PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.221 – 08/2026

Descrição: APARTAMENTO Nº 202 DO BLOCO 01 DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA BELLA I COM ÁREA PRIVATIVA DE 66,68M² E ÁREA TOTAL DE 72,95M² - CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº 54.364

Autos: 0036437-89.2022.8.16.0182



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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*5*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*8*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*10*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*10*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*11*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*12*
10	*ENCERRAMENTO*	*13*

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Apartamento nº 202 do Bloco 01 do Conjunto Residencial Villa Bella I, com área privativa de 66,67m² e área total de 72,95m³. Localizado na Rua Deputado Waldomiro Pedroso, 1063, Novo Mundo, Curitiba/PR. Matrícula nº 54.364.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 402.000,00

(Quatrocentos e dois 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 28 de agosto de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da diligência, o porteiro interfonou para o apartamento, sendo atendido pelo Sr. Edson Fábio, que se identificou como inquilino do imóvel e informou desconhecer a executada do processo. Sendo assim, o perito não foi autorizado a verificar o interior do apartamento.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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 nº 202, situado no 2º andar pu 3º pavimento do Bloco 01 do Conjunto Residencial Villa Bella I, com área privativa de 66,68m², área de uso comum de 6,27m², perfazendo uma área de 72,95m², localizado na Rua Deputado Waldomiro Pedroso, 1063, Bairro: Novo Mundo, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 54.364 – 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: 85.399.006

Inscrição Imobiliária: Nº 41.1.0076.0330.00-5

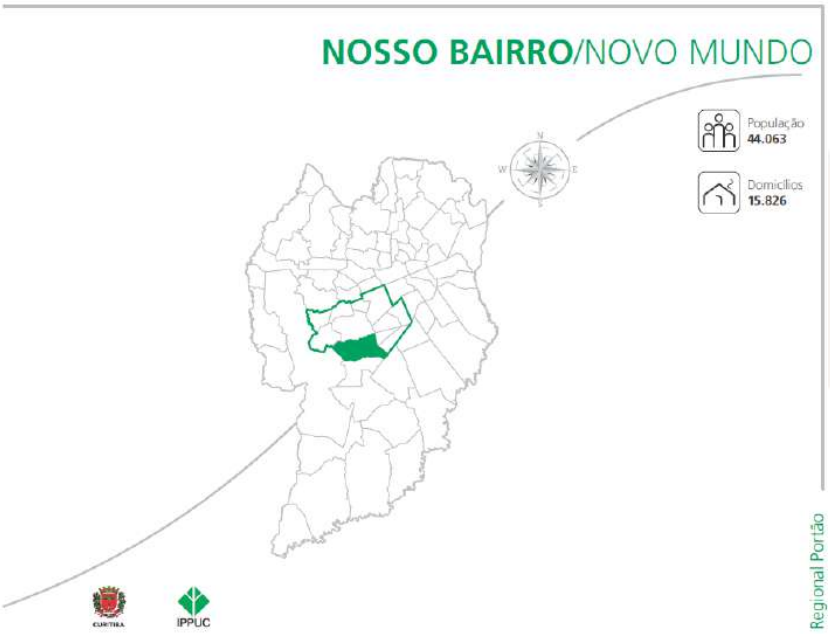
Localização: Latitude: 25°29'36.19"S / Longitude: 49°18'15.85"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Novo Mundo	
Subprefeitura	Pinheirinho
Área	5,99 km²
População	42.999 hab.
Densidade	71,76 hab/km²

KRON LEILÕES

Bairros Limítrofes	Capão Raso, Cidade Industrial, Fanny, Fazendinha, Lindoia, Portão, e Xaxim.
Principais Vias	Avenida República Argentina Avenida Brasília Rua Deputado Waldemiro Pedroso Rua Pedro Zagonel Rua João Bonat Rua General Potiguara Rua Visconde do Cerro Frio Rua Isaac Guelmann Rua Maria Trevisan Tortato Rua Mário Chaubald Biscaia Rua Deputado Néo Martins Rua Sebastião Malucelli Rua Antônio Gasparin Rua Francisco Fruet Rua Coronel Herculano de Araújo Rua Irmãs Paulinas
Pontos de referência	Shopping Popular Terminal Capão Raso Hospital do Trabalhador



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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

HISTÓRICO

Alberto Stenzowski foi o pioneiro deste bairro. Veio aos 14 anos da Europa, residindo primeiro em Contenda e Thomaz Coelho. Aqui no bairro se estabeleceu com um armazém que chamou Novo Mundo, onde eram vendidos secos e molhados, junto a uma pousada. O pátio ficava cheio de carroças e cavalos, durante o pernoite dos colonos e tropeiros. Em 1908, Stenzowski arrendou o armazém para o espanhol Joaquim Font, que trabalhava com ferragens e erva-mate (da família Leão), e voltou para Contenda. De volta a Curitiba, já amigo de Font, resolveu deixá-lo com o ponto do armazém Novo Mundo, mas abriu outro em frente, chamando-o de Velho Mundo. A concorrência foi benéfica pois trouxe progresso à região. Todos os antigos moradores viviam do comércio: os Kowalski, seleiros, os Dudeck, alfaiates, Krachinski, fabricava palhas, Durval Ferreira fabricava balas, Araújo tinha uma Farmácia, e os Klemtz uma olaria, entre outros como: os Gomes, Schier, Biscaia, Isfer, Zaleski. O armazém Novo Mundo ficava no lugar do atual Largo Novo Mundo, mas foi demolido para ampliação da rua.



