



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.896 - 03/2024

APARTAMENTO Nº 102 DO EDIFÍCIO GRENVILLE, COM ÁREA  
PRIVATIVA DE 86,09M<sup>2</sup> E 1 VAGA DE GARAGEM  
CABRAL – CURITIBA/PR

AUTOS: 0001142-96.2015.8.16.0194



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Apartamento nº 102 do Edifício Greenville, com área privativa de 86,090m<sup>2</sup> e 1 vaga de garagem, localizado à Rua São Pedro, 590 – Cabral – Curitiba/PR, conforme matrícula nº 23.300 -2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** março de 2024.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 481.000,00**

**(Quatrocentos e oitenta e um mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 12/09/2022. No local, o leiloeiro/avaliador foi acompanhado da zeladora do condomínio, a qual informou que o apartamento está fechado a mais de 8 anos. A mesma relatou que ninguém possui a chave da porta do imóvel. Além disso, o apartamento possui uma vaga de garagem, a qual está sendo ocupada por um veículo da parte promovida e que também está lá a mais de 8 anos. O condomínio não possui áreas comuns.

Nova visita técnica foi realizada, desta vez no dia 23.02.2024. Na ocasião foi constatado que o imóvel encontra-se fechado a mais de 10 anos e apresenta problemas de infiltração nas paredes da sala causada por falta de impermeabilização da floreira. Pontos de infiltração no banheiro da suíte. Apartamento antigo em mau estado de conservação.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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





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

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

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

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

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

## **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel Urbano – Apartamento.

### **3.2 Descrição técnica do bem**

Apartamento nº 102, localizado no 1º andar do Edifício Greenville, com área privativa de 86,090m<sup>2</sup>, área comum de 29,551m<sup>2</sup>, área de garagem de 25,625m<sup>2</sup> para estacionamento de um automóvel de passeio e área total de 141,266m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal do solo de 0,0926 ou quota ideal de 51,4930m<sup>2</sup>, localizado à Rua São Pedro, 590 – Cabral – Curitiba/PR.

Matrícula nº 23.300 -2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 34.007.022.001





Inscrição Imobiliária: 16.0.0080.0050.00-0

Localização: Latitude: -25.411627° / Longitude: -49.252426°

#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**Cabral** é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná.

Cabral	
<b>Subprefeitura</b>	<a href="#">Matriz</a>
<b>Área</b>	2,04 <a href="#">km²</a>
<b>População</b>	11.720 hab.
<b>Densidade</b>	57,45 hab/km²
<b>Bairros Limítrofes</b>	<a href="#">Ahu</a> , <a href="#">Bacacheri</a> , <a href="#">Boa Vista</a> , <a href="#">Hugo Lange</a> e <a href="#">Juvevé</a> .
<b>Principais Vias</b>	Avenida Nossa Senhora da Luz Avenida Munhoz da Rocha Avenida Anita Garibaldi <a href="#">Avenida Paraná</a> Rua dos Funcionários Rua Quintino Bocaiúva Rua Belém Rua Coronel Amazonas Marcondes Rua Deputado Joaquim José Pedrosa
<b>Pontos de referência</b>	Graciosa Country Club <a href="#">Faculdade de Artes do Paraná</a> Emater Terminal do Cabral <a href="#">Setor de Ciências Agrárias da Universidade Federal</a> Praça Suíça Presídio Provisório do Ahu <a href="#">Igreja do Cabral</a>





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor





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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
  - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
  - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
  - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
  - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

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





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

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

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

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

### **6.1 Matrícula**

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

*“Apartamento nº 102 do 1º andar do Edifício Greenville, localizado à Rua São Pedro, 590, nesta Capital, com a área privativa de 86,90m<sup>2</sup>, área comum proporcional de 29,551m<sup>2</sup>, área de garagem de 25.625m<sup>2</sup>, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, sem local determinado na garagem coletiva do prédio, localizada no subsolo, perfazendo a área construída global de 141,266m<sup>2</sup>,*





*correspondendo a fração ideal do solo de 0,0926 ou quota ideal de 51,4930m<sup>2</sup> do terreno constituído pelos lotes 41-D e 11-C-D, da Planta Ernesto Bachamann, formando um só todo, medindo 16,80 metros de frente para a Rua São Pedro, por 33,10 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, de forma regular, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha com imóvel com o lote fiscal 26.000, pelo lado direito confronta com o lote fiscal 21.000, e fechando na linha de fundos em 16,80 metros, onde confronta com o lote fiscal 04.000, todos da mesma quadra e planta.”*

## 6.2 Situação

Segundo informado pela zeladora do condomínio, o apartamento encontra-se fechado a aproximadamente 10 anos.

## 6.3 Descrição interna do apartamento

Apartamento, localizado na Rua São Pedro, 590 – Com Sala, cozinha, 3 quartos, banheiros e lavanderia, com uma vaga de garagem.

Vistoria realizada encontrando imóvel sem manutenção durante aproximadamente 10 anos.

## 6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

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

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

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

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**





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

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

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

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

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

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

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

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

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





## 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 481.765,67 (Quatrocentos e oitenta e um mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 481.000,00 (Quatrocentos e oitenta e um mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 07 de março de 2024.

---

Helcio Kronberg





# ANEXO

## PESQUISA DE MERCADO



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

Amostras									Endereços	LINK
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Conservação	Valor homogeneizado		
1	R\$ 1.299.000,00	171,00	R\$ 7.596,49	1,00	1,09	0,90	0,81	R\$ 6.034,03	R. São Pedro, 637, Cabral, Curitiba	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-a-venda-no-cabral-3-suites-2-vagas-2988303415.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-a-venda-no-cabral-3-suites-2-vagas-2988303415.html</a>
2	R\$ 545.000,00	93,00	R\$ 5.860,22	1,00	1,10	0,90	0,84	R\$ 4.851,20	Rua São Pedro, 650, Cabral, Curitiba	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-cabral-2932237160.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-cabral-2932237160.html</a>
3	R\$ 580.000,00	99,00	R\$ 5.858,59	0,98	1,04	0,90	1,04	R\$ 5.564,74	Avenida João Gualberto 2099, Juvevê, Curitiba	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-99-m-por-r\$-2988000282.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-99-m-por-r\$-2988000282.html</a>
4	R\$ 650.000,00	68,00	R\$ 9.558,82	0,96	0,94	0,90	0,71	R\$ 5.561,25	Rua Recife 221, Cabral, Curitiba	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-cabral-2986546859.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-cabral-2986546859.html</a>
5	R\$ 620.000,00	99,00	R\$ 6.262,63	0,98	1,04	0,90	1,04	R\$ 5.948,51	Av João Gualberto ,2099, Juvevê, Curitiba	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-juveve-curitiba-pr-2986108241.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-juveve-curitiba-pr-2986108241.html</a>

