



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.733 - 12/2023

50% DO APARTAMENTO Nº 62-B DO RESIDENCIAL  
CASABLANCA COM ÁREA EXCLUSIVA DE 71,54M<sup>2</sup> COM 1  
VAGA DE GARAGEM E ÁREA TOTAL DE 112,60403M<sup>2</sup>  
ÁGUA VERDE – CURITIBA/PR

AUTOS: 0000486-32.2013.8.16.0026



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>11</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>17</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:** 50% do Imóvel Urbano – Apartamento – matrícula nº 37.109 – 5º Cartórid e Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** dezembro de 2023.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 172.000,00**

**(Cento e setenta e dois 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 28/11/23. Na portaria foi feito contato com o apartamento 62-B e foi atendido pelo Sr. Roberto, que é inquilino do imóvel. Ele relatou que o apartamento está locado pela Polatti Imóveis e que o nome do proprietário do imóvel não é o mesmo do executado. Não foi possível entrar no apto.

### 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**

50% do Apartamento sob nº 62-B, no 6º andar ou 02 pavimento, do bloco " B ", do prédio denominado RESIDENCIAL CASABLANCA, situado na Travessa Cap. Clementina Paraná n2 130, do tipo "X", com a área exclusiva de 71,54000m2, área comum de 41,06403m2, na qual está incluída uma vaga de garagem, localizada no subsolo, perfazendo a área construída de 112,6040322, correspondendo-lhe -uma fração ideal do solo de 13,79810m² ou 0,00623356.

Número da Matrícula: 37.109 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 43.025.066

Inscrição Imobiliária: 09.1.0001.0302.02-6

Localização: Latitude: -25.455088° / Longitude: -49.285934°





## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**Água Verde** é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, capital do estado do Paraná.

### Delimitação do Bairro

O Água Verde faz divisa com o Batel, Portão, Vila Izabel, Rebouças e Centro.

Água Verde	
<b><u>Subprefeitura</u></b>	<u>Fazendinha-Portão</u>
<b><u>Área</u></b>	4,76 <u>km<sup>2</sup></u>
<b><u>População</u></b>	49. 930 hab.
<b><u>Densidade</u></b>	104,67 hab/km <sup>2</sup>
<b>Bairros Limitrofes</b>	<u>Batel</u> , <u>Centro</u> , <u>Portão</u> , <u>Rebouças</u> , <u>Seminário</u> e <u>Vila Izabel</u> .
<b>Principais Vias</b>	Avenida Presidente Getúlio Vargas; Avenida Sete de Setembro; Avenida Iguazu; <u>Avenida Silva Jardim</u> ; Avenida República Argentina; Avenida Água Verde; Avenida Presidente Kennedy; Avenida dos Estados; Rua Petit Carneiro; Rua Brasília Itiberê; Rua Saint-Hilaire; Rua Alferes Ângelo Sampaio; Rua Dr. Alexandre Gutiérrez; Rua Guilherme Pugsley; Rua Castro; Rua Professor Luiz César; Rua Alcebiades Plaisant; Rua Nestor Victor; Rua Buenos Aires; Rua José Cadilhe; Rua Bento Viana; Rua Pasteur; Rua Maurício Caillet
<b>Pontos de referência</b>	<u>Praça do Japão</u> ; <u>Arena da Baixada</u> ; Cemitério da Água Verde; Parque Afonso Botelho; Clube Curitibano; Praça Hee Wing; Shopping Água Verde







### Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

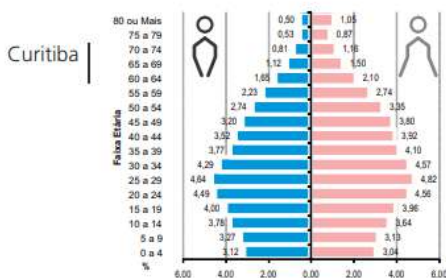
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total		15 a 64 anos	Jovens	Idosos	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Água Verde	6.487	5.991	12.478	38.947	16,66	15,38	32,04	92,35

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

**Razão de dependência** - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

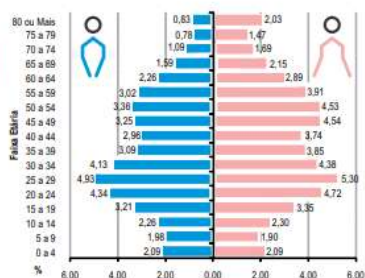
**Índice de envelhecimento** - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infantil-juvenil (menores de 15 anos).