Shopping Popular / Foto: Lucília Guimarães

NOSSO BAIRRO/NOVO MUNDO

TRÂNSITO

Habitantes por veículo

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

Novo Mundo | **1,55** 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**
Lindóia	**20.709**	**3.312**	**139**	**633**	**2.739**	**937**	**3**	**28.472**

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]

Novo Mundo | **483,46** mil m²
10,97 m² por habitante
8,07 % da área do bairro

0,48% 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**
Novo Mundo	–	–	–	**18**	–	–	–	–	**3**	**21**

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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);

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:

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

a) "quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) "... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) "...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

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

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Imóvel: Apartamento sob nº 202, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, tipo ou padrão 7 do Bloco nº 01, do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA BELLA I, sito à Rua Laudelino Ferreira Lopes nº 179, esquina das ruas Deputado Waldemiro Pedrosa e João Bonat, nesta Capital, com a área construída privativa coberta de 66,68m², área construída de uso comum coberta de 6,27m², área construída total de 72,95m², e fração ideal do solo de 0,00658. Dito Conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno B-1-A, oriundo da subdivisão do lote B-1, de forma irregular, medindo 142,00m de frente para a Rua Laudelino Ferreira Lopes; do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel medindo 97,00m, onde confronta com o lote B-1-B; do lado esquerdo medindo 90,50m, onde confronta com a Rua Dep. Waldemiro Pedrosa, tendo na linha de fundos 143,00m em duas linhas, sendo a 1ª com 25,00m, onde confronta com o lote B-1-C, e a segunda com 118,00m, onde confronta com parte do lote fiscal 005.000, fechando o perímetro e perfazendo a área de 15.266,32m². Indicação fiscal nº 859-399-060.000. Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 22.04.97, arquivado neste Ofício sob nº 172.273."

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado por inquilino.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o 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 subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Garagem: Índice utilizado por conta das amostras e o imóvel avaliado conterem números de garagem diferentes.

8.1.1.4 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$ 401.956,69 (Quatrocentos e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 402.000,00 (Quatrocentos e dois 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 31 de agosto de 2026.

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 410.000,00	73,35	R$ 5.589,64	Rua Deputado Waldemiro Pedroso, 1063 - Novo Mundo	https://www.apolar.com.br/venda/curitiba/novo-mundo/venda-residencial-apartamento-curitiba-novo-mundo-229969?
2	R$ 410.000,00	68,11	R$ 6.019,67	Rua Pedro Gusso, 870 - Novo Mundo	https://www.apolar.com.br/venda/curitiba/novo-mundo/venda-residencial-apartamento-curitiba-novo-mundo-226331?
3	R$ 388.000,00	68,87	R$ 5.633,80	Rua Pedro Gusso, 870 - Novo Mundo	https://jbaimoveis.com.br/imovel/633006897/apartamento-curitiba-novo-mundo-3-quartos/
4	R$ 463.000,00	74,00	R$ 6.256,76	Rua Orlando Albino Von der Osten, 188 - Novo Mundo	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-74-m-com-2-quartos-e-2-vagas-a-venda-3041552641.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=620019cd-6f46-47ef-a30b-7e2c2c408908

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

5	R$ 405.000,00	67,00	R$ 6.044,78	Rua João Bonat, 1385 - Novo Mundo	https://www.rechiimoveis.com.br/imovel/apartamento-curitiba-3-quartos-58-m/AP0128-ARBQ
6	R$ 309.000,00	55,00	R$ 5.618,18	Rua Carolina Castelli, 538 - Novo Mundo	https://www.imoveisl7.com.br/imovel/apartamento-curitiba-2-quartos-47-m/AP1394-INTH?from=sale
7	R$ 320.000,00	63,00	R$ 5.079,37	Rua Carolina Castelli, 538 - Novo Mundo	https://cibraco.com.br/imovel/51518-GV/apartamento-2-quartos-residencial-spazio-castelli-novo-mundo-curitiba/

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento nº 202 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Deputado Waldomiro Pedroso **Nº:** 1063 **Complemento:** Bloco 01