Rua: Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorriho / Curitiba-PR Fone: (041) 3233-1077

[www.hkleiloes.com.br](http://www.hkleiloes.com.br)

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: PJD3X ASLMD UDL84 CPYF3



# ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3X ASLMD UDL84 CPYF3



# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



**Helcio Kronberg**

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

**1) Ident:** Matrícula 23.300

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua São Pedro

**Nº:** 590

**Complemento:**

**Bairro:** Cabral

**Cidade:** Curitiba

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.299.000,00	171,00	7.596,49	1,00	1,09	0,90	0,81	6.036,25
2	545.000,00	93,00	5.860,22	1,00	1,10	0,90	0,84	4.873,35
3	580.000,00	99,00	5.858,59	0,98	1,04	0,90	1,04	5.588,92
4	650.000,00	68,00	9.558,82	0,96	0,94	0,90	0,71	5.511,94
5	620.000,00	99,00	6.262,63	0,98	1,04	0,90	1,04	5.974,37

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação

**F4:** Conservação



Helcio Kronberg

2/8

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

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.873,35
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.036,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	27.984,83
Amplitude total (R\$/m2):	1.162,89
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	290,72
Média aritmética (R\$/m2):	5.596,97
Mediana (R\$/m2):	5.588,92
Desvio médio (R\$/m2):	326,672582
Desvio padrão (R\$/m2):	465,377829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	216.576,523339

**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 =  $1 + 3,3219 \times \log(N)$**

Sendo:

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

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

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5549

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9439

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

---

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 8,31



Helcio Kronberg

4/8

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

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 5.277,91$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 5.596,97$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 5.916,02$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 5,70$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 5,70$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 4.757,42$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 5.596,97$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 6.436,51$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 86,09$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 5.596,97$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 481.843,15$$

quatrocentos e oitenta e um mil, oitocentos e quarenta e três reais e quinze centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

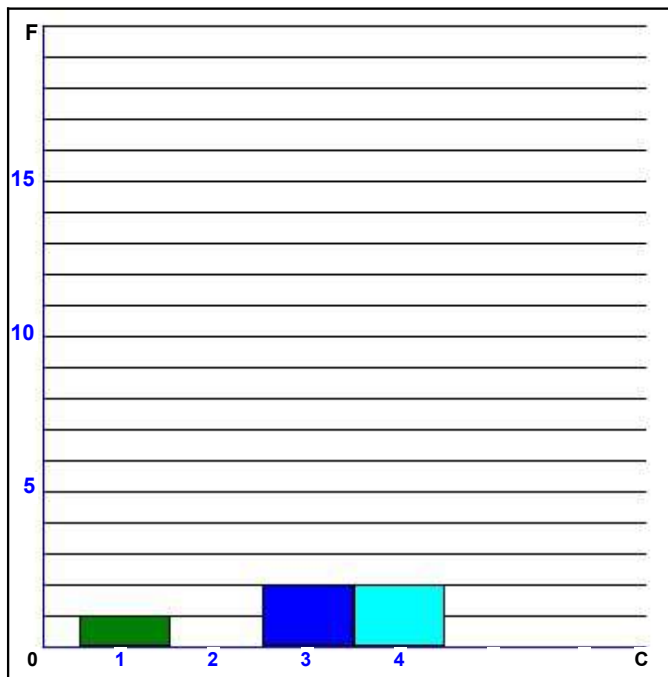


Helcio Kronberg

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

**9) GRÁFICOS:**

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	4.873,35	5.164,08	1
2	5.164,08	5.454,80	0
3	5.454,80	5.745,52	2
4	5.745,52	6.036,25	2

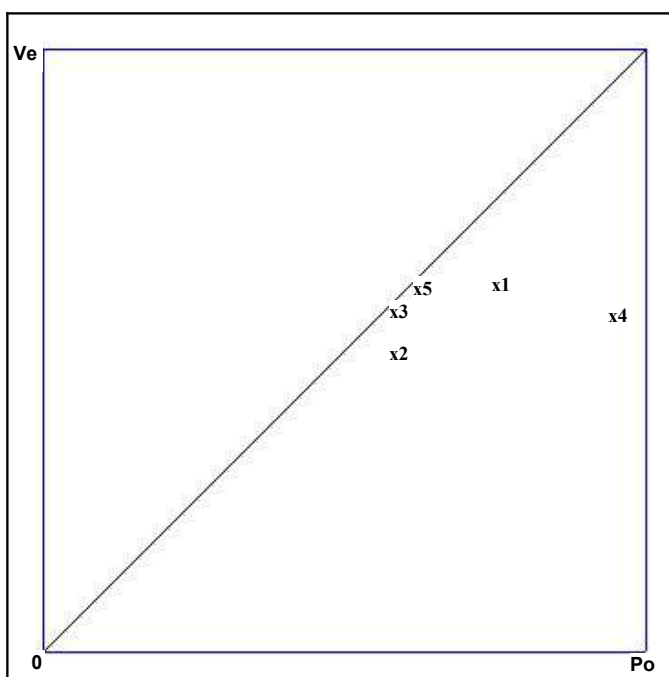


Helcio Kronberg

6/8

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

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	7.596,49	6.036,25	0,79
2 -	5.860,22	4.873,35	0,83
3 -	5.858,59	5.588,92	0,95
4 -	9.558,82	5.511,94	0,58
5 -	6.262,63	5.974,37	0,95

