

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.429 - 09/2024

APARTAMENTO Nº 33 – BLOCO 04 – COM 49,35 M². NO RESIDENCIAL CANNES, RUA MANDIRITUBA – Nº 2451 – SÍTIO CERCADO – CURITIBA - PR

AUTOS: 0009087-03.2016.8.16.0194



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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ *4*
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ *5*
3 OBJETO ____ *6*
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ *7*
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ *12*
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ *15*
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ *15*
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ *17*
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ *18*
10 ENCERRAMENTO ____ *18*

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: APARTAMENTO Nº 33 – BLOCO 04 – COM 49,35 M². NO RESIDENCIAL CANNES, RUA Mandirituba – Nº 2451 – Sítio Cercado – Curitiba – PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 173.000,00

(Cento e setenta e três 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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 05 de setembro de 2024.

Alienação Fiduciária em favor do FAR (CEF).

Conforme dados do mov. 570.1 do processo

“Em conformidade com a decisão prolatada em 14 de julho de 2022, *atualizado em 14/07/2022.*

"O valor do débito é de R$ 686.289,47 (seiscentos e oitenta e seis mil e duzentos e oitenta e nove reais e quarenta e sete centavos).”

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

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 33, localizado no (2º) segundo andar do Bloco 04 (quatro), do “RESIDENCIAL CANNES”, à Rua Mandirituba, nº 2451, Bairro: Sitio Cercado, Curitiba – PR; com área construída privativa de 42,69 m², área construída de uso comum de 6.6660 m², área total construída de 49,356 m², correspondente, a cada um deles, a fração ideal do solo de 0,016667 e quota do terreno de 52,6435 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Número da Matrícula: Nº 135.703 – 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba - PR

Indicação Fiscal: 82.619.013

Inscrição Imobiliária: Nº 65.6.0132.0290.00-1

Localização: Latitude: 25°33'7.46"S/ Longitude: 49°15'55.18"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Sítio Cercado é um bairro situado na região sul da cidade brasileira de Curitiba, Paraná.

Sítio Cercado	
Subprefeitura	Bairro Novo
Área	11,12 km²
População	115.525 hab.
Densidade	92,07 hab/km²
Bairros Limítrofes	Alto Boqueirão, Ganchinho, Pinheirinho, Tatuquara, Umbará e Xaxim.
Principais Vias	Rua Izaac Ferreira da Cruz; Rua São José dos Pinhais; Rua dos Pioneiros; Rua Tijucas do Sul; Rua Celeste Tortato Gabardo; Rua David Tows; Rua Marte; Rua Cruzeiro do Sul; Rua Guaçuí; Rua Agenor Antônio Rodrigues; Rua Lupionópolis
Pontos de referência	Rua da Cidadania Bairro Novo; Terminal Sítio Cercado; Parque do Semeador

KRONBERG
LEILÕES



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

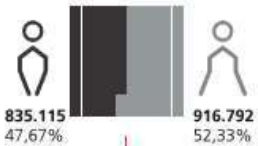
Curitiba
Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²
Densidade demográfica
40,30 hab/ha

Sítio Cercado
Área
1.120 hectares (ha)
11,20 km²
2,58% do território de **Curitiba**
Densidade demográfica
103,15 hab/ha

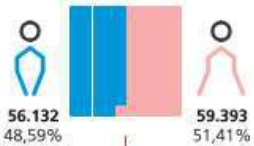
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento

Curitiba | População **1.751.907** habitantes



Sítio Cercado | População **115.525** habitantes



+ 0,99% — 1,21%
Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

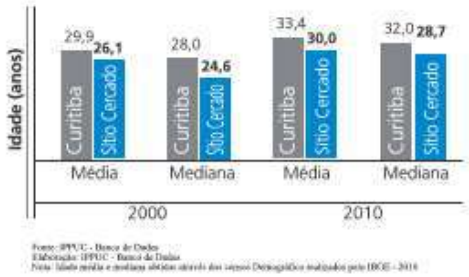
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