Bairro: Novo Mundo **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	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	410.000,00	73,35	5.589,64	1,00	1,00	1,00	0,90	5.030,67
2	410.000,00	68,11	6.019,67	1,08	0,98	1,00	0,90	5.734,10
3	388.000,00	68,87	5.633,80	1,08	0,99	1,00	0,90	5.421,30
4	463.000,00	74,00	6.256,76	1,03	1,00	0,97	0,90	5.626,01
5	405.000,00	67,00	6.044,78	1,08	0,98	1,00	0,90	5.758,01
6	309.000,00	55,00	5.618,18	1,21	0,93	1,00	0,90	5.689,93
7	320.000,00	63,00	5.079,37	1,21	0,96	1,00	0,90	5.310,17

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Garagem **F4:** 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	5.030,67
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	5.758,01
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	38.570,19
Amplitude total (R$/m2):	727,34
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	181,83
Média aritmética (R$/m2):	5.510,03
Mediana (R$/m2):	5.626,01
Desvio médio (R$/m2):	219,411719
Desvio padrão (R$/m2):	269,294126
Variância (R$/m2) ^ 2:	72.519,326092

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,7800

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9209

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 (%) = 4,89

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 5.363,46

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **5.510,03**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 5.656,60

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 2,66

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 2,66

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) = 4.683,52

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 5.510,03

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 6.336,53

---

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) = 72,95

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 5.510,03

VALOR TOTAL (R$) = 401.956,69

quatrocentos e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e nove 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

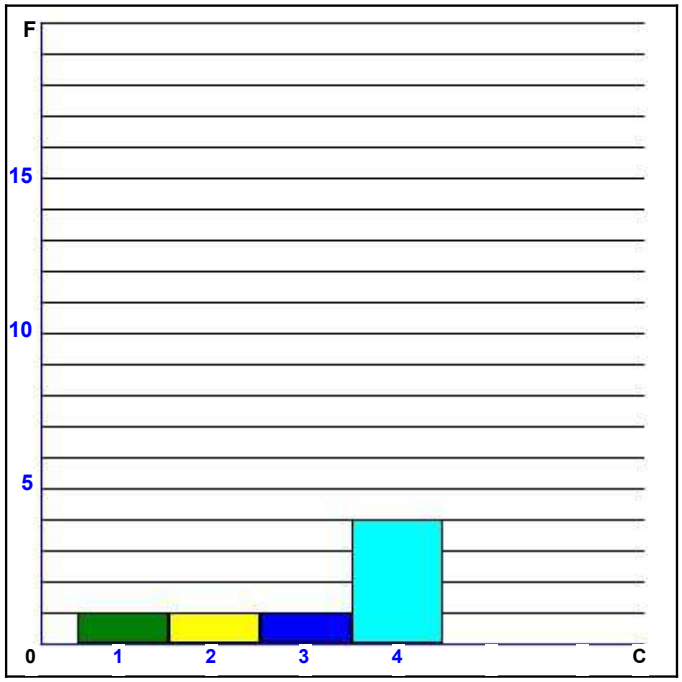
PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

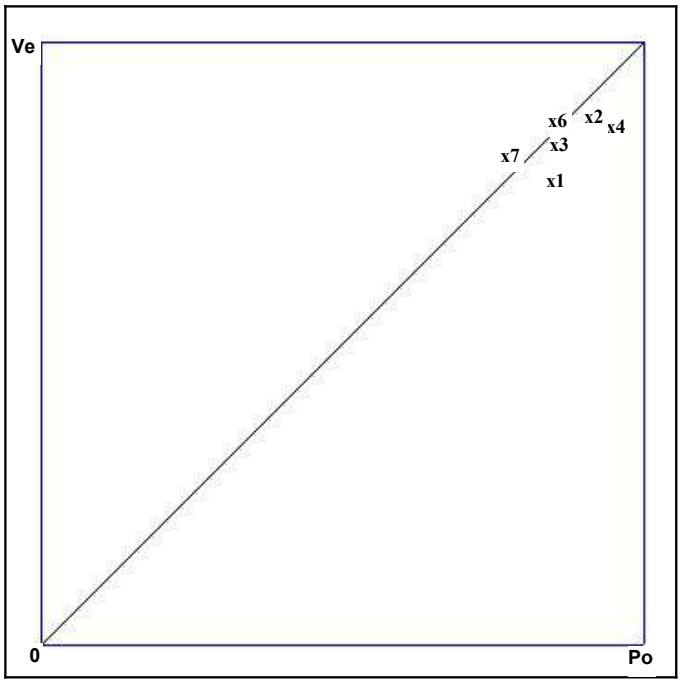
Classe	De:	Até	Freq.
1	5.030,67	5.212,51	1
2	5.212,51	5.394,34	1
3	5.394,34	5.576,18	1
4	5.576,18	5.758,01	4

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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 -	5.589,64	5.030,67	0,90
2 -	6.019,67	5.734,10	0,95
3 -	5.633,80	5.421,30	0,96
4 -	6.256,76	5.626,01	0,90
5 -	6.044,78	5.758,01	0,95
6 -	5.618,18	5.689,93	1,01
7 -	5.079,37	5.310,17	1,05