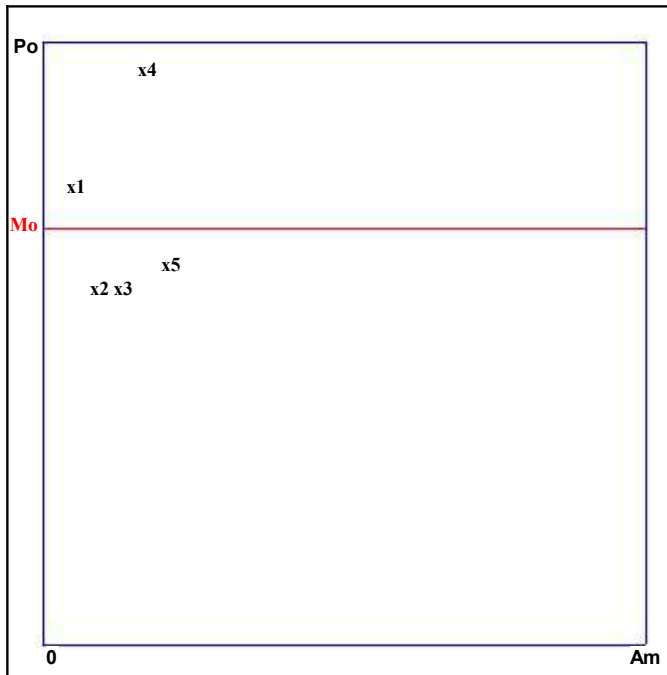


Helcio Kronberg

7/8

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

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



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 7.027,35**

**Po = Preços observados.**

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

**Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)**

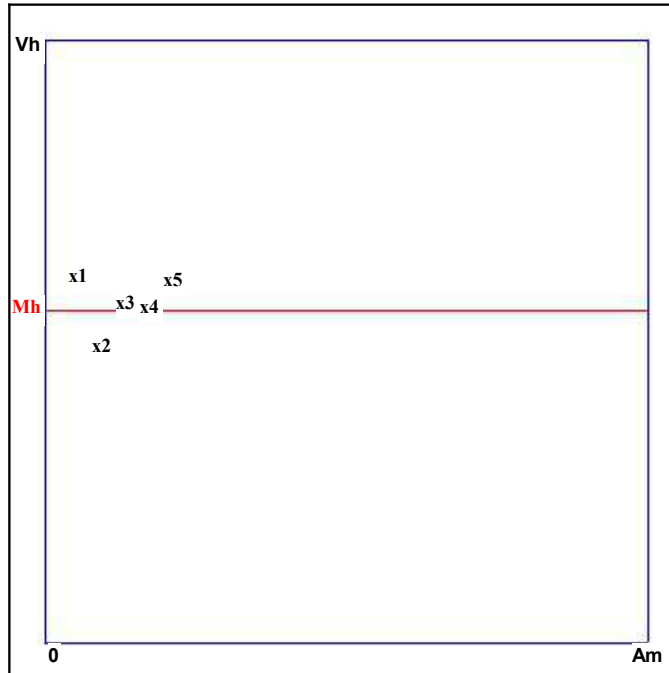
1 -	7.596,49	569,143	8,10
2 -	5.860,22	1.167,133	16,61
3 -	5.858,59	1.168,763	16,63
4 -	9.558,82	2.531,475	36,02
5 -	6.262,63	764,722	10,88



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) = 5.596,97**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	6.036,25	439,282	7,85
2 -	4.873,35	723,611	12,93
3 -	5.588,92	8,044	0,14
4 -	5.511,94	85,027	1,52
5 -	5.974,37	377,399	6,74

Data: 15/04/2024

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





# ANEXO FOTOS





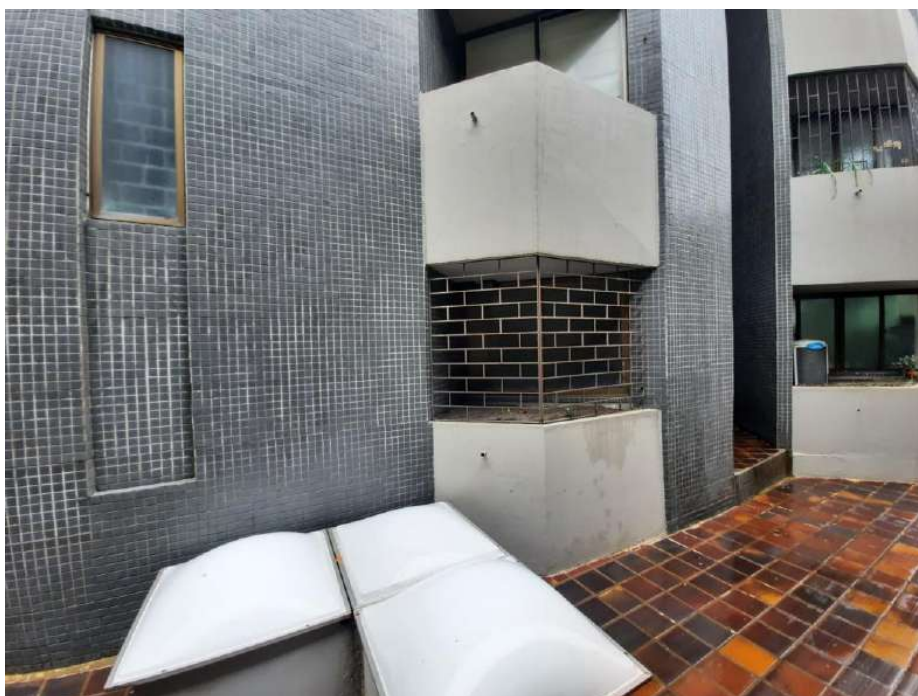
## Fotos vistoria 01



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



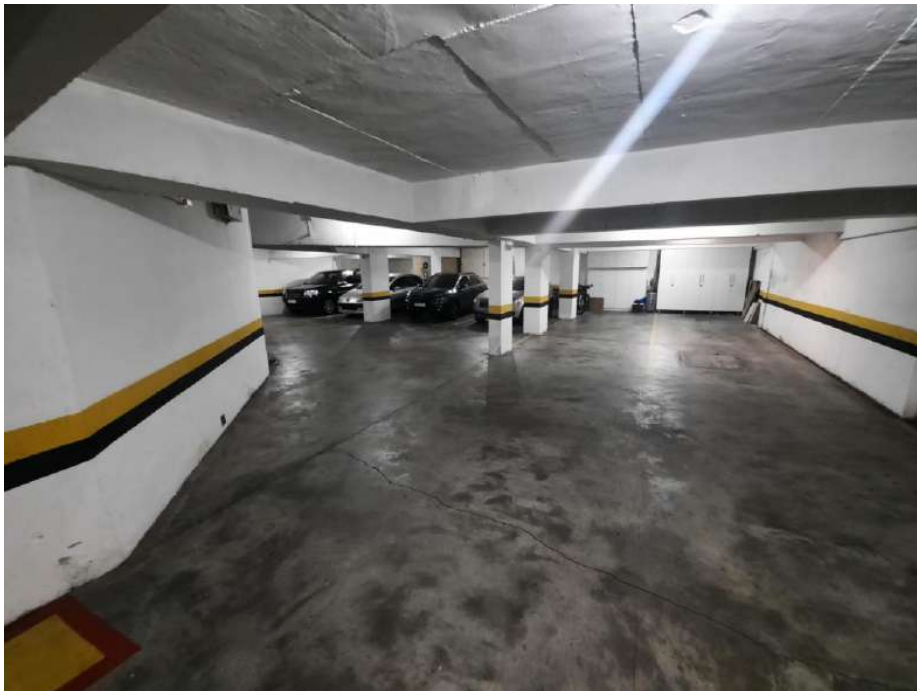
**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





