

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.593 - 11/2024

DIREITOS CONTRATUAIS DA CASA Nº 02 DO CONJ, RES. MORADA NOVA COM ÁREA TOTAL DE 69,76M² - BOQUEIRÃO – CURITIBA/PR

AUTOS: 0010596-63.2016.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 5
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 11
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 14
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 15
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 16
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 17
10 ENCERRAMENTO ____ 17

ANEXOS:

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

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Direitos Contratuais do Imóvel Urbano – Casa (Sobrado) – Matrícula nº 48.591 – 4º Cartório de Registro de Imóveis de 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$ 338.000,00

(Trezentos e trinta 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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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 04/11/2024 e no momento da visita técnica, não havia ninguém em casa na ocasião. Ainda em conversa com um vizinho disse que não conhece os executados e que quem mora no local é o sr. Mateus e sua mãe.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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 – Casa - Sobrado.

3.2 Descrição técnica do bem

Casa nº 02 do Conjunto Residencial Morada Nova, com dois pavimentos, com área construída no térreo de 34,88m², área construída no pavimento superior de 34,88m² e área construída total de 6,72m², localizado na Rua Reverendo Augusto Paes de Ávila, 667 – Boqueirão – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 48.591 – 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 86.352.028.001

Inscrição Imobiliária: 64.1.0054.0596.00-1

Localização: Latitude: -25.525004° / Longitude: -49.230858°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

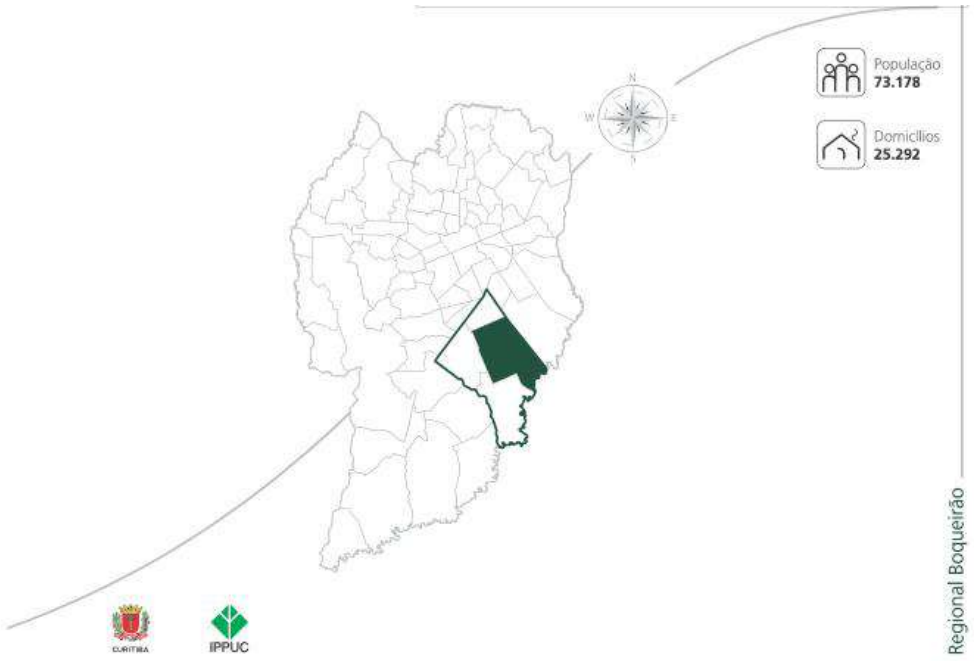
Boqueirão é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná. Está situado na região sudoeste do município.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

A economia da região é variada, porém, com uma concentração de indústrias metalúrgicas e comércio de tecidos fixado principalmente na Rua Bley Zorning.

O Boqueirão é um dos maiores bairros da capital paranaense e entre as inúmeras instituições existentes, encontramos a escola de samba Jesus Bom à Beça.