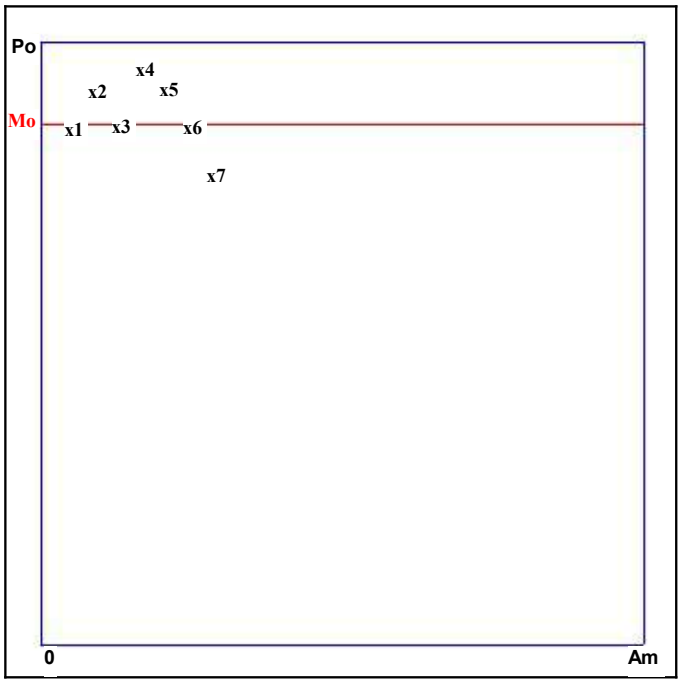
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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) = 5.748,89

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

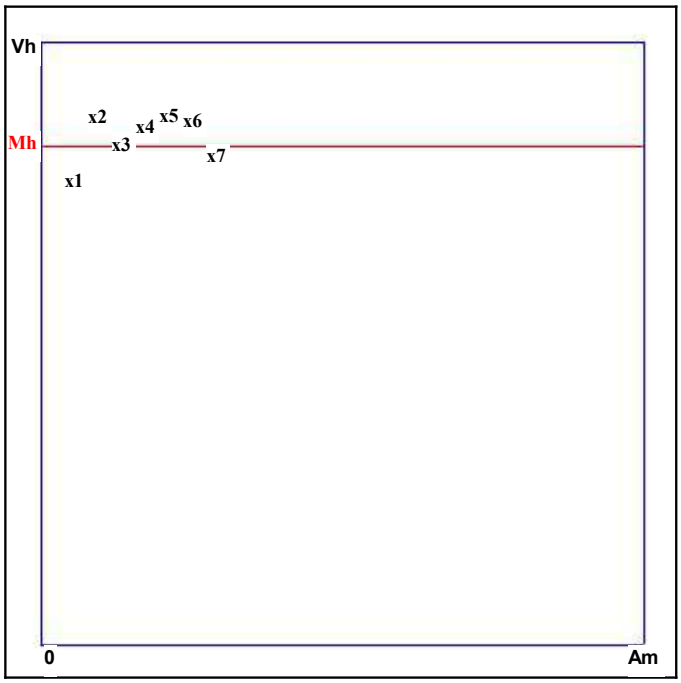
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	5.589,64	159,246	2,77
2 -	6.019,67	270,789	4,71
3 -	5.633,80	115,082	2,00
4 -	6.256,76	507,872	8,83
5 -	6.044,78	295,891	5,15
6 -	5.618,18	130,703	2,27
7 -	5.079,37	669,520	11,65

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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) = 5.510,03

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	5.030,67	479,353	8,70
2 -	5.734,10	224,073	4,07
3 -	5.421,30	88,732	1,61
4 -	5.626,01	115,985	2,10
5 -	5.758,01	247,984	4,50
6 -	5.689,93	179,898	3,26
7 -	5.310,17	199,856	3,63

Data: 31/08/2026 _____

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

KRON 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO

CROQUI

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK



Mapa Cadastral

LEGENDA

- ASSENTAMENTO EM REGULARIZAÇÃO
- Lote Cadastral
- Diretriz Viária
- Logradouro

Status Legal,Trecho Decenário,Status Implantação

- Oficial
- Oficial - Não Implantado
- Não Oficial
- Municípios - RMC

N

ESCALA: 1:2.257

0 10 20 30 40

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: 28/08/2026 - 08:51:40
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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

IPPUC GEO CURITIBA

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

Bairro: NOVO MUNDO
Quadrícula: Q-09
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Pinheirinho

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina p/ mais de 02 testadas**

1- Denominação: **R. DEPUTADO WALDEMIRO PEDROSO** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: W131 Tipo: Principal Nº Predial: 1063 Testada (m): 90,50
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. JOÃO BONAT** Sistema Viário: **COLETORA 1**
Cód. do Logradouro: W133 Tipo: Secundária Nº Predial: 1002 Testada (m): 97,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

3- Denominação: **R. LAUDELINO FERREIRA LOPES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W136 Tipo: Secundária Nº Predial: 179 Testada (m): 142,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA ***
*** Consultar IPPUC ou https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/ ***

Cone da Aeronáutica: 1.035,78m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**
Sistema Viário: **COLETORA 2/COLETORA 1/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.BCY**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

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	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	5000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

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	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00 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	PARA USOS HABITACIONAIS: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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

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

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

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

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

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso atendido ao coeficiente 1,00.