**K**  
**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: PJDx3 ASLMD UDL84 CPYF3



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**Fotos vistoria 02**



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



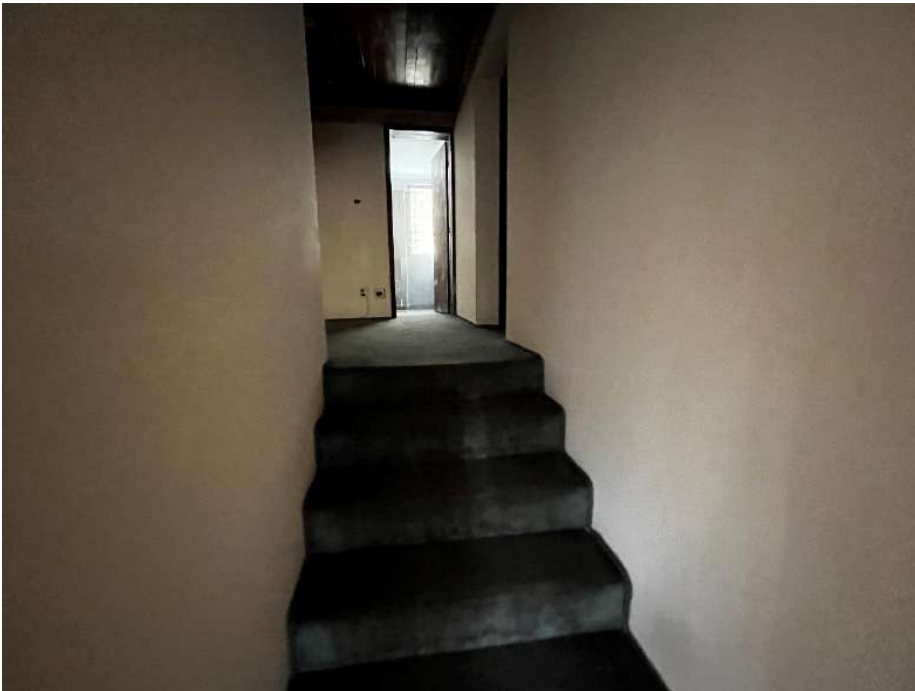
**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



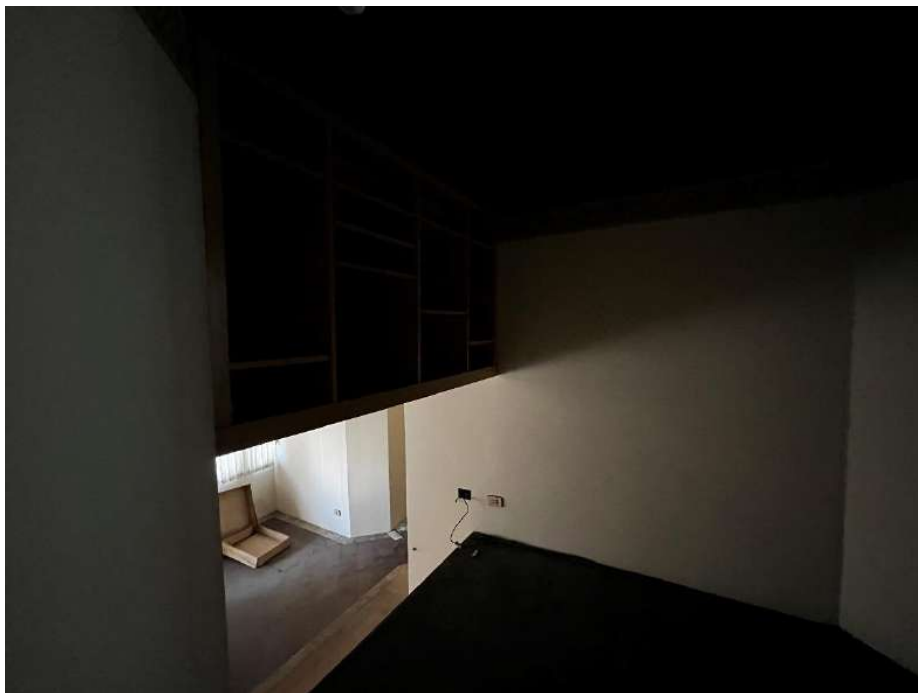
**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



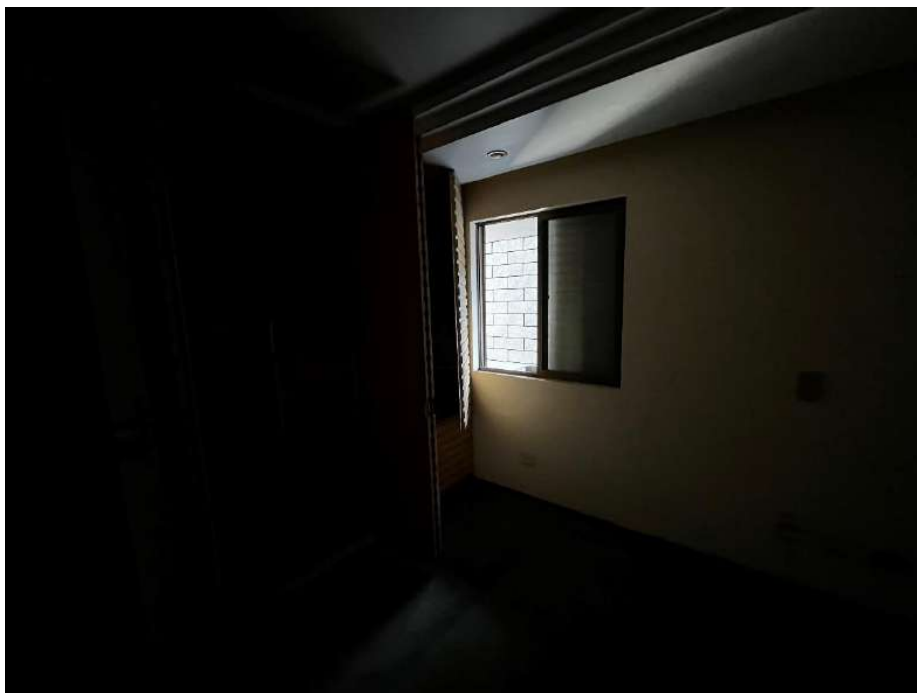
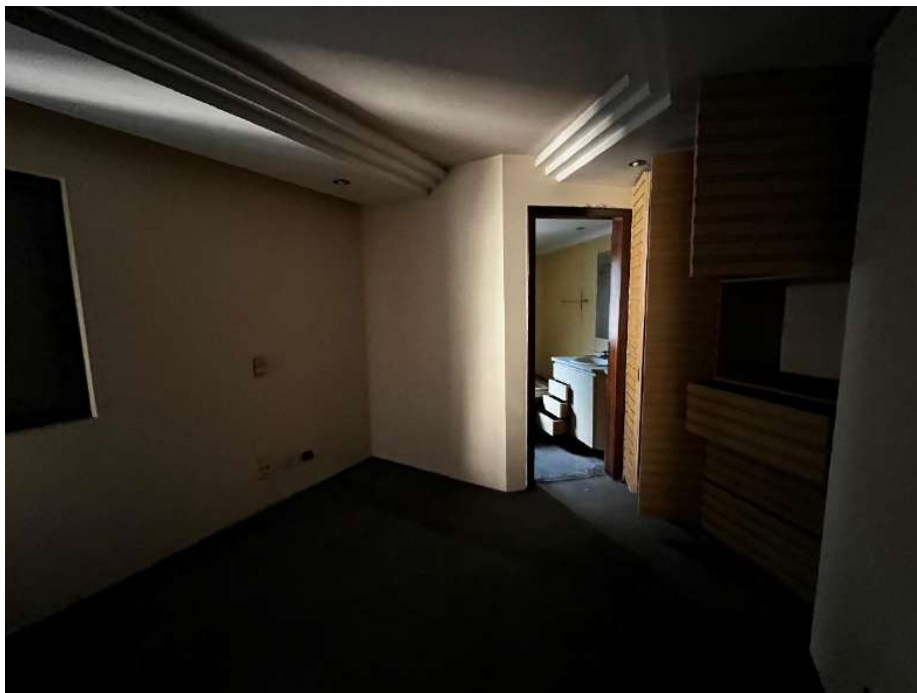
**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