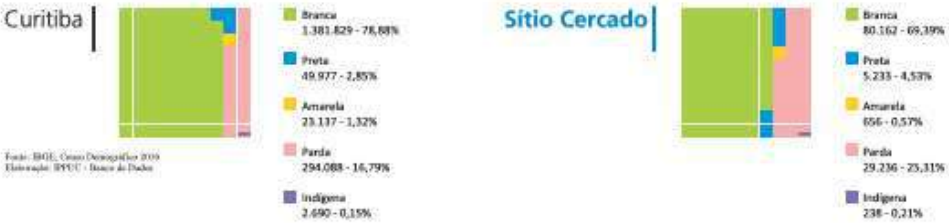
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

Idade média e mediana da população



População por cor



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
Sítio Cercado	27.840	4.772	32.612	82.913	33,58	5,76	39,33	17,14

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

Pirâmides etárias



KRONBERG
LEILÕES

HABITAÇÃO

Domicílios[1] e densidade domiciliar

Curitiba

Domicílios
635.631 unidades

Densidade domiciliar
2,76 habitantes/domicílio

Sítio Cercado

Domicílios
37.198 unidades

Densidade domiciliar
3,11 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
Sítio Cercado	14	5235	20155	15	4383	16875	18

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

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



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

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

Déficit habitacional[3]

Curitiba | 5,34%

Sítio Cercado | 5,48%

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

INFRAESTRUTURA

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

Infraestrutura		Curitiba	Sítio Cercado
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,90
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,74
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	97,72
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	1,62
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,57

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

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



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

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

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

RENDA

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

Curitiba



Sítio Cercado



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
Sítio Cercado	2.013,62	1.700,00	726,32	600,00

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

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

Sítio Cercado

95,56% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
96,94% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Sítio Cercado
Menor IDEB	4,7	4,8
Maior IDEB	7,3	6,4

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

Distorção idade-série

Taxa de distorção	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
observada (%)	Curitiba	Sítio Cercado	Curitiba	Sítio Cercado	Curitiba	Sítio Cercado
Menor taxa	0,5	1,1	11,0	18,3	0,5	1,1
Maior taxa	15,2	6,6	24,6	18,3	16,0	12,7

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

TRÂNSITO

Habitantes por veículo

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

Sítio Cercado | **2,49** habitantes por veículo

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**
Sítio Cercado	33.314	7.567	160	636	3.453	1.356	2	46.488

ÁREAS VERDES

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

Sítio Cercado | **658,96** mil m²
5,70 m² por habitante
5,92% da área do bairro

0,65% das áreas verdes de Curitiba

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**
Sítio Cercado	–	1	2	5	–	–	–	–	26	34

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

- 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

MATRÍCULA Nº 135.703

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 33 (trinta e três)**, localizado no Segundo (2º) Andar ou Terceiro (3º) Pavimento, do **BLOCO 04 (quatro)**, do **RESIDENCIAL CANNES**, situado à Rua Mandirituba, nº 2451 - Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída privativa de 42,6900 m², área construída de uso comum de 6,6660 m², área total construída de 49,3560 m², correspondendo, a cada um deles, a fração ideal do solo de 0,0166667 e quota do terreno de 52,6435 m² do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 13 (treze), da Quadra nº 65 (sessenta e cinco), da Planta Moradias Sítio Cercado VI, situado no bairro Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado ímpar do logradouro, de forma regular, medindo 30,10 metros de frente para a Rua Jussara; pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 105,28 metros e confronta com os Lotes de Indicações Fiscais nºs 82.619.001.000 ao 010.000 e 012.000; pelo lado esquerdo mede 105,28 metros e confronta com a Rua Mandirituba, com a qual faz esquina; e na linha de fundos, onde mede 30,10 metros e confronta com a Rua Otávio Afonso da Silva; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 3.158,61 metros quadrados.

6.2 Situação

Ocupado.

6.3 Descrição interna do apartamento

Condomínio de apartamentos com blocos de 4 pavimentos, na data da vistoria não havia morador para acesso ao imóvel.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições no imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
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.