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 atendido ao coeficiente 1,00.

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 posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

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

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** 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	Processo 01-122399/2011 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-122297/2011 prorrogação de prazo de alvará de construção, decisão Negado Processo 01-122399/2011 interlocutório, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-140268/2018 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-127783/2020 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-140268/2018 liberação de consulta amarela, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-127783/2020 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
35	CERTIDAO DE CONCESSAO DE AU MENTO DE POTENCIAL CONSTRU- TIVO N 402/ SOLO CRIADO PROCESSO 58230/95

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:	094383A	Número Novo:130136	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Cancelado		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 6.158,88	Área Total (m²): 6.158,88
Número Antigo:	100348A	Número Novo:136099	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 6.156,05	Área Total (m²): 6.156,05
Número Antigo:	108351A	Número Novo:144099	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	CVCO Parcial		
Área Vistoriada (m²):	8.175,48	Área Liberada (m²): 11.112,68	Área Total (m²): 11.112,68

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

Sublote: **0**

Número Antigo: Número Novo:384359 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: CVCO Parcial

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 2.992,52 Área Total (m²):11.168,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		
0002		
0003		
0004		
0005		
0006		
0007		
0008		
0009		
0010		
0011		
0012		
0013		
0014		
0015		
0016		
0017		
0018		
0019		
0020		
0021		
0022		
0023		
0024		
0025		
0026		
0027		
0028		
0029		
0030		
0031		
0032		
0033		
0034		
0035		
0036		
0037		
0038		
0039		
0040		
0041		
0042		
0043		
0044		
0045		

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0046		
0047		
0049		
0050		
0051		
0052		
0053		
0054		
0055		
0056		
0057		
0058		
0059		
0060		
0061		
0062		
0063		
0064		
0065		
0066		
0067		
0068		
0069		
0070		
0071		
0072		
0073		
0074		
0075		
0076		
0077		
0078		
0079		
0080		
0081		
0082		
0083		
0084		
0085		
0086		
0087		
0088		
0090		
0091		
0092		
0093		
0094		
0095		
0096		
0097		
0098		
0099		

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0100		
0101		
0102		
0103		
0104		
0105		
0106		
0107		
0108		
0109		
0110		
0111		
0112		
0113		
0114		
0115		
0116		
0117		
0118		
0119		
0120		
0121		
0122		
0123		
0124		
0125		
0126		
0127		
0128		
0129		
0130		
0131		
0132		
0133		
0134		
0135		
0136		
0137		
0138		
0139		
0140		
0141		
0142		
0143		
0144		
0145		
0146		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
S.00411-PRJ004	SEM DESIGN	B-1-A	01-002500/2008

Nome da Planta: PROJETO 004 DA PLANILHA 41.1

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo

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		SIM

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto
Área sujeita a inundação, consultar SABH!
** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Observações
O CVCO TOTAL/FINAL DO CONDOMÍNIO FICA CONDICIONADO A APRESENTAÇÃO DE PROJETO DE DRENAGEM SUPERFICIAL DAS ÁREAS INTERNAS COM MECANISMO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS APROVADO NA SMOP-OPO E APRESENTAÇÃO DO T.C.O. DO MESMO. A VIABILIDADE TÉCNICA DE IMPLANTAÇÃO DO MECANISMO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS PARA TODO O EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO IMÓVEL É DE TOTAL RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO PROPRIETÁRIO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, CONFORME RG 28936 -SMOP-OPO E CVCO EMITIDO PELO PROTOCOLO 00-007541/2023.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação	Faixa
	30,00 m

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

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 15.266,32 m² Área Total Construída: 10.519,60 m² Qtde. de Sublotes: 145

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	73,50 m²
0001	Residencial	73,50 m²
0002	Residencial	73,50 m²
0003	Residencial	73,50 m²
0004	Residencial	73,50 m²
0005	Residencial	73,50 m²
0006	Residencial	73,50 m²
0007	Residencial	73,50 m²
0008	Residencial	72,90 m²
0009	Residencial	72,90 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