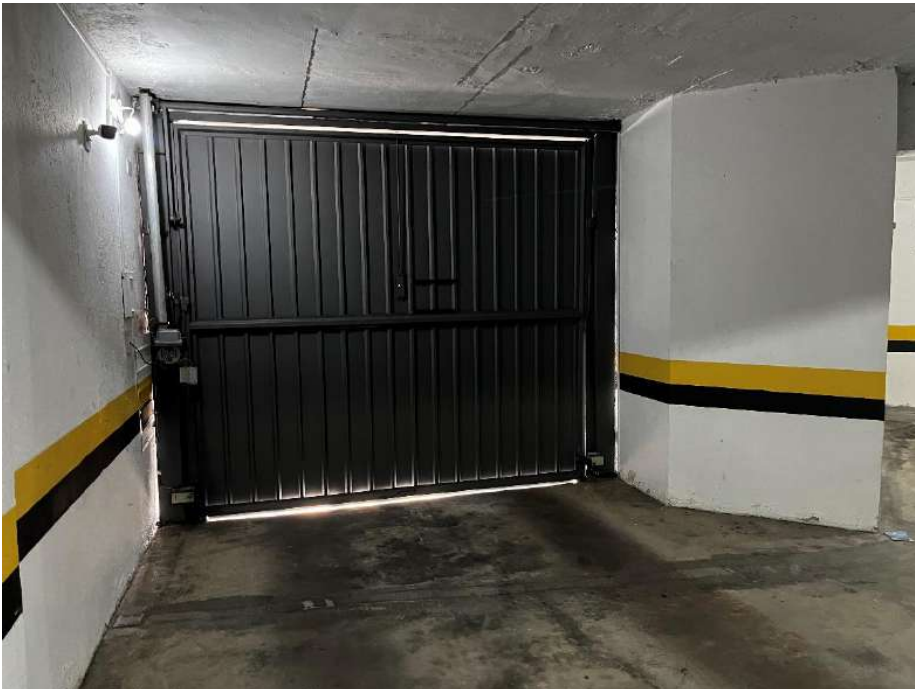


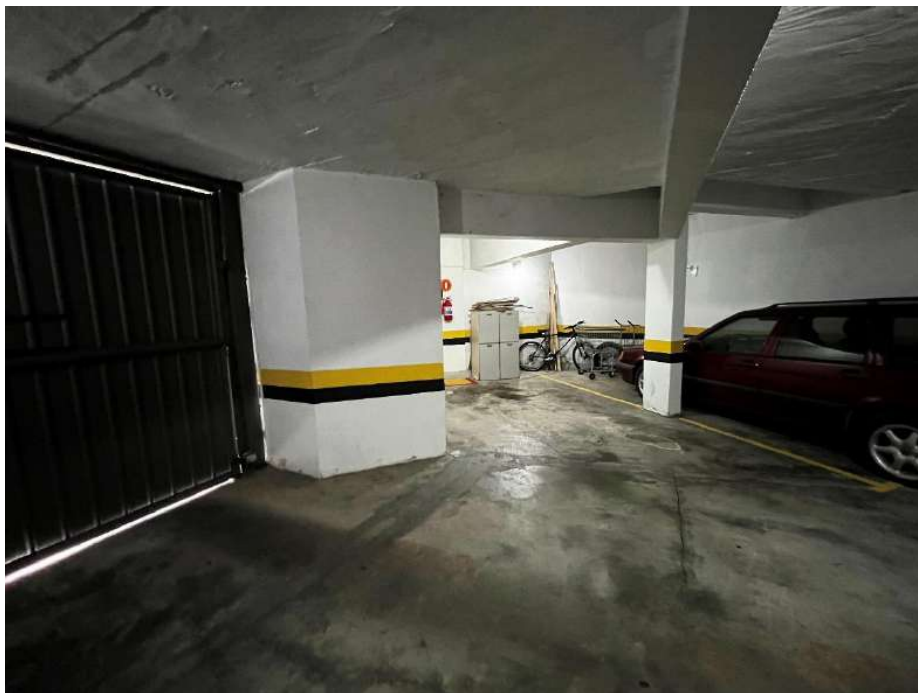




**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





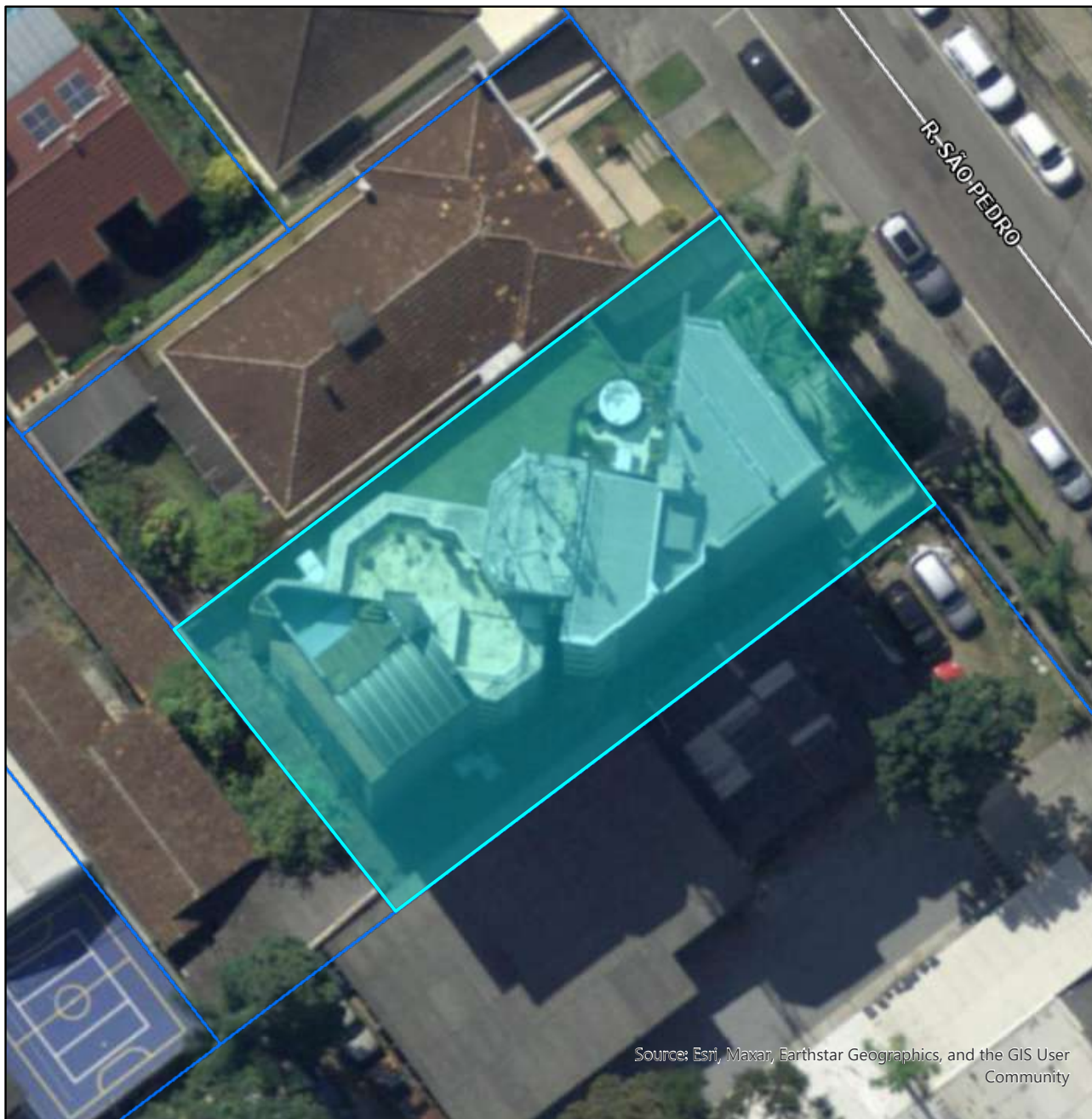




# ANEXO

## CROQUI DO IMÓVEL





Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

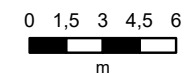
## Matrícula 23.300 - 2º CRI Curitiba/PR

### LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:282



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: 24/09/2022 - 10:44:51  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDx3 ASLMD UDL84 CPYF3



# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



LIVRO 2-

REGISTRO DE IMÓVEIS  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANA  
Rua Mal. Floriano Peixoto, 170  
5º andar - Conj. 504 - Fone: 224-6387  
DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM  
Oficial Titular  
C.P.F. 000540629-34

REGISTRO GERAL

FICHA  
- 1 -

MATRÍCULA Nº 23.300

APARTAMENTO nº 102 do 12 andar, do EDIFÍCIO GRENVILLE, localizado à Rua São Pedro nº 590, nesta Capital, com a área privativa de 86,090m<sup>2</sup>, área comum proporcional de 29,551m<sup>2</sup>, área da garagem de 25,625m<sup>2</sup>, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, com local determinado na garagem coletiva do prédio, localizada no subsolo, perfazendo a área construída global de 141,266m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0926 ou quota ideal de 51,4930m<sup>2</sup>, do terreno ambituído pelos lotes 41-D e 11-C-D, da Planta Ernesto Bachmann, formando um só todo, medindo 