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 173.263,41 (Cento e setenta e três mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 173.000,00 (Cento e setenta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 10 de setembro de 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

KRONBERG
LEILÕES

Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado (m²)	Endereços	Link
1	R$ 195.000,00	47,00	R$ 4.148,94	1,00	0,99	0,90	R$ 3.688,86	**Rua Mandirituba 2250, Sitio Cercado, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-41-m-sitio-2999595912.html
2	R$ 187.000,00	49,00	R$ 3.816,33	1,00	1,00	0,90	R$ 3.428,51	**Rua Mandirituba 2101, Sitio Cercado, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-49-m-2-quartos-1-banheiro-1-vaga-no-2996026186.html
3	R$ 270.000,00	76,00	R$ 3.552,63	1,00	1,06	0,90	R$ 3.374,82	**Rua Mandirituba 1950, Sitio Cercado, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sitio-cercado-2999513641.html
4	R$ 170.000,00	47,00	R$ 3.617,02	1,05	0,99	0,90	R$ 3.376,73	**Rua Nova Aurora 1177, Sitio Cercado, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sitio-cercado-2998156959.html
5	R$ 195.000,00	52,00	R$ 3.750,00	1,05	1,03	0,90	R$ 3.654,74	**Rua Olívio Domingos Leonardi 601, Sitio Cercado, Curitiba**	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sitio-cercado-2999861714.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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
APARTAMENTO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Mat. 135.703 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 25ª Vara Cível Curitiba

Lograd.: Rua Mandirituba **Nº:** 2451 **Complemento:** Apto 33 B 04

Bairro: Sitio Cercado **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	195.000,00	47,00	4.148,94	1,00	0,99	0,90	3.696,70
2	187.000,00	49,00	3.816,33	1,00	1,00	0,90	3.434,69
3	270.000,00	76,00	3.552,63	1,00	1,06	0,90	3.389,21
4	170.000,00	47,00	3.617,02	1,05	0,99	0,90	3.383,90
5	195.000,00	52,00	3.750,00	1,05	1,03	0,90	3.650,06

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	3.383,90
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	3.696,70
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	17.554,57
Amplitude total (R$/m2):	312,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	78,20
Média aritmética (R$/m2):	3.510,91
Mediana (R$/m2):	3.434,69
Desvio médio (R$/m2):	129,974125
Desvio padrão (R$/m2):	150,525954
Variância (R$/m2) ^ 2:	22.658,062812

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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 =0,8438

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2343

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 (%) = 4,29

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 3.407,72

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **3.510,91**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 3.614,11

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 2,94

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 2,94

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) = 2.984,28

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 3.510,91

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 4.037,55

---

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) = 49,35

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 3.510,91

VALOR TOTAL (R$) = 173.263,41

cento e setenta e três mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e um 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

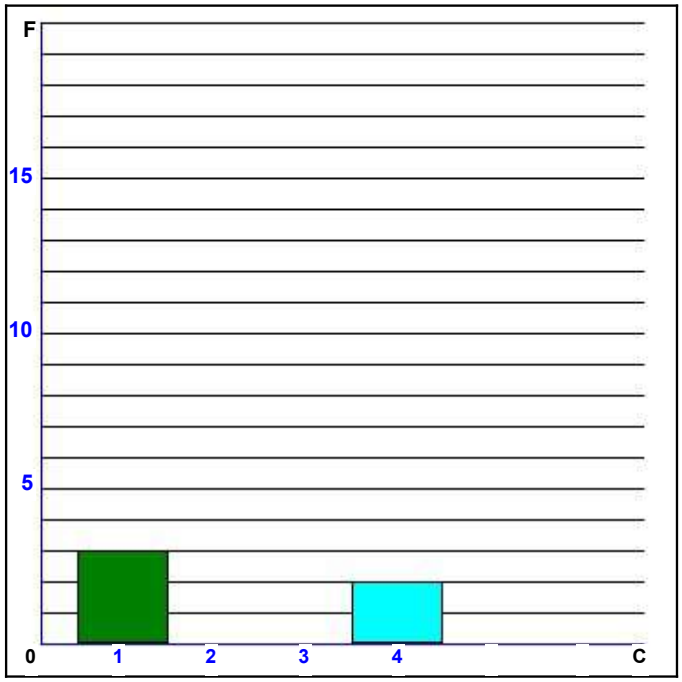
PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