0010	Residencial	72,90 m²
0011	Residencial	72,90 m²
0012	Residencial	72,90 m²
0013	Residencial	72,90 m²
0014	Residencial	72,90 m²
0015	Residencial	72,90 m²
0016	Residencial	72,90 m²
0017	Residencial	72,90 m²
0018	Residencial	72,90 m²
0019	Residencial	72,90 m²
0020	Residencial	72,90 m²
0021	Residencial	72,90 m²
0022	Residencial	72,90 m²
0023	Residencial	72,90 m²
0024	Residencial	73,50 m²
0025	Residencial	73,50 m²
0026	Residencial	73,50 m²
0027	Residencial	73,50 m²
0028	Residencial	73,50 m²
0029	Residencial	73,50 m²
0030	Residencial	73,50 m²
0031	Residencial	73,50 m²
0032	Residencial	72,90 m²
0033	Residencial	72,90 m²
0034	Residencial	72,90 m²
0035	Residencial	72,90 m²
0036	Residencial	72,90 m²
0037	Residencial	72,90 m²
0038	Residencial	72,90 m²
0039	Residencial	72,90 m²
0040	Residencial	72,90 m²
0041	Residencial	72,90 m²
0042	Residencial	72,90 m²
0043	Residencial	72,90 m²
0044	Residencial	72,90 m²
0045	Residencial	72,90 m²
0046	Residencial	72,90 m²
0047	Residencial	72,90 m²
0049	Residencial	72,90 m²
0050	Residencial	72,90 m²
0051	Residencial	72,90 m²
0052	Residencial	72,90 m²
0053	Residencial	72,90 m²
0054	Residencial	72,90 m²
0055	Residencial	72,90 m²
0056	Residencial	72,90 m²
0057	Residencial	72,90 m²
0058	Residencial	72,90 m²
0059	Residencial	72,90 m²
0060	Residencial	72,90 m²
0061	Residencial	72,90 m²
0062	Residencial	72,90 m²

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

0063	Residencial	72,90 m²
0064	Residencial	72,90 m²
0065	Residencial	73,50 m²
0066	Residencial	73,50 m²
0067	Residencial	73,50 m²
0068	Residencial	73,50 m²
0069	Residencial	73,50 m²
0070	Residencial	73,50 m²
0071	Residencial	73,50 m²
0072	Residencial	73,50 m²
0073	Residencial	72,90 m²
0074	Residencial	72,90 m²
0075	Residencial	72,90 m²
0076	Residencial	72,90 m²
0077	Residencial	72,90 m²
0078	Residencial	72,90 m²
0079	Residencial	72,90 m²
0080	Residencial	72,90 m²
0081	Residencial	72,90 m²
0082	Residencial	72,90 m²
0083	Residencial	72,90 m²
0084	Residencial	72,90 m²
0085	Residencial	72,90 m²
0086	Residencial	72,90 m²
0087	Residencial	72,90 m²
0088	Residencial	72,90 m²
0090	Residencial	73,55 m²
0091	Residencial	73,55 m²
0092	Residencial	73,55 m²
0093	Residencial	73,55 m²
0094	Residencial	73,55 m²
0095	Residencial	73,55 m²
0096	Residencial	73,55 m²
0097	Residencial	73,55 m²
0098	Residencial	72,95 m²
0099	Residencial	72,95 m²
0100	Residencial	72,95 m²
0101	Residencial	72,95 m²
0102	Residencial	72,95 m²
0103	Residencial	72,95 m²
0104	Residencial	72,95 m²
0105	Residencial	72,95 m²
0106	Residencial	72,95 m²
0107	Residencial	72,95 m²
0108	Residencial	72,95 m²
0109	Residencial	72,95 m²
0110	Residencial	72,95 m²
0111	Residencial	72,95 m²
0112	Residencial	72,95 m²
0113	Residencial	72,95 m²
0114	Residencial	72,95 m²
0115	Residencial	72,95 m²

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

0116	Residencial	72,95 m²
0117	Residencial	72,95 m²
0118	Residencial	72,95 m²
0119	Residencial	72,95 m²
0120	Residencial	72,95 m²
0121	Residencial	72,95 m²
0122	Residencial	72,95 m²
0123	Residencial	72,95 m²
0124	Residencial	72,95 m²
0125	Residencial	72,95 m²
0126	Residencial	72,95 m²
0127	Residencial	72,95 m²
0128	Residencial	72,95 m²
0129	Residencial	72,95 m²
0130	Residencial	72,95 m²
0131	Residencial	72,95 m²
0132	Residencial	72,95 m²
0133	Residencial	72,95 m²
0134	Residencial	72,95 m²
0135	Residencial	72,95 m²
0136	Residencial	72,95 m²
0137	Residencial	72,95 m²
0138	Residencial	72,95 m²
0139	Residencial	72,95 m²
0140	Residencial	72,95 m²
0141	Residencial	72,95 m²
0142	Residencial	72,95 m²
0143	Residencial	72,95 m²
0144	Residencial	72,95 m²
0145	Residencial	72,95 m²
0146	Vago	0,00 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

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI	Principal

Observações Gerais

1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 995/2026.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
41.1.0076.0330.00-5	**-**	**85.399.006**	**329420/2026**