Boqueirão	
Subprefeitura	Boqueirão
Bairros Limítrofes	Alto Boqueirão, Hauer,Uberaba e Xaxim.
Principais Vias	Avenida Marechal Floriano Peixoto; Rua Waldemar Loureiro Campos; Rua Salvador Ferrante; Rua Pastor David Koop
Pontos de referência	Cemitério Municipal do Boqueirão; Fundação Educacional Menonita; Colégio Erasto Gaetner; Parque Náutico; Terminal do Carmo; Rua da Cidadania do Carmo; Colégio Victor Ferreira do Amaral



PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Curitiba
Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²

Densidade demográfica
40,30 hab/ha

Boqueirão

Área
1.474 hectares (ha)
14,74 km²

3,39% do território de **Curitiba**

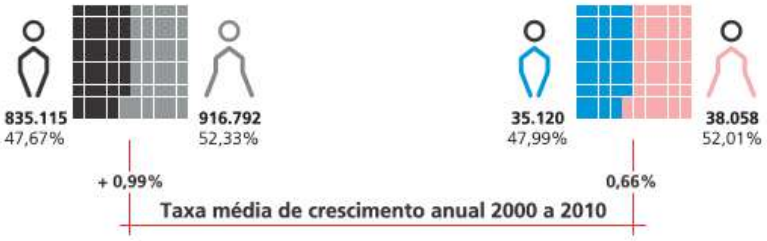
Densidade demográfica
49,63 hab/ha

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

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento

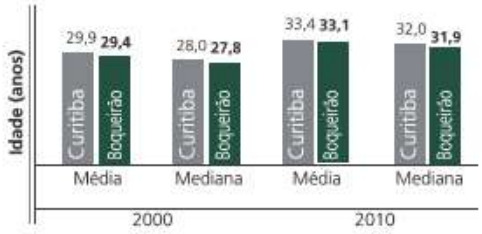
Curitiba | População
1.751.907 habitantes

Boqueirão | População
73.178 habitantes



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

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Idade média e mediana obtidas através 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

Boqueirão



Branca
58.745- 80,28 %
Preta
2.115 - 2,89%
Amarela
752 -1,03%
Parda
11.467 - 15,67%
Indígena
99 - 0,14%

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

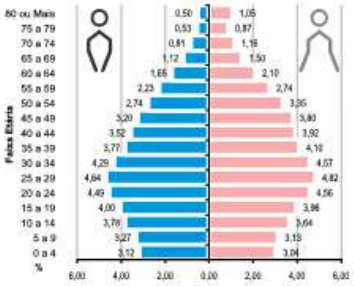
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Boqueirão	15.074	5.234	20.308	52.870	28,51	9,90	38,41	34,72

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).

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

Pirâmides etárias

Curitiba



Boqueirão



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

HABITAÇÃO

Domicílios[1] e densidade domiciliar

Curitiba

Domicílios
635.631 unidades

Densidade domiciliar
2,76 habitantes/domicílio

Boqueirão

Domicílios
25.292 unidades

Densidade domiciliar
2,89 habitantes/domicílio

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

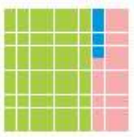
Áreas de ocupação irregular

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
Boqueirão	4	766	2.949	4	824	3.172	3

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

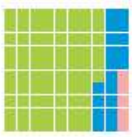


Casa
398.926 - 69,48%

Casa de Vila ou Condomínio
22.439 - 3,91%

Apartamento
152.802 - 26,61%

Boqueirão



Casa
17.862- 76,77%

Casa de Vila ou Condomínio
4.403 - 18,92%

Apartamento
1.003 - 4,31%

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

[1] domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
[2] domicílios particulares permanentes ocupados.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

KRONBERG
LEILÕES

Déficit habitacional[3]

Curitiba | 5,34%

Boqueirão | 6,30%

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

INFRAESTRUTURA

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

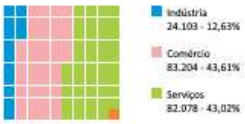
Infraestrutura		Curitiba	Boqueirão
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,80
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,67
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	94,71
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	3,12
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	2,09