16,80m de frente para a Rua São Pedro, por 33,10m, de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, de forma retangular, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com o lote fiscal 26.000, pelo lado direito confronta com o lote fiscal 21.000, e fechando na linha de fundos em 16,80m, onde confronta com o lote fiscal 04.000, todos da mesma quadra e planta. Indicação Fiscal: 34-007.022.000-4.- E Indicação Fiscal da Unidade Específica: 34-007-022.001-2 havido pela matrícula nº 19.024 livro 07 de Registro Geral deste Ofício.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA  
MARIANA CARVALHO POZENATO MARTINS  
Alineada Carlos de Carvalho, 60311º Andar  
Curitiba - Paraná  
CEP: 80430-180

PROPRIETÁRIA: FERRANTE & CIA. LTDA, pessoa jurídica com sede nesta Capital, à Rua Tibagi nº 366, CGC/MF 76.488.097/0001-95.

R-1/M.23.300.- FERRANTE & CIA. LTDA, acima qualificada, "VENDEU" o imóvel a LUIZ JOSÉ DE OLIVEIRA KESIKOWSKI, brasileiro, solteiro, maior engenheiro, C.I. 1.672.252-9-PR e do CTC nº 510.574-259-15, residente e domiciliado à Rua Conselheiro Carrão, 1070, nesta Capital, pelo preço Cz\$ 1.702.378,92 e terreno e fração ideal Cz\$ 97.544,80 e construção Cz\$ 1.604.834,12. Conforme contrato particular assinado nesta Capital, aos 11 de junho de 1.987, ficando uma via arquivada neste Cartório. Condições: Não há. Sisa Talão sob nº 4.389/87 paga sobre a avaliação Cz\$ 1.702.378,92.C.N.D. do IAPAS nº 225.282. Protocolo Geral nº 106.051. Curitiba, 01 de setembro de 1.987.

Custas Cz\$ 1.410,88 F. Penitenciário Cz\$ 282,17  
IA.