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	**28/08/2026**

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 135.1 - Assinado digitalmente por Matheus Buch da Silva
30/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CHARLES WILLIAN BENDLIN - REGISTRADOR
Av. Sete de Setembro, 3590, 2º andar - CEP: 80.250-210
Fone: (41) 3224-3555 - E-mail: certidao@5ricuritiba.com.br

Valide aqui este documento

CNM 080572.2.0054364-61

REGISTRO DE IMÓVEIS
5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL — FICHA - 01 -

MATRÍCULA N.º 54.364 — RUBRICA

Imóvel: Apartamento sob nº 202, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, tipo ou padrão I do bloco nº **01**, do **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA BELLA I**, sito à rua Laudelino Ferreira Lopes nº 179, esquina das ruas Deputado Waldemiro Pedroso e João Bonat, nesta Capital, com a área construída privativa coberta de 66,68m2., área construída de uso comum coberta de 6,27m2, área construída total de 72,95m2., e fração ideal do solo de 0,00658. Dito Conjunto encontra-se construído sobre o lote de terreno B-1-A, oriundo da subdivisão do lote B-1, de forma irregular, medindo 142,00m. de frente para a rua Laudelino Ferreira Lopes, do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel medindo 97,00m, onde confronta com o lote B-1-B, do lado esquerdo medindo 90,50m. onde confronta com a rua Dep.Waldemiro Pedroso, tendo na linha de fundos 143,00m em duas linhas, sendo a 1ª com 25,00m onde confronta com o lote B-1-C e a segunda com 118,00m onde confronta com parte do lote fiscal 005.000, fechando o perímetro e perfazendo a área de 15.266,32m2. Indicação fiscal nº 85-399-006.000, conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 22.04.97, arquivado neste Ofício sob nº 172.273.

Proprietária: **CIDADELA S/A.**, com sede nesta cidade à Rodovia BR-116 sob nº 3312, CNPJ/MF sob nº 76.533.314/0001-11.

Reg.Anterior: Mat. 43.108 d/Ofício.

Obs:- Conforme a AV 5 da matrícula nº 43.108 deste Ofício, a firma **Residencial Plano Leve S/A.** assumiu a responsabilidade pela conclusão do Conjunto Residencial Villa Bella I. Dou fé. Em 03 de novembro de 2004.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador — Oficial

R 1-54 364, em 03 de novembro de 2004. Prenot. 258 276 de 28/10/2004.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** no processo nº 1315/2000 de Execução, em que é credora Marciliane Suares da Cunha e devedora Sociedade Construtora Cidadela Ltda, no valor de R$29.915,10, conforme o Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível desta Comarca, em 26/10/2004, assinado pelo Empregado Juramentado, arquivado neste Cartório sob nº 258.377. Pago GR Funrejus no valor de R$59,83. C/1293,6VRC=R$135,82. Dou fé.

ic/hb — LUIZ BOSCARDIN Oficial Registrador — Oficial

R 2-54.364, em 23 de agosto de 2.010.- Prenot.nº 336.773 de 25/08/2010.-

O imóvel da presente matrícula, foi **penhorado** nos autos de Execução Fiscal nº 68.633/2005, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Cidadela S/A, que tramita no Cartório da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Ofício nº 8.116/2010 expedido em 06/08/2010, arquivado neste Cartório sob nº 336.773. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

AA — Oficial

AV 3-54.364, em 17 de novembro de 2.014. Prenot. 376.791 de 22/10/2014.

Cancelado o R 1 desta matrícula, face o Ofício nº 160/12 expedido pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, em 20/01/2012, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Cesar Ghizoni arquivado neste Cartório sob nº 376.791. C/646,80 VRC=R$101,54. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

AA — Oficial

R 4-54.364, em 24 de novembro de 2014.- Prenot. 377.458 de 14/11/2014.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca e

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 54.364

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHVBV-E3FYS-ZR4N3-UBEKJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJDFJ XMEMW FT697 QVFCR

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

Presidência da República
Casa CMI
Medida Provisória Nº
2.200.2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
Ohilson José Bendlin
29/05/2025

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 135.1 - Assinado digitalmente por Matheus Buch da Silva
30/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHVBV-E3FYS-ZR4N3-UBEKJ