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

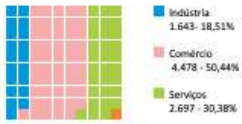
ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba |



Boqueirão |



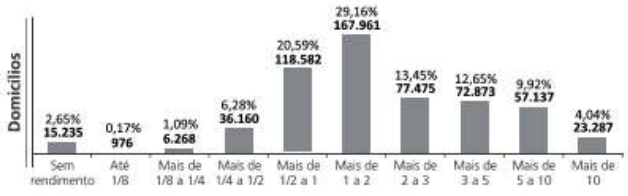
Fonte: SMF / Cadastro de Sb. de elevação e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

[3] necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solúvel (ipardes, 2004)

RENDA

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

Curitiba |



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

Boqueirão |



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
Boqueirão	3.006,08	2.200,00	1.109,87	700,00

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

EDUCAÇÃO
Alfabetização

Curitiba

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

Boqueirão

97,00% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade

98,21% 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	Boqueirão
Menor IDEB	4,7	5,3
Maior IDEB	**7,3**	**6,9**

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 observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Boqueirão	Curitiba	Boqueirão	Curitiba	Boqueirão
Menor taxa	0,5	0,5	11,0	--[4]	0,5	0,5
Maior taxa	**15,2**	**7,4**	**24,6**	--[4]	**16,0**	**7,4**

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

SEGURANÇA
Ocorrências registradas em 2010



Curitiba

Homicídos
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

Boqueirão

Homicídos
58,76 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
65,59 ocorrências

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

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba | 1,46 habitantes por veículo

Boqueirão | 1,42 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**
Boqueirão	**34.798**	**7.548**	**283**	**1.310**	**5.415**	**2.177**	**5**	**51.536**

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[7]

Boqueirão | **1,67** milhões m²
22,82 m² por habitante
11,28 % da área do bairro

1,64% 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**
Boqueirão	--	--	--	**9**	--	--	--	--	**13**	**22**

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

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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);

b) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

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;

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

- 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 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*

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 392.539.899-00

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA N.º-48.591

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Casa nr. 02, localizada nesta Capital, na Rua Reverendo Augusto Paes de Avila, sob nr 667, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA NOVA, com dois pavimentos, com a área construída no térreo de 34,880m2., área construída no pavimento superior de 34,8800m2., área construída total de 69,7600m2., área não construída comum(recreação e acesso) de 33,7654m2., área não construída privativa(jardim e quintal) de 41,5000m2., fração ideal do solo de 0,05712934329, quota ideal do terreno de 110,1454m2. Dito conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno denominado "H", resultante da unificação dos lotes nrs. 60, 61, 62-A, 63-A e 64-A, da Planta SOMAFRA, situada no Boqueirão, medindo 70,00 metros de frente para à Rua Rev. Augusto Paes de Avila; por 32,00 metros de extensão da frente ao fundo, pelo lado esquerdo de quem da rua olha, onde faz esquina com à Rua Erton Coelho Queiroz; do lado direito mede 24,00 metros, onde confronta com o lote fiscal nr. 021.000; sendo o fundo, formado por 3 linhas, tendo a primeira que parte da extremidade do lado direito, em direção ao esquerdo, a medida de 39,00 metros, a segunda deflete à direita em 8,00 metros, confrontando nes-tas duas linhas, com os lotes nrs. 62, 63 e 64, a terceira linha segue até a extremidade do lado esquerdo em 31,00 metros, confrontando com o lote nr. 59; com a área total de 1.928,00 metros quadrados, com a indicação fiscal nr. 86-352-028.000. Indicação Fiscal da Unidade Específica: 86-352-028.001-9, do Cadastro Municipal. **PROPRIETARIA: TETO NOVO CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na rua Brigadeiro Franco, nr. 3302, inscrita no CGC/MF. sob nr. 78.768.090/0001-52. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nr. 45.359 do RG.2 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Ctba, 23 de Novembro de 1.993. OFICIAL:

6.2 Situação

Imóvel ocupado, mas no momento da vistoria técnica, não havia ninguém.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

KRONBERG
LEILÕES

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 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;
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

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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): 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 <= 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.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 337.551,20 (Trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e cinquenta e um reais e vinte centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 338.000,00 (Trezentos e trinta e oito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de novembro de 2024.