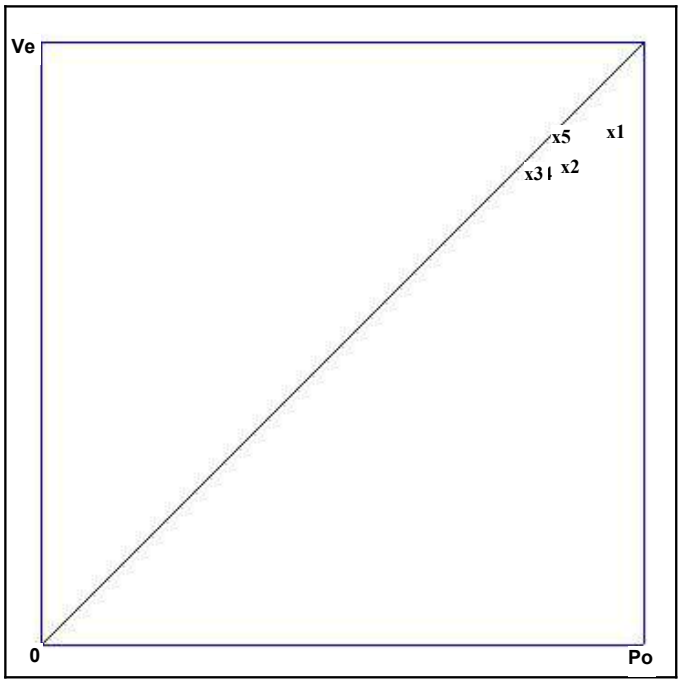
Classe	De:	Até	Freq.
1	3.383,90	3.462,10	3
2	3.462,10	3.540,30	0
3	3.540,30	3.618,50	0
4	3.618,50	3.696,70	2

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	4.148,94	3.696,70	0,89
2 -	3.816,33	3.434,69	0,90
3 -	3.552,63	3.389,21	0,95
4 -	3.617,02	3.383,90	0,94
5 -	3.750,00	3.650,06	0,97

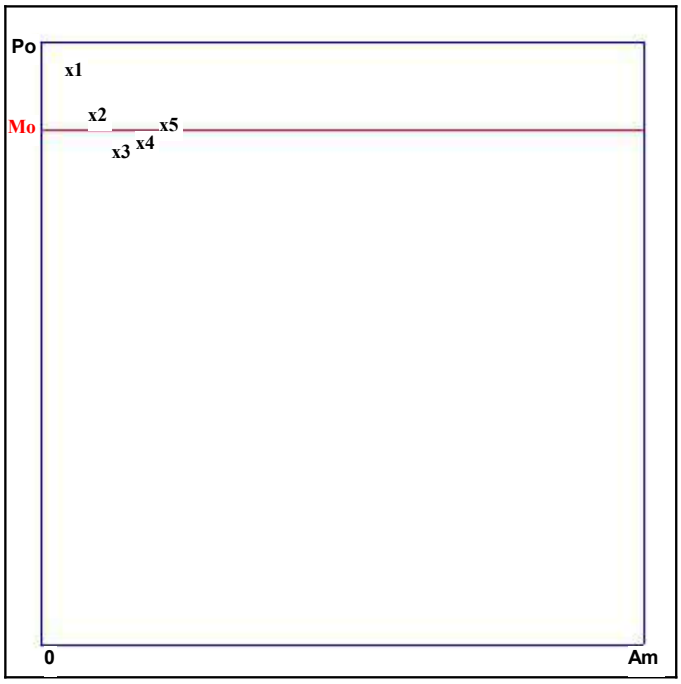
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 3.776,98

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

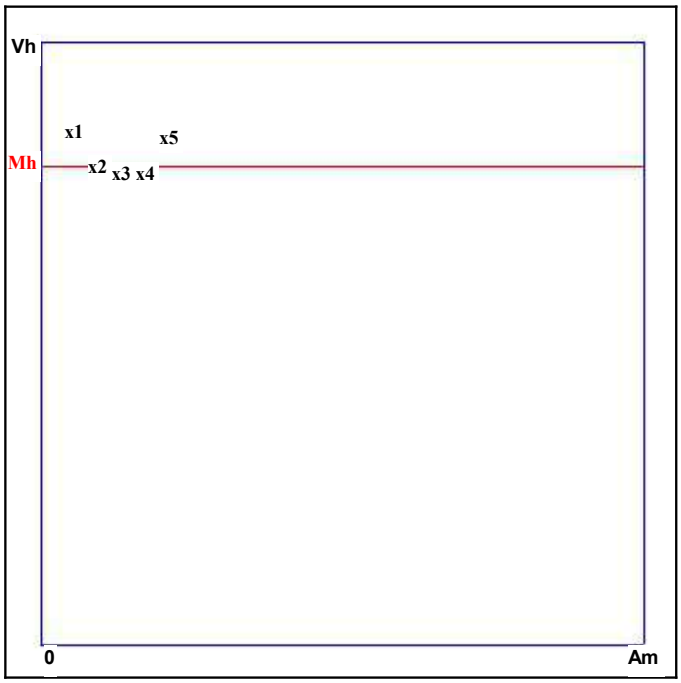
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	4.148,94	371,953	9,85
2 -	3.816,33	39,343	1,04
3 -	3.552,63	224,352	5,94
4 -	3.617,02	159,962	4,24
5 -	3.750,00	26,983	0,71