### Pirâmides etárias



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

Água Verde



### HABITAÇÃO

#### Domicílios<sup>1</sup> e densidade domiciliar



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

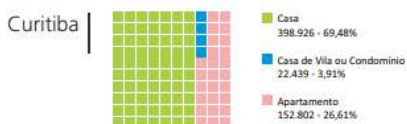


#### Áreas de ocupação irregular

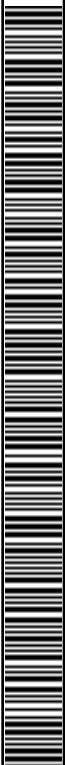
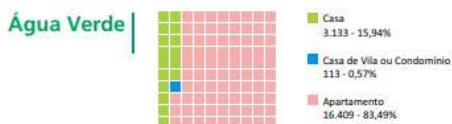
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População <sup>1</sup>	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População <sup>1</sup>	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Água Verde	--	--	--	--	--	--	--

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

#### Domicílios<sup>2</sup> segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



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





### Déficit habitacional<sup>3</sup>

Curitiba | 5,34%

Água Verde | 2,05%

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

### INFRAESTRUTURA

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

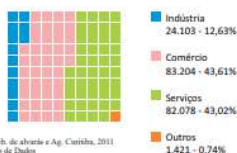
Infraestrutura	Curitiba	Água Verde
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,98
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,53
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	99,96
Esgotamento sanitário		
% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	0,04
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,00

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

### ECONOMIA

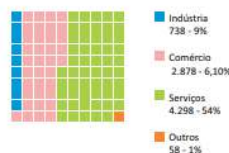
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba |



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

Água Verde |

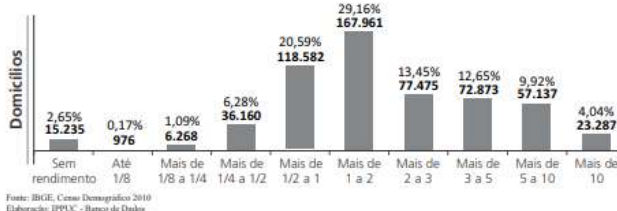


<sup>3</sup> necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solúvel (iparDES, 2004)

### RENDA

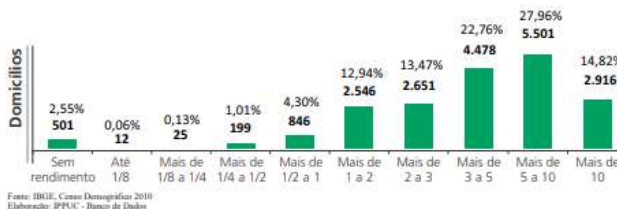
Domicílios<sup>4</sup> por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos<sup>5</sup> (SM)

Curitiba |



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

Água Verde |



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

### Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Água Verde	7.594,54	5.000,00	3.168,69	1.500,00

<sup>4</sup> domicílios particulares permanentes.  
<sup>5</sup> salário mínimo utilizado R\$ 510,00.

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





## EDUCAÇÃO

### Alfabetização



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

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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Água Verde
Menor IDEB	4,7	--*
<b>Maior IDEB</b>	<b>7,3</b>	<b>--*</b>

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

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

## Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Água Verde	Curitiba	Água Verde	Curitiba	Água Verde
Menor taxa	0,5	1,6	11,0	--*	0,5	1,6
<b>Maior taxa</b>	<b>15,2</b>	<b>3,3</b>	<b>24,6</b>	<b>--*</b>	<b>16,0</b>	<b>3,3</b>

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

## SEGURANÇA

### Ocorrências registradas em 2010



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

**Água Verde** | **Homicídios**  
3,39 homicídios por 100.000 habitantes  
**Total de ocorrências** (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)  
7,78 ocorrências

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





## ÁREAS VERDES

Curitiba |  **101,60** milhões m<sup>2</sup>  
**58** m<sup>2</sup> por habitante  
**23,51%** da área de Curitiba  
**5** RPPNM<sup>7</sup>

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

Água Verde | 

**641,45** mil m<sup>2</sup>  
**12,47** m<sup>2</sup> por habitante  
**13,46** % da área do bairro  
**0,63%** das áreas verdes de Curitiba

## Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinets	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	<b>1.064</b>
Água Verde	--	--	--	10	--	6	4	--	9	<b>29</b>

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

## TRÂNSITO

Habitantes por veículo

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

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

Água Verde | 

**1,24** 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	<b>1.196.377</b>
Água Verde	<b>31.570</b>	<b>2.744</b>	<b>1.418</b>	<b>788</b>	<b>4.596</b>	<b>462</b>	<b>16</b>	<b>41.594</b>