_____
Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: 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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**Link**
1	R$ 349.900,00	66,28	R$ 5.279,12	Rua Dr. Jonas Salomão Dequech, 149 - alto Boqueirão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-para-venda-em-curitiba-alto-3000001491.html
2	R$ 390.000,00	69,00	R$ 5.652,17	Rua Angélica Maria Taborda Santos, 364 - Boqueirão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-fechado-no-boqueirao-2992487869.html
3	R$ 400.015,00	68,00	R$ 5.882,57	Rua Dr. Arielly da Silva, 77 Boqueirão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-boqueirao-3-dormitorios-2-vagas-ensolarado-2973464547.html
4	R$ 460.000,00	74,00	R$ 6.216,22	Rua Professor Ary Nogueira dos Santos, 417 - Boqueirão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-73-m-por-r$-3002522149.html
5	R$ 350.000,00	68,00	R$ 5.147,06	Rua Bom Pastor, 285 - Alto Boqueirão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-boqueirao-2999861713.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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU



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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO CASA (SOBRADO)

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 48.591 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Reverendo Augusto Paes de Ávila **Nº:** 667 **Complemento:** Casa 02

Bairro: Boqueirão **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	349.900,00	66,28	5.279,12	1,17	0,99	0,90	5.503,32
2	390.000,00	69,00	5.652,17	0,92	1,00	0,90	4.680,00
3	400.015,00	68,00	5.882,57	0,92	0,99	0,90	4.822,06
4	460.000,00	74,00	6.216,22	0,92	1,01	0,90	5.198,50
5	350.000,00	68,00	5.147,06	0,87	0,99	0,90	3.989,85

F1: Lazer e Esporte **F2:** Área **F3:** Negociação

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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$/m2):	3.989,85
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	5.503,32
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	24.193,73
Amplitude total (R$/m2):	1.513,48
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	378,37
Média aritmética (R$/m2):	4.838,75
Mediana (R$/m2):	4.822,06
Desvio médio (R$/m2):	409,731486
Desvio padrão (R$/m2):	573,845405
Variância (R$/m2) ^ 2:	329.298,548647

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

Helcio Kronberg

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 = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((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 =1,4793

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1581

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 (%) = 11,86

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) = 4.445,33

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **4.838,75**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 5.232,16

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,13

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,13

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) = 4.112,93

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 4.838,75

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 5.564,56

---

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) = 69,76

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 4.838,75

VALOR TOTAL (R$) = 337.551,20

trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e cinquenta e um reais e vinte 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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

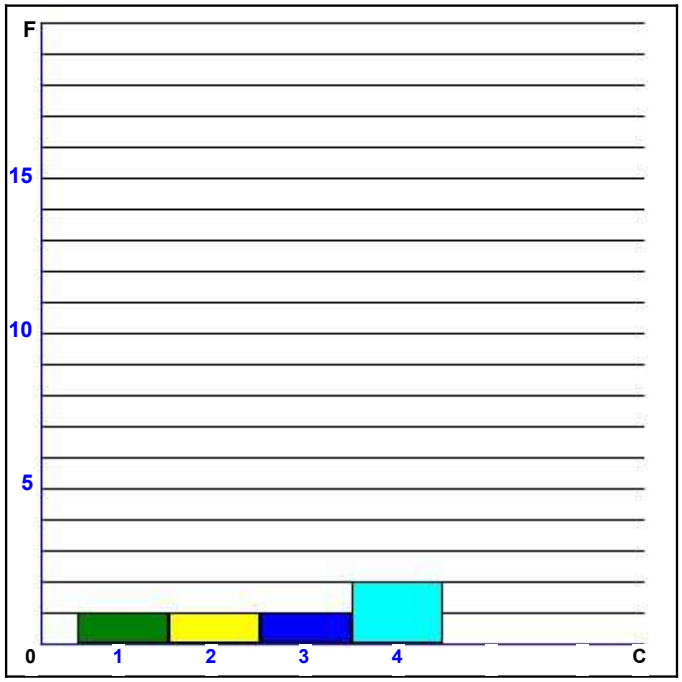
PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