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 3.510,91

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	3.696,70	185,787	5,29
2 -	3.434,69	76,221	2,17
3 -	3.389,21	121,704	3,47
4 -	3.383,90	127,010	3,62
5 -	3.650,06	139,148	3,96

Data: 10/09/2024 _____

Helcio Kronberg
Perito

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D



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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D



Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC

N

ESCALA: 1:1.128

0 7 14 21 28

m

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

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

MAPA GERADO EM: 05/09/2024 - 14:12:19
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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

IPPUC GEO CURITIBA

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D



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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 603.2 - Assinado digitalmente por Leandro Galli
13/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula n 135.703 8 CRI de Curitiba

8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA 135.703 / 01F

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 135.703

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 33 (trinta e três)**, localizado no Segundo (2º) Andar ou Terceiro (3º) Pavimento, do **BLOCO 04 (quatro)**, do **RESIDENCIAL CANNES**, situado à Rua Mandirituba, nº 2451 - Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída privativa de 42,6900 m², área construída de uso comum de 6,6660 m², área total construída de 49,3560 m², correspondendo, a cada um deles, a fração ideal do solo de 0,0166667 e quota do terreno de 52,6435 m² do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 13 (treze), da Quadra nº 65 (sessenta e cinco), da Planta Moradias Sítio Cercado VI, situado no bairro Sítio Cercado, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado ímpar do logradouro, de forma regular, medindo 30,10 metros de frente para a Rua Jussara; pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 105,28 metros e confronta com os Lotes de Indicações Fiscais nºs 82.619.001.000 ao 010.000 e 012.000; pelo lado esquerdo mede 105,28 metros e confronta com a Rua Mandirituba, com a qual faz esquina; e na linha de fundos, onde mede 30,10 metros e confronta com a Rua Otávio Afonso da Silva; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 3.158,61 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 3 (três) da Matrícula nº 119.050, deste Ofício.

RESSALVA: Matrícula aberta nos termos do ítem 16.4.10 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. (Protocolo nº 358.208, de 01/06/2009. Custas: 30 VRC = R$-3,15). Dou fé. Curitiba, 22 de junho de 2009. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

am

AV-1/135.703 - Consoante o que consta da averbação 4 (quatro) da Matrícula nº 119.050, deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, **integra o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR**, instituído na Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e pela Medida Provisória nº 350, de 22.01.2007, esta convertida na Lei nº 11.474, de 15.05.2007, **sendo mantido sob propriedade fiduciária** da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: **I** - não integra o ativo da CEF; **II** - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; **III** - não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV** - não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; **V** - não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e **VI** - não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel. Dou fé. Curitiba, 22 de junho de 2009. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

am

MATRÍCULA Nº 135.703

SEGUE NO VERSO

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Assinado por: **ITALO CONTI JUNIOR**
No dia: **30/11/2022**
Código de Autenticidade: **CPUFQ699L8WR**

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: PJVUL SNER9 Z3VVD H6R4D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 603.2 - Assinado digitalmente por Leandro Galli
13/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula n 135.703 8 CRI de Curitiba

8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

AV-2/135.703 - Prot. 607.856, de 02/05/2019 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Parcelamento de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia - PAR - Contrato nº 172470037758, firmado nesta Capital, em 22 de abril de 2019, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, AVERBA-SE O **CANCELAMENTO do destaque e das restrições** constantes da averbação 1 (um), da presente matrícula, em virtude da alienação do imóvel, ficando, por consequência e de conformidade com o disposto no art. 2°, § 7°, da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, **cancelada** aquela averbação. (A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS no valor de R$3,80, calculada nos termos do disposto no inciso XXV do artigo 3°, da Lei Estadual nº 12.216/1998, acrescido pelo artigo 2°, da Lei nº 18.415, de 29/12/2014, foi recolhida em conformidade com o disposto no item 5 do Ofício Circular nº 02/2015, da Diretoria do Centro de Apoio do FUNREJUS, expedido em 26/03/2015. Emolumentos: 78,75 VRC = R$15,20 - calculados em conformidade com o disposto no art. 43, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 15 de maio de 2019. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

RB.