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

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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 sob nº 62-B, no 6º andar ou 02 pavimento, do bloco " B ", do prédio denominado RESIDENCIAL CASABLANCA, situado na Travessa Cap. Clementina Paraná n2 130, do tipo "X", com a área exclusiva de 71,54000m2, área comum de*





41,06403m<sup>2</sup>, na qual está incluída uma vaga de garagem, localizada no subsolo, perfazendo a área construída de 112,60403<sup>2</sup>, correspondendo-lhe -uma fração ideal do solo de 13,79810m<sup>2</sup> ou 0,00623356. Dito prédio foi construído sobre o lote de terreno sob n<sup>o</sup> 1/2/3, resultante da unificação dos lotes de terreno sob n<sup>os</sup>. 1, 2 e 3, da planta Luiz Cavichiolo Primeiro, situada na Água Verde, desta Capital, medindo 37,00m de frente para a Travessa Cap. Clementina Paraná, antiga rua Progresso, por 67,00m de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes fiscais n<sup>os</sup>. -10.000 e 13.000; por 52,65m de extensão do lado direito, onde confronta com o lote fiscal n<sup>o</sup> 60.000; tendo de largura na linha de fundos 39,68m, onde confronta com o lote fiscal n<sup>o</sup> 47.000, com a área total de 2.213,52m<sup>2</sup>. Indicação fiscal: -43-025-009.000/041.000/042.000, atualmente n<sup>o</sup> 43-025-061.000. Conforme croqui -aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 04/07/88, arquivado neste Ofício sob n<sup>o</sup> 99.623”.

## 6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado e locado.

## 6.3 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..

### 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 **Aproveitamento:** Por ser a oferta de parte ideal de um terreno e não a totalidade, aplica-se este fator, uma vez que não se pode atribuir o valor do m<sup>2</sup> de parte ideal como se fosse da totalidade do terreno. Em caso de arrematação, fica o arrematante proprietário de parte do todo, tendo desta forma um “sócio.

8.1.1.4 **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 - INTEGRALIDADE

**R\$ 404.551,13 (Quatrocentos e quatro mil, quinhentos e cinquenta e um reais e treze centavos)**

### 9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

**R\$ 171.934,23 (Cento e setenta e um mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos)**

### 9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

**R\$ 172.000,00 (Cento e setenta e dois mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 02 de dezembro de 2023.

---

Helcio Kronberg





# ANEXO

## PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Amostras					Valor homogeneizado	Endereços	LINK
				Localização	Área	Aproveitamento	Negociação				
1	R\$ 427.500,00	71,54	R\$ 5.975,68	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 4.571,39	Travessa Capitão Clementino Paraná, 126 - Água Verde	<a href="https://jbaimoveis.com.br/imovel/632989805/apartamento-3-quartos-residencial-casablanca-agua-verde-curitiba/">https://jbaimoveis.com.br/imovel/632989805/apartamento-3-quartos-residencial-casablanca-agua-verde-curitiba/</a>	
2	R\$ 470.000,00	71,54	R\$ 6.569,75	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 5.025,86	Travessa Capitão Clementino Paraná, 126 - Água Verde	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS470000-id-2661733070/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS470000-id-2661733070/</a>	
3	R\$ 399.990,00	71,54	R\$ 5.591,14	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 4.277,22	Travessa Capitão Clementino Paraná, 126 - Água Verde	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS399990/id-18047518/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS399990/id-18047518/</a>	
4	R\$ 470.015,00	71,54	R\$ 6.569,96	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 5.026,02	Travessa Capitão Clementino Paraná, 126 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-70-80-m2-util-q-agua-verde-map.html">https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-70-80-m2-util-q-agua-verde-map.html</a>	
5	R\$ 480.000,00	71,54	R\$ 6.709,53	1,00	1,00	0,85	0,90	R\$ 5.132,79	Travessa Capitão Clementino Paraná, 126 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-no-agua-verde-2987593643.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-no-agua-verde-2987593643.html</a>	