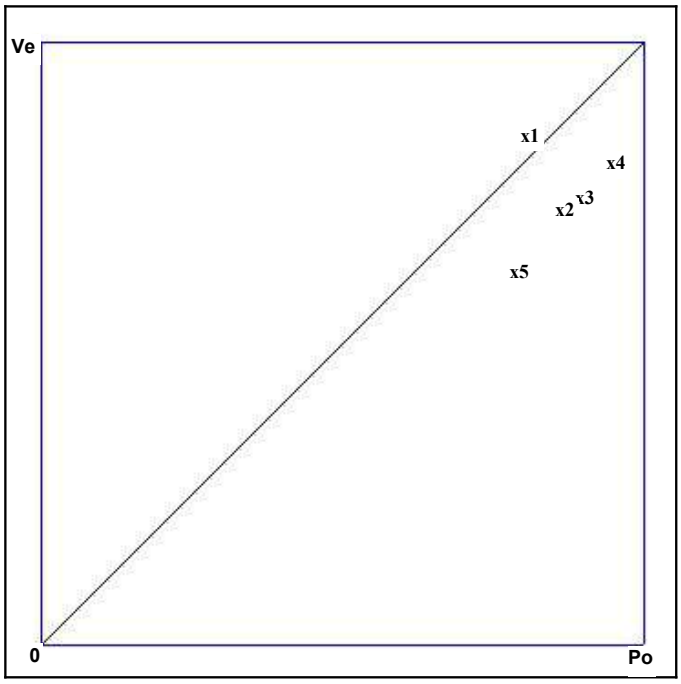
Classe	De:	Até	Freq.
1	3.989,85	4.368,21	1
2	4.368,21	4.746,58	1
3	4.746,58	5.124,95	1
4	5.124,95	5.503,32	2

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

Helcio Kronberg

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 -	5.279,12	5.503,32	1,04
2 -	5.652,17	4.680,00	0,83
3 -	5.882,57	4.822,06	0,82
4 -	6.216,22	5.198,50	0,84
5 -	5.147,06	3.989,85	0,78

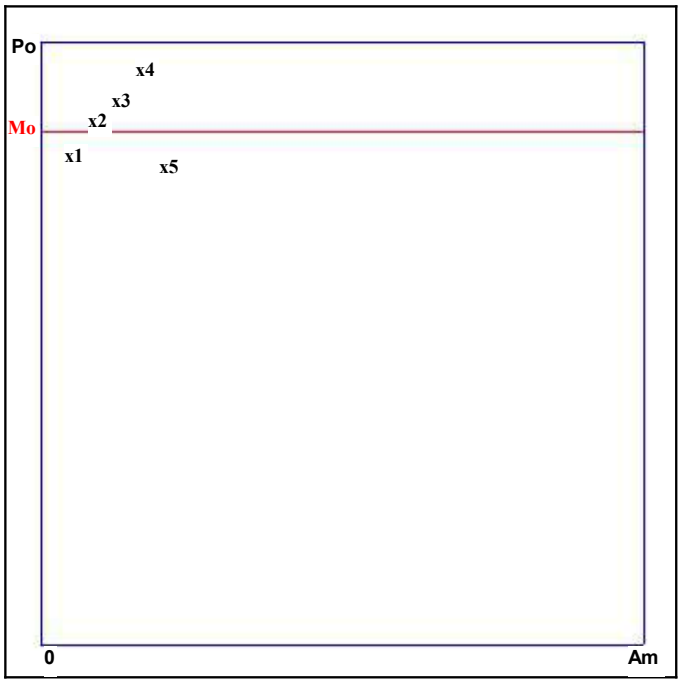
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 5.635,43