R-3/135.703 - Prot. 607.856, de 02/05/2019 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Parcelamento de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia - PAR - Contrato nº 172470037758, firmado nesta Capital, em 22 de abril de 2019, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, **VENDEU** a **MARLI DE FÁTIMA DA SILVA**, brasileira, divorciada, diarista, portadora da C.I. nº 4.363.547-6-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 605.613.789-91, residente e domiciliada à Rua Madirituba, nº 2451, bloco 4, ap 33 - Sítio Cercado, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$48.986,42 (quarenta e oito mil novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e dois centavos), satisfeito mediante a integralização das seguintes parcelas: R$28.427,70 (vinte e oito mil quatrocentos e vinte e sete reais e setenta centavos), correspondentes ao valor atualizado das taxas de arrendamento pagas; R$20.219,90 (vinte mil duzentos e dezenove reais e noventa centavos), correspondentes ao parcelamento concedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e o restante de R$338,82 (trezentos e trinta e oito reais e oitenta e dois centavos), mediante incentivo concedido pelo FAR a que se refere a resolução CFLG 224/13. Condições: A adquirente, de conformidade com o disposto no § 1°, do art. 8°, da Lei nº 10.188, já referida, ficou **impedida, pelo prazo de 18 (dezoito)**

SEGUE

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Assinado por: **ITALO CONTI JUNIOR**
No dia: **30/11/2022**
Código de Autenticidade: **CPUFQ699L8WR**

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: PJVUL SNER9 Z3VVD H6R4D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 603.2 - Assinado digitalmente por Leandro Galli
13/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula n 135.703 8 CRI de Curitiba

8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

CERTIDÃO

RUBRICA

FICHA 135.703/ 02F

CONTINUAÇÃO

meses, de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel. Comparece como anuente: a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já mencionada, na qualidade de proprietária fiduciária do imóvel. Observação: O imóvel tem a seguinte Indicação Fiscal: **Setor 82, Quadra 619, Lote 013.054-5.** (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo nº 14217/2019, sobre o valor de R$124.700,00, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 10/05/2019. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em conformidade com o disposto no § 6º, do art. 2º, da referida Lei nº 10.188. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 14, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99, segundo declaração constante e anexa ao contrato. Emolumentos: 1.078,00 VRC = R$208,05 - calculados em conformidade com o disposto no art. 43, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 15 de maio de 2019. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

RB.

R-4/135.703 - Prot. 607.856, de 02/05/2019 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Parcelamento de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia - PAR - Contrato nº 172470037758, firmado nesta Capital, em 22 de abril de 2019, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, MARLI DE FÁTIMA DA SILVA, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro criado pela Caixa Econômica Federal - CEF nos termos do art. 2º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Leis nºs 10.859, de 14.04.2004 e 11.474, de 15.05.2007, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, para garantia da dívida, decorrente de financiamento concedido pelo Credor à Devedora, no valor de R$20.219,90 (vinte mil duzentos e dezenove reais e noventa centavos), a ser amortizada, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no PRAZO de 78 (setenta e oito) meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 22 de maio de 2019. Juros: Não incidentes. Multa Moratória: 2% (dois por cento) sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente. Para os fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao imóvel alienado fiduciariamente o valor de R$48.986,42 (quarenta e oito mil novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e dois centavos). O prazo de carência de que trata o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, foi fixado em 60 (sessenta) dias após o vencimento do encargo. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 11, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos calculados em conformidade com a determinação contida no Ofício-Circular nº 140/2013, da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado: 596,25 VRC = R$115,08). Dou fé. Curitiba, 15 de maio de 2019. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

RB.