CONTINUAÇÃO

outras avenças, lavrada nas notas do Cartório do Cajuru, Distrito desta Comarca, em 12 de maio de 1998, às fls. 128 do Lº 459-N, conforme a Certidão assinada em 27 de agosto de 2008, aditada por Escritura Pública lavrada nas mesmas notas, em 09 de dezembro de 2010, às fls. 052 do Lº 770-N, a firma Cidadela S/A, já identificada, atualmente denominada Ecora S/A - Empresa de Construção e Recuperação de Ativos, **vendeu o imóvel** a **GILSANIA GAMA FONSECA**, brasileira, solteira, maior, comerciária, CI nº 7.562.217-1-PR, CPF nº 078.909.438-06, residente e domiciliada nesta Cidade, à Rua Praça Santos Andrade nº 37, ato. 93, Centro, pelo preço de R$47.070,67, pagos integralmente. Sem condições. Obs.: Ressalvada a **"penhora"** de que trata o R 2. Obs. mencionada na escritura a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº E-1.287.457, expedida em 05/02/1998, e consta na referida escritura a declaração de que o imóvel não faz parte do ativo permanente da empresa vendedora, motivo pelo qual, forma da Lei está dispensada da apresentação da CND/INSS. Declaração de Quitação de ITBI-protocolo nº 51515/2014 sobre R$167.600,00, datada de 06/10/2014. Funrejus não incidente, conforme o artigo 3º, inciso VII, letra b, item 18 da Lei nº 12.216 de 15/07/98, alterada pela Lei nº 12.604 de 02/07/99. Consultas **negativa** de **indisponibilidade**:- Ecora S/A - Empresa de Construção e Recuperação de Ativos - e2fe.6a4e.bcc0.58b6.ffae.f8ff.66bb.9e8e.6b53.55a9 / Gilsania Gama Fonseca - a8d5.de77.1152.bb9f.c5b3.53eb.65bc.5af0.0582.0815. C/4312 VRC=R$676,98. Dou fé.-

Gisele Suzana Bozza
Escrevente - Portaria 64/96

Ls/Lb Oficial

R 5-54.364, em 24 de novembro de 2014.- Prenot. 377.458 de 14/11/2014.-

Na forma das Escrituras mencionadas no R 4, Gilsania Gama Fonseca, solteira, já identificada, onerou o imóvel com **1ª hipoteca**, em favor do **CONSÓRCIO NACIONAL CIDADELA S/C LTDA**, com sede nesta Cidade, na Rua Nilo Cairo nº 42, CNPJ/MF sob nº 82.282.401/0001-46, em garantia do financiamento no valor de R$37.801,36, atualizado na data da referida escritura, referente ao grupo 008, cota 078, a serem pagos em 97 prestações, sendo 65 parcelas mensais e sucessivas e 32 prestações de furo que deverão ser pagas até o encerramento do grupo 008, que será em setembro/2003, equivalendo cada uma a 1,0000% do valor atualizado, corrigidas periodicamente e em função das variações ocorridas e apontadas pelo índice CUB (Custo Unitário Básico Sinduscon/PR) da Construção Civil ou por outro índice que possa a vir substituí-lo, mediante as condições das aludidas escrituras. C/2156 VRC=R$226,38. Dou fé.-

Gisele Suzana Bozza
Escrevente - Portaria 64/96

Ls/Lb Oficial

AV 6-54.364, em 26 de novembro de 2.014. Prenot. 377.680 de 24/11/2014.

Cancelado o R 5 desta matrícula conforme o Ofício nº 437/2011, expedido pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, em 22/06/2011, assinado pelo MM Juiz de Direito Substituto Dr. Paulo Cezar Carrasco Reyes, arquivado neste Cartório sob nº 377.680. C/630 VRC=R$98,91. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

AA Oficial

SEGUE

Presidência da República
Casa CMI
Medida Provisória Nº
2.200.2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
Ohilson José Bendlin
29/05/2025

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJDFJ XMEMW FT697 QVFCR

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 200.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0036437-89.2022.8.16.0182 - Ref. mov. 135.1 - Assinado digitalmente por Matheus Buch da Silva
30/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA

Valide aqui
este documento

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CHARLES WILLIAN BENDLIN - REGISTRADOR
Av. Sete de Setembro, 3590, 2º andar - CEP: 80.250-210
Fone: (41) 3224-3555 - E-mail: certidao@5ricuritiba.com.br

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 54.364 do Registro Geral desta Serventia. (ve)

O referido é verdade e dou fé, 29 de maio de 2025. Certidão emitida às 10:00:16. Prot. 2.440.704. Certidão nº 226.221. Certidão nº 226.221.

Custas: Emolumentos: R$ 43,53; ISS 4%=R$ 1,72; FUNREJUS 25%=R$ 10,90; FUNDEP=R$ 2,17; TOTAL: R$ 67,82.

FUNARPEN

SELO DIGITAL
SFRI2.o5WKv.42Iu9-2GcM3.F392q
https://selo.funarpen.com.br

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - Estado do Paraná
Av. Sete de Setembro, 3590, 2º andar
Fone (41)3224-3555 - email: certidão@5ricuritiba.com.br
CHARLES WILLIAN BENDLIN
REGISTRADOR

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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHVBV-E3FYS-ZR4N3-UBEKJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJDFJ XMEMW FT697 QVFCR

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: PJSQX FZQLM SYGZA B2VCK

Presidência da República
Casa CMI
Medida Provisória Nº
2.200.2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
Ohilson José Bendlin
29/05/2025