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

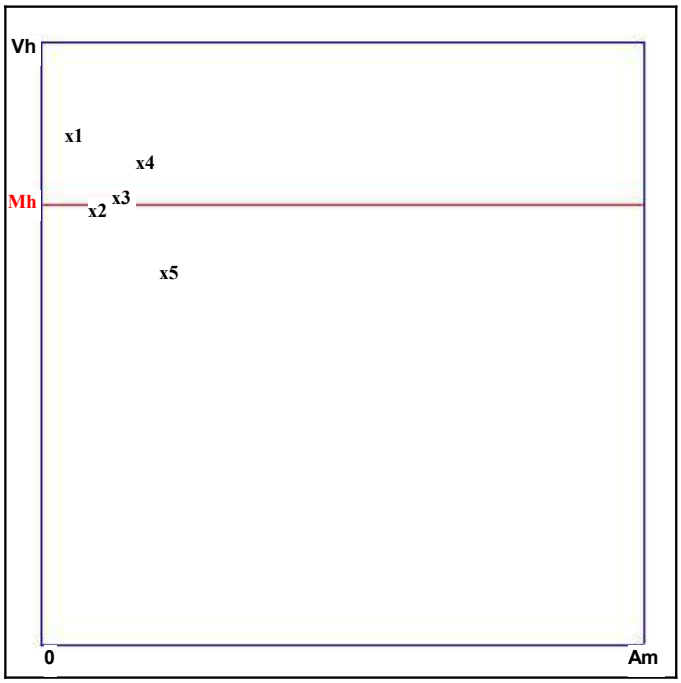
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	5.279,12	356,309	6,32
2 -	5.652,17	16,746	0,30
3 -	5.882,57	247,145	4,39
4 -	6.216,22	580,788	10,31
5 -	5.147,06	488,369	8,67

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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) = 4.838,75

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	5.503,32	664,577	13,73
2 -	4.680,00	158,746	3,28
3 -	4.822,06	16,683	0,34
4 -	5.198,50	359,751	7,43
5 -	3.989,85	848,900	17,54

Data: 08/11/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU



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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