SEGUE

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Assinado por: **ITALO CONTI JUNIOR**
No dia: **30/11/2022**
Código de Autenticidade: **CPUFQ699L8WR**

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: PJVUL SNER9 Z3VVD H6R4D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 702.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009087-03.2016.8.16.0194 - Ref. mov. 603.2 - Assinado digitalmente por Leandro Galli
13/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula n 135.703 8 CRI de Curitiba

8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

R-5/135.703 - Prot.: 727.143, de 27/10/2022 - (PENHORA) - Consoante Termo de Penhora lavrado em 25 de julho de 2022, nos Autos (processo) nº 0009087-03.2016.8.16.0194, de Cumprimento de Sentença (Locação de Imóvel), em que figuram como *exequentes*, IMELDA LUCAS MARTINS (C.I. nº 2.771.616-SSP-PR e CPF/MF nº 855.584.199-20) e JOSÉ CÂNDIDO MARTINS (C.I. nº 308.328-4-SSP-PR e CPF/MF nº 005.038.949-15), - e como *executados*, D.C - COMERCIO VAREJISTA DE COLCHOES LTDA - ME (CNPJ/MF nº 14.654.272/0001-10), MARLI DE FÁTIMA DA SILVA (C.I. nº 4.363.547-6-SSP-PR e CPF/MF sob nº 605.613.789-91) e ROSANGELA APARECIDA PEREIRA SERRA (CPF/MF nº 016.949.759-32), em trâmite perante o Juízo de Direito da Vigésima Quinta (25ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, recepcionada via Central Eletrônica de Registro Imobiliário (Protocolo AC002025203), que fica arquivado nesta Serventia, efetua-se o registro da **PENHORA dos direitos oriundos da alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, conforme registro 4 (quatro), e que são pertencentes a executada, MARLI DE FÁTIMA DA SILVA**, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R$61.350,11 (sessenta e um mil e trezentos e cinquenta reais e onze centavos), atualizado em julho/2022, mais cominações legais. (Apresentada GR-FUNREJUS nº 14000000008660725-7 no valor de R$122,70, quitada em 11/11/2022. Emolumentos: 1.293,60 VRC = R$318,22; Fundep: R$15,91; ISSQN: R$10,73). Dou fé. Curitiba, 29 de novembro de 2022. (a) AGENTE DELEGADO.

LMV

CERTIFICO, que a presente é cópia fiel da Matrícula de nº 135703, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está identificado no rodapé deste documento. O referido é verdade e dou fé. Curitiba,29 de novembro de 2022. (GAC)

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº F398J.hAqPx.vY7ZV-oRDOJ.ejmRd
Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR
Rua José Loureiro, nº 133, 17º andar
Confira a autenticidade da assinatura no site: www.8registro.com.br
Com o código constante no rodapé desta página
Subscritores autorizados:
ÍTALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado
ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Escrevente Juramentado

SEGUE

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Assinado por: **ITALO CONTI JUNIOR**
No dia: **30/11/2022**
Código de Autenticidade: **CPUFQ699L8WR**

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: PJVUL SNER9 Z3VVD H6R4D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

Bairro: SÍTIO CERCADO
Quadrícula: W-13
Bairro Referência:
Rua da Cidadania: Bairro Novo

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

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

1- Denominação: **R. JUSSARA** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: S464 Tipo: Principal Nº Predial: 1747 Testada (m): 30,10
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

2- Denominação: **R. MANDIRITUBA** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: S438 Tipo: Secundária Nº Predial: 2451 Testada (m): 105,20
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

3- Denominação: **R. OTÁVIO AFONSO DA SILVA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S475M Tipo: Secundária Nº Predial: 256 Testada (m): 30,10
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SEHIS.1 - SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**
Sistema Viário: **COLETORA 2/COLETORA 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **SEHIS.1.CY**

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	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60		3,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60		3,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	3,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	3,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	1000	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	6.00 X 180.00 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	2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL 2,00 M PARA HABITAÇÃO COLETIVA

Observações Para Construção

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 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 2.000,00m² 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 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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.