R-2/M.23.300. LUIZ JOSÉ DE OLIVEIRA KESIKOWSKI, acima qualificado, "HIPOTECOU" o imóvel ao BANESTADO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sediado na Rua Mal. Deodoro, 333, CGC/MF 76.601.301/0001-52. VALOR: Cz\$ 1.532.141,02 e equivalente a OTN 4.933,95492. PRAZO: 180 meses. JUROS: 10,0% ao ano. Conforme contrato particular assinado nesta Capital, aos 11 de junho de 1.987, ficando uma via arquivada neste Cartório em primeira e especial hipoteca, com as demais condições constantes no referido contrato. Protocolo Geral nº 106.052. Curitiba, 01 de setembro de 1.987.

Custas Cz\$ 1.322,70 F. Penitenciário Cz\$ 64,54  
IA.

AV-3/M.23.300.- Conforme instrumento particular assinado aos 11 de junho de 1.987, BANESTADO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, emitiu uma Cédula Hipotecária tendo como favorecido BANESTADO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, referente a Hipoteca registrada sob nº 02 desta Matrícula, ficando arquivada neste Cartório uma fotocópia da referida Cédula, sendo que o valor da mesma é Cz\$ 1.532.141,02. Protocolo Geral nº 106.053. Curitiba, 01 de setembro de 1.987.

Custas Cz\$ 651,35 F. Penitenciário Cz\$ 132,27  
IA.

MATRÍCULA Nº 23300

SEGUE NO VERSO

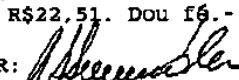
Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
www.cri.org.br/confirmarAutenticidade o CNS: 08.324-6  
e o código da verificação do documento: TFSUJS  
Consulta disponível por 30 dias

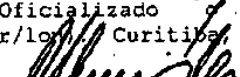


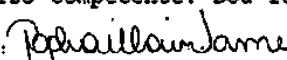
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVUYXWJBU DL6HL 638NY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD3X ASLMD UDL84 CPYF3

CONTINUAÇÃO

**R-04/M-23.300.- PROTOCOLO GERAL 196.785 DO LIVRO 01. DATA: 05 de novembro de 2004.- TÍTULO (PENHORA):-** Conforme mandado de execução expedido pelo MM Juízo de Direito da 20ª (Vigésima) Vara Cível desta Comarca de Curitiba (PR) aos 04 de junho de 2002, extraído dos Autos da Ação de Cobrança n° 573/2001, acompanhado certidão datada de 05 de novembro de 2004 e auto de penhora e depósito datado de 04 de novembro de 2002, ambos expedidos pelo aludido Juízo, os quais ficam arquivados nesta serventia sob n° 038486. - **EXEQUENTE:** CONDOMINIO EDIFICIO GRENVILLE. - **EXECUTADO:** LUIZ JOSE DE OLIVEIRA KESIKOWSKI. **OBJETO da PENHORA:** O imóvel ora matriculado (adquirido pelo executado na forma do que consta do R-01 desta matrícula). **VALOR DA CAUSA:** R\$.11.256,77 (onze mil duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e sete centavos). **FUNREJUS:** GUIA PG DE R\$22,51. Dou f6.- **CUSTAS:** 783 VRC = R\$ 82,21 (ntr/cn)  
Curitiba, 05 de novembro de 2004. O REGISTRADOR: 

**R-5/M-23.300. - PROTOCOLO GERAL 213.803 DO LIVRO 01. DATA: 06 de Julho de 2007. TÍTULO (PENHORA):-** Conforme Ofício n° 1.421.405/2007 expedido pelo Juízo de Direito da 1ª (Primeira) Vara do Trabalho desta Comarca de Curitiba (PR), aos 03 de julho de 2007, extraído dos Autos de n° IRT 16083/1999, acompanhado de Auto de Penhora e Avaliação expedido pelo aludido Juízo aos 19 de Setembro de 2005, os quais ficam arquivados nesta serventia sob n° 049019. **EXEQUENTE:** JAGNE PASSOS ALVES. **EXECUTADO:** NOVA FORMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA E OUTROS (3). - **OBJETO DA PENHORA:** O imóvel ora matriculado, de propriedade de Luiz José de Oliveira Kesikowski (havido na forma do que consta do R-1 retro). **VALOR/EXECUÇÃO:** R\$.23.874,23 atualizado até (31/08/2005). **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$.90.000,00. **FUNREJUS:** Oficializado Juízo competente. Dou fé.- **CUSTAS:** NIHIL. (ntr/lo Curitiba) 09 de Julho de 2007. O REGISTRADOR: 

**R-06-23.300. - (Protocolo 234.782 de 31/03/2010) - ARRESTO -** Conforme Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, aos 11 de março de 2010, extraído dos autos n° 73005/2007, de ação de Execução Fiscal, onde é **exequente** o MUNICÍPIO DE CURITIBA e **executada** FERRANTE CIA LTDA, acompanhado de Auto de Arresto e Depósito, expedido pelo aludido juízo, aos 30 de março de 2010, os quais ficam aqui arquivados sob o n° 053010, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, foi **ARRESTADO** para garantir o valor da execução, nos referidos autos. Atribuído ao bem arrestado o valor de R\$.179.800,00 (avaliação feita em 30/03/2010). **FUNREJUS:** Oficializado o Juízo competente. Dou fé. **CUSTAS:** NIHIL. (arc/sr)  
Curitiba, 05 de abril de 2010. O REGISTRADOR: 

**R-07/M-23.300 - (Protocolo 256.992 de 12/06/2012) - ARRESTO -** Conforme Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, extraído dos autos de Execução Fiscal n° 15.076/2011, onde é **exequente** MUNICÍPIO DE CURITIBA e **executado** LUIZ JOSÉ DE OLIVEIRA KESIKOWSKI, acompanhado de Auto de Arresto expedido pelo aludido juízo aos 11 de junho de

SEQUE

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: PJVUYXWJBU DL6HL 638NY


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: PJDJX3 ASLMD UDL84 CPYF3



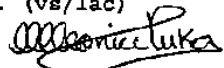
RUBRICA  


FICHA  
02/MAR. 23.300

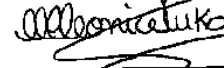
CONTINUAÇÃO

2012, os quais ficam aqui arquivados sob o n° 075054, procedo o presente registro para consignar que o imóvel a que se refere esta matrícula, foi **ARRASTADO** para garantir o valor da execução. Atribuído ao imóvel o valor de R\$.296.900,00 (avaliação feita em 27/04/2012). **FUNREJUS**: Oficializado o Juízo competente. Dou fé. CUSTAS: NIHIL. (pns/aps)  
Curitiba, 15 de junho de 2012. O REGISTRADOR: 