ANEXO
FOTOS

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

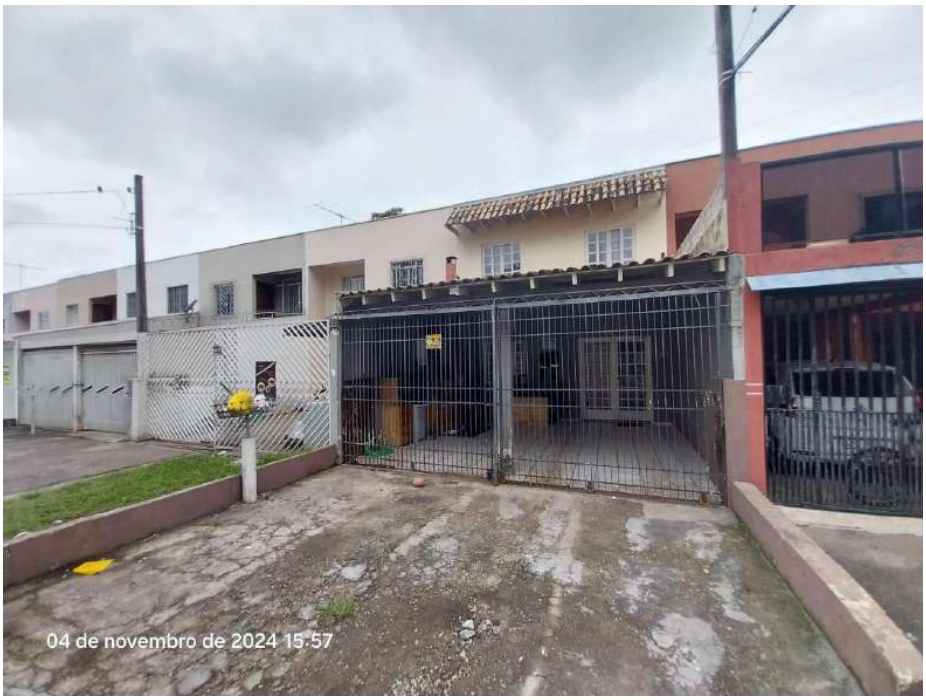
KRONBERG
LEILÕES





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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU



Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- Praça
- Logradouro
- Oficial
- Oficial - Não Implantado
- Não 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: 08/11/2024 - 09:59:49
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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

IPPUC GEO CURITIBA

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: 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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU



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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 362.3 - Assinado digitalmente por Ricardo Vinhas Villanueva
22/01/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula atualizada imóvel

República Federativa do Brasil
4º Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Curitiba - Paraná

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins
Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898

CERTIDÃO

CNM 080549.2.0048591-77

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 322.539.829-00

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA N.º 48.591

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Casa nr. 02, localizada nesta Capital, na Rua Reverendo Augusto Paes de Avila, sob nr 667, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA NOVA, com dois pavimentos, com a área construída no térreo de 34,880m2., área construída no pavimento superior de 34,8800m2., área construída total de 69,7600m2., área não construída comum(recreação e acesso) de 33,7654m2., área não construída privativa(jardim e quintal) de 41,5000m2., fração ideal do solo de 0,05712934329, quota ideal do terreno de 110,1454m2. Dito conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno denominado "H", resultante da unificação dos lotes nrs. 60, 61, 62-A, 63-A e 64-A, da Planta SOMAFRA, situada no Boqueirão, medindo 70,00 metros de frente para à Rua Rev. Augusto Paes de Avila; por 32,00 metros de extensão da frente ao fundo, pelo lado esquerdo de quem da rua olha, onde faz esquina com à Rua Erton Coelho Queiroz; do lado direito mede 24,00 metros, onde confronta com o lote fiscal nr. 021.000; sendo o fundo, formado por 3 linhas, tendo a primeira que parte da extremidade do lado direito, em direção ao esquerdo, a medida de 39,00 metros, a segunda deflete à direita em 8,00 metros, confrontando nes-tas duas linhas, com os lotes nrs. 62, 63 e 64, a terceira linha segue até a extremidade do lado esquerdo em 31,00 metros, confrontando com o lote nr. 59; com a área total de 1.928,00 metros quadrados, com a indicação fiscal nr. 86-352-028.000. Indicação Fiscal da Unidade Específica: 86-352-028.001-9, do Cadastro Municipal. **PROPRIETARIA: TETO NOVO CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na rua Brigadeiro Franco, nr. 3302, inscrita no CGC/MF. sob nr. 78.768.090/0001-52. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nr. 45.359 do RG.2 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Ctba, 23 de Novembro de 1.993. OFICIAL:

R.1 - 48.591 - **COMPRA E VENDA:** Prot.111.108-Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, com Utilização dos Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para Pagamento do Preço do Imóvel, com Pacto Comissório, lavrada em data de 25 de Outubro de 1.993, à fl. 059, do livro 175-N, nas Notas do Ofício Distrital de Santa Quitéria, nesta Comarca, **TETO NOVO CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula, a **ACIR JOSE MATOSO DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da C.I.RG. nr. 4.878.116-0/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nr. 790.500.189-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Rev. Augusto Paes de Avila, nr. 667, Apt. nr. 02; comparecendo na qualidade de agente financeiro, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF-, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de di-reito privado, com sede em Brasília -DF- e inscrita no CGC/MF. sob nr. 00.360.305/0001-04(Superintendência Regional Paraná). Pelo valor de CR$3.019.835,76, dos quais CR$160.000,00, pagos aos vendedores, pelos compradores, em moeda corrente do país; CR$278.619,76, da CEF, por conta e ordem dos compradores, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço -FGTS- dos compradores, operação realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação-SFH e o saldo restante de CR$2.581.216,00, em 55(cinquenta e cinco) parcelas mensais de CR$46.931,20, consecutivas, corrigidas pelo mesmo índice da Caderneta de Poupança, vencendo-se a primeira no dia 01 de Novembrode 1.993, com cláusula de PACTO COMISSORIO. ITBI.NUMERO 160.177/93. Recolhido 2% sobre a quantia de CR$3.019.835,76. CND do INSS sob nr. 389.153, emitida em 17/08/93, expedida nesta Capital. Distr.