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

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

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: 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

Código	Observações

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
35	CERTIDAO DE AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO. (SOLO CRIADO) 883

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações

Bloqueios

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

*****

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
Número Antigo: Número Novo:266570 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 2.961,36 Área Total (m²): 2.961,36

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0041	Não foreiro	
0042	Não foreiro	
0043	Não foreiro	
0044	Não foreiro	
0045	Não foreiro	
0046	Não foreiro	
0047	Não foreiro	
0048	Não foreiro	
0049	Não foreiro	
0050	Não foreiro	
0051	Não foreiro	
0052	Não foreiro	
0053	Não foreiro	
0054	Não foreiro	
0055	Não foreiro	
0056	Não foreiro	
0057	Não foreiro	
0058	Não foreiro	
0059	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.02136-	65	13	01-111363/2021

Nome da Planta: MORADIAS SITIO CERCADO VI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

*****

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

Características: ??????????

Observações

ATENÇÃO: INFORMAMOS QUE NÃO CONSTA CADASTRADA TUBULAÇÃO OU ATINGIMENTO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE DRENAGEM NESTE LOTE. PORÉM SALIENTAMOS QUE DEVERÁ SER COMUNICADO IMEDIATAMENTE A SMOP-OPO SER FOR CONSTATADA TUBULAÇÃO NO LOTE OU EM ÁREAS VIZINHAS. A OMISSÃO DE INFORMAÇÕES ACARRETARÁ EM SANÇÕES LEGAIS CONTRA O RESP. TÉCNICO E O PROPRIETÁRIO DA OBRA.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

Área do Terreno: 3.158,61 m² Área Total Construída: 2.961,00 m² Qtde. de Sublotes: 60

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	2009	49,35 m²
0001	Residencial	2009	49,35 m²
0002	Residencial	2009	49,35 m²
0003	Residencial	2009	49,35 m²
0004	Residencial	2009	49,35 m²
0005	Residencial	2009	49,35 m²
0006	Residencial	2009	49,35 m²
0007	Residencial	2009	49,35 m²
0008	Residencial	2009	49,35 m²
0009	Residencial	2009	49,35 m²
0010	Residencial	2009	49,35 m²
0011	Residencial	2009	49,35 m²
0012	Residencial	2009	49,35 m²
0013	Residencial	2009	49,35 m²
0014	Residencial	2009	49,35 m²
0015	Residencial	2009	49,35 m²
0016	Residencial	2009	49,35 m²
0017	Residencial	2009	49,35 m²
0018	Residencial	2009	49,35 m²
0019	Residencial	2009	49,35 m²
0020	Residencial	2009	49,35 m²
0021	Residencial	2009	49,35 m²
0022	Residencial	2009	49,35 m²
0023	Residencial	2009	49,35 m²
0024	Residencial	2009	49,35 m²
0025	Residencial	2009	49,35 m²
0026	Residencial	2009	49,35 m²
0027	Residencial	2009	49,35 m²
0028	Residencial	2009	49,35 m²
0029	Residencial	2009	49,35 m²
0030	Residencial	2009	49,35 m²
0031	Residencial	2009	49,35 m²
0032	Residencial	2009	49,35 m²
0033	Residencial	2009	49,35 m²
0034	Residencial	2009	49,35 m²
0035	Residencial	2009	49,35 m²
0036	Residencial	2009	49,35 m²
0037	Residencial	2009	49,35 m²
0038	Residencial	2009	49,35 m²
0039	Residencial	2009	49,35 m²
0040	Residencial	2009	49,35 m²
0041	Residencial	2009	49,35 m²
0042	Residencial	2009	49,35 m²
0043	Residencial	2009	49,35 m²
0044	Residencial	2009	49,35 m²
0045	Residencial	2009	49,35 m²
0046	Residencial	2009	49,35 m²
0047	Residencial	2009	49,35 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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

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: PJ8L8 JA9NG 89TEJ GH99D

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
65.6.0132.0290.00-1	**-**	**82.619.013**	**344745/2024**

0048	Residencial	2009	49,35 m²
0049	Residencial	2009	49,35 m²
0050	Residencial	2009	49,35 m²
0051	Residencial	2009	49,35 m²
0052	Residencial	2009	49,35 m²
0053	Residencial	2009	49,35 m²
0054	Residencial	2009	49,35 m²
0055	Residencial	2009	49,35 m²
0056	Residencial	2009	49,35 m²
0057	Residencial	2009	49,35 m²
0058	Residencial	2009	49,35 m²
0059	Residencial	2009	49,35 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S438	A	SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S464	B	ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S475M	D	SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS — 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	**05/09/2024**

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.