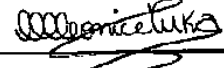
---

**R-08-23.300** - (Protocolo 276.554 de 24/03/2014) - **PENHORA** Conforme Documento n° 0.483.400/2014, expedido pelo Juízo de Direito da 04ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, aos 17 de março de 2014, extraído dos autos n° 09366-1999-004-09-00-4 de 16/04/1999 - CNJ: 0936600-46.1999.5.09.0004, Classe: Ação Trabalhista - Rito Ordinário (RTOrd), onde é autor **José Soares dos Santos** e Réu **Nova Forma Engenharia e Construções Cíveis Ltda**, que fica arquivado nesta Serventia sob n° 89812, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** para garantir a execução de R\$ 2.748,96, atualizado até 28/02/2014. **Funrejus**: Foi informado o Juízo competente para inclusão das despesas na conta geral da execução, conforme art.555, paragrafo 1° do CN e Ofício Circular n° 04/2010 CGJ. Dou fé. CUSTAS: Nihil. (vs/lac)  
Curitiba, 28 de março de 2014. O REGISTRADOR: 


---

**AV-9-23.300** - (Protocolo 279.220 de 23/06/2014) **CANCELAMENTO** - Conforme ofício n° 1.183.047/2014 expedido pelo MM Juízo de Direito da 4ª (Quarta) Vara do Trabalho de Curitiba (PR) aos 16 de junho 2014, extraído dos autos n° 09366-1999-004-09-00-4 de 16/04/1999 - CNJ: 0936600-46.1999.5.09.0004, Classe: Ação Trabalhista - Rito Ordinário (RTOrd), em que é autor **José Soares dos Santos** e réu **Nova Forma Engenharia e Construções Cíveis Ltda**, documento esse que fica arquivado nesta serventia sob n° 92457 procedo a presente averbação para consignar que fica **CANCELADA a Penhora a que se refere o R-08 desta matrícula**, ficando o respectivo imóvel liberado daquele ônus. Dou fé. CUSTAS: NIHIL (vs/kb)  
Curitiba, 18 de julho de 2014. O REGISTRADOR: 

---

**AV-10-23.300** - (Protocolo 298.965 de 20/05/2016) - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo n° 201605.1911.00139533-IA-500, Processo n° 1530200100809006, da 8ª Vara do Trabalho de Curitiba, arquivada nesta Serventia sob n° 107.016, averba-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** sobre o imóvel a que se refere esta matrícula de propriedade de **LUIZ JOSÉ DE OLIVEIRA KESIKOWSKI** - CPF/MF sob n° 510.574.259-15. Dou fé. (dao/kb).  
Curitiba, 30 de maio de 2016. O REGISTRADOR: 

---

**AV-11-23.300** - (Protocolo 311.785 de 18/09/2017) - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo n° 201709.1415.00361141-IA-090, Processo n° 21406199800409005, da 4ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, arquivada nesta Serventia, averba-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** sobre o imóvel a que se refere esta matrícula de propriedade de **LUIZ JOSE DE OLIVEIRA KESIKOWSKI** CPF/MF 510.574.259-15. Dou fé. (kb/mcb).  
Curitiba, 22 de setembro de 2017. A REGISTRADORA: 




PROJUDI - Processo: 0001142-96.2015.8.16.0194 - Ref. mov. 436.3 - Assinado digitalmente por Ricardo Neme Bossoni  
29/10/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matricula atualizada do imóvel indicado a penhora

CONTINUAÇÃO

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 23.300, Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 29 de outubro de 2019 as 14:30 hrs.eb

Mariana Carvalho Pozenato Martins  
Oficial do Registro  
José Marcos de Castro  
Rosilda Klimeki  
Ana Paula Soares  
Angela Cristina Delfino Ribas dos Santos  
Simone do Rocio Jambiski  
Custas: R\$16,73 + Buscas: R\$ 3,99 + ISSQN: R\$0,83 + FADEP: R\$1,04 + Funrejus: R\$ 4,21 + Selo: R\$ 4,67

	FUNARPEN	SELO DIGITAL	KeHsh.6a6aA.Gyb08
Consulte esse selo em <a href="http://funarpen.com.br">http://funarpen.com.br</a>		Controle:	dLsrI.0WZ5L

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: PJVUY XMJBU DL6HL 638NY

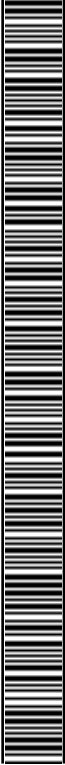
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDx3 ASLMD UDL84 CPYF3

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[www.cri.org.br/confirmaautenticidade](http://www.cri.org.br/confirmaautenticidade) o CNS: 08.324-6  
e o código de verificação do documento: **TF5UJS**  
Consulta disponível por 30 dias



Presidência da República  
Casa Civil  
Medida Provisória nº  
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente  
**ROSILDA KLIMEKI**  
CPF: 02496420935 - 29/10/2019





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
**16.0.0080.0050.00-0**

Sublote  
**0001**

Indicação Fiscal  
**34.007.022**

Nº da Consulta / Ano  
**394646/2022**

Bairro: CABRAL  
Quadricula: H-14  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

#### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. SÃO PEDRO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E023

Tipo: Principal

Nº Predial: 590

Testada (m): 16,80

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

15.00 X 450.00

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

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
16.0.0080.0050.00-0

Sublote  
0001

Indicação Fiscal  
34.007.022

Nº da Consulta / Ano  
394646/2022

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m<sup>2</sup> 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 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender 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.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

\*\* 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

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 16.0-18-01

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>16.0.0080.0050.00-0</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>34.007.022</b>	Nº da Consulta / Ano <b>394646/2022</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

**Bloqueios**

\*\*\*\*\*

**Alvarás de Construção**

Sublote: **0**

Número Antigo: 032290B	Número Novo:45378	Finalidade:OUTROS
Situação: Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo: 034590B	Número Novo:49365	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):1.610,65	Área Liberada (m²): 1.610,63	Área Total (m²): 1.610,63
Número Antigo: 049890A	Número Novo:78035	Finalidade:RESTAURO
Situação: Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo: 080453A	Número Novo:116239	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Substituído		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 1.524,73	Área Total (m²): 1.524,73

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0001	Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro D2346

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00045-			
Nome da Planta: HERDEIROS DE LUIZ CANESSO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
A.00261-			01-002000/2007
Nome da Planta: ERNESTO BACHMANN			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

\*\*\*\*\*

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

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.		





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 16.0.0080.0050.00-0	Sublote 0001	Indicação Fiscal 34.007.022	Nº da Consulta / Ano 394646/2022
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 556,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 1.524,20 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 10

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0001 Residencial	Ano Construção 1986	Área Construída 141,20 m <sup>2</sup>
--	------------------------	--

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro E023	Planta Pavimentação B ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 24/09/2022
--	--------------------

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.