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 48.591-

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b88f9692-6113-45e8-a00d-d58ee5a799c5

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA DE FATIMA GADELHO DA SILVA DALLA BENETTA - 22/01/2024 09:24 PROTOCOLO: S24010452399D-48591

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

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: PJYXD LWHRP 3QY3T RWGEK

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010596-63.2016.8.16.0001 - Ref. mov. 362.3 - Assinado digitalmente por Ricardo Vinhas Villanueva
22/01/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula atualizada imóvel

CONTINUAÇÃO

nr. 931, em 04/Novembro/1.993. CUSTAS: 2835(vrc) CR$22.481,55.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 23 de Novembro de 1.993. OFICIAL:

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula **nº 48591** do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 208.342. Emolumentos: R$43,53. Funrejus: R$10,90. Selo: R$9,50. ISS: R$1,72. FUNDEP: R$2,17. TOTAL: R$67,82.

Curitiba - PR, 22 de janeiro de 2024.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.z5MNv.3Dhhn-rDqsV.F389q - Autenticidade do selo em https://selo.funarpen.com.br/Consulta

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
onr

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b88f9692-6113-45e8-a00d-d58ee5a799c5

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA DE FATIMA GADELHO DA SILVA DALLA BENETTA - 22/01/2024 09:24 PROTOCOLO: S24010452399D-48591

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: PJYXD LWHRP 3QY3T RWGEK

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
64.1.0054.0596.00-1	**0001**	**86.352.028**	**430161/2024**

Bairro: ALTO BOQUEIRÃO — Rua da Cidadania: Boqueirão
Quadrícula: T-17
Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. REVERENDO AUGUSTO PAES DE ÁVILA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S652A Tipo: Principal Nº Predial: 651 Testada (m): 70,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: **R. ERTON COELHO QUEIROZ** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S621K Tipo: Secundária Nº Predial: 246 Testada (m): 32,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 994,16m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ECS.1 - EIXO CONECTOR SUL 1**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ECS.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	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60	25	3,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60	25	3,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		50	25	3,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	4		50	25	3,00 m

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
64.1.0054.0596.00-1	**0001**	**86.352.028**	**430161/2024**

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	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	12.00 X 360.00 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	FACULTADO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE 2,00 M PARA OS DEMAIS USOS

Observações Para Construção

Permitido até 3 (três) habitações unifamiliares por lote de 360,00 (trezentos e sessenta) m².

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.

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².

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 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 os usos habitacionais de habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série: Altura máxima de 10,00 m.

** 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

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
64.1.0054.0596.00-1	**0001**	**86.352.028**	**430161/2024**

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

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

*****

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
Número Antigo: 095394A Número Novo:131147 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):1.189,76 Área Liberada (m²): 1.189,76 Área Total (m²):1.189,76

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.

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: PJT89 VJ4TZ CE2QM CVAGU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
64.1.0054.0596.00-1	**0001**	**86.352.028**	**430161/2024**

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 Horizontal
Área do Terreno: 1.928,00 m² Área Total Construída: 1.188,80 m² Qtde. de Sublotes: 17

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0001	Residencial	69,70 m²

*** 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
S621K	B	SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S652A	C	ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA IGUAÇU 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.

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	**08/11/2024**

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.