, fica facultada a existência de loja voltada para a via pública, devendo possuir vedação com paredes, de forma a impedir a visualização dos veículos estacionados.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

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

O uso não habitacional de Edifício Garagem deverá ter um coeficiente de aproveitamento de no mínimo 1,5.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem a localização de novos estacionamentos deverá respeitar as condições estabelecidas em regulamentação específica.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	97757/96 PROV CMU LIBERACAO DE ALVARA DE PUBLICIDADE Processo 01-067385/2011 reforma simplificada, decisão Negado Processo 01-080336/2011 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-080336/2011 regularização de edificação, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-080336/2011 regularização de edificação, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
216	98.414/2010 - constatada ampliação sobre a área comum do condomínio (unidades 71 e 72), Notificação

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
	74.620.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razÆo da aus?ncia de informa?äes relacionadas ?s instala?äes hidrossanit rias do im¢vel. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instala?äes hidrossanit rias do im¢vel constatado em vistoria t?cnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo:	027522A	Número Novo:38176	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 6.818,69	Área Total (m²): 6.818,69
Número Antigo:	035672B	Número Novo:51255	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 5.826,10

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0055	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro L6AF134 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.02511-			01-001000/2010

Nome da Planta: CROQUI 02511

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.02705-

Nome da Planta: CROQUI 02705

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

*****

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 968,00 m² Área Total Construída: 5.770,10 m² Qtde. de Sublotes: 71

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0055	Residencial	1964	56,30 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C013	D	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006

2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronaútica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0014.0324.00-5	**0055**	**11.096.010**	**389302/2024**

3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.

4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.

5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.

6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão	**Data**
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	**09/10/2024**

ATENÇÃO

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

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: PJ5NF AKLK9 W2ND7 9HHZB