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: PJVJ6 N3XZW 4STUZ GT8H3

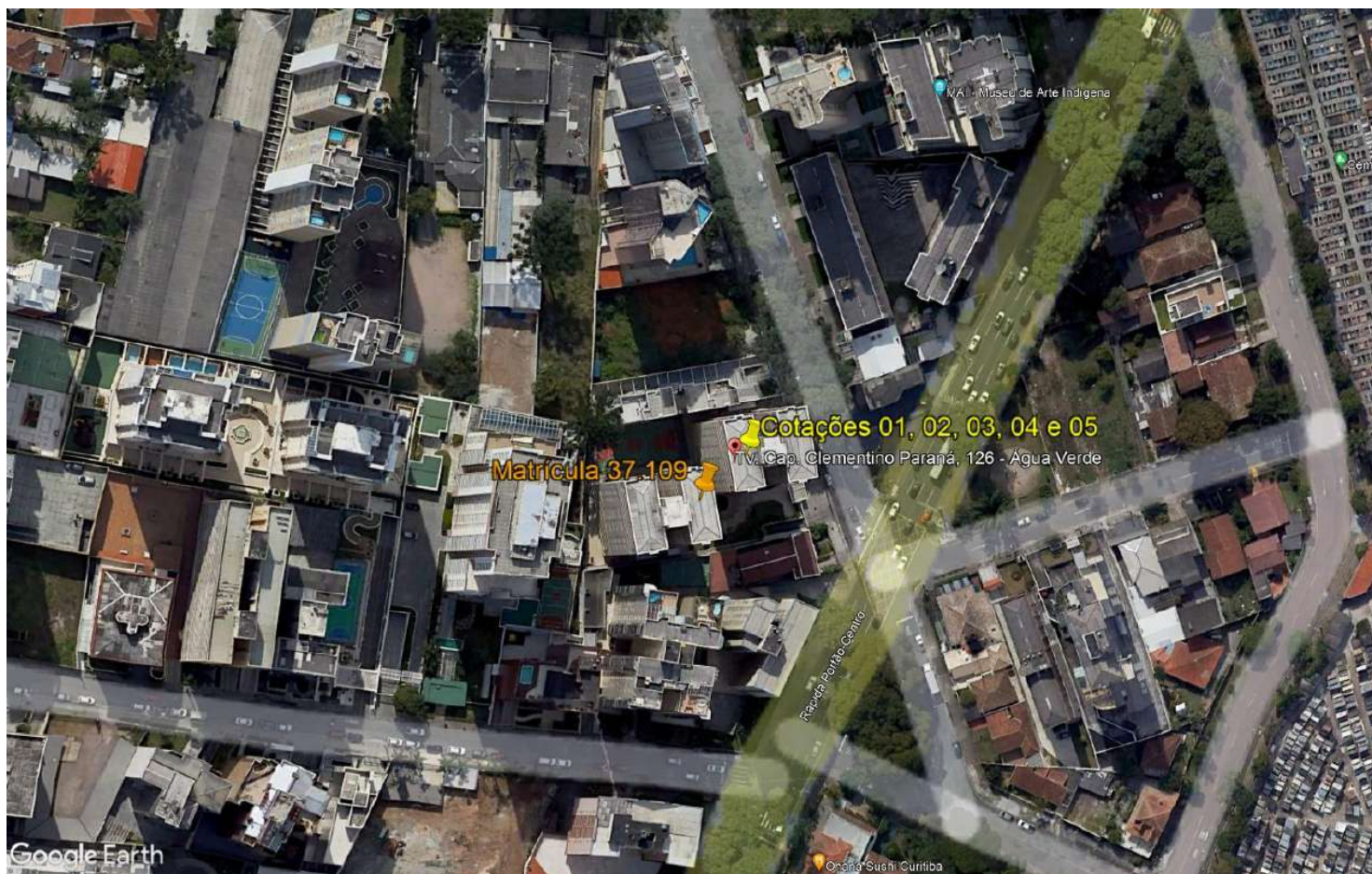


# ANEXO

## 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: PJVJ6 N3XZW 4STUZ GT8H3



# 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 37.109

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Travessa Capitão Clementino Paraná

**Nº:** 130

**Complemento:** Apto 62-B

**Bairro:** Água Verde

**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	427.500,00	71,54	5.975,68	1,00	1,00	0,85	0,90	4.571,39
2	470.000,00	71,54	6.569,75	1,00	1,00	0,85	0,90	5.025,86
3	399.990,00	71,54	5.591,14	1,00	1,00	0,85	0,90	4.277,22
4	470.015,00	71,54	6.569,96	1,00	1,00	0,85	0,90	5.026,02
5	480.000,00	71,54	6.709,53	1,00	1,00	0,85	0,90	5.132,79

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Aproveitamento

**F4:** Negociação



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):	4.277,22
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.132,79
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	24.033,29
Amplitude total (R\$/m2):	855,57
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	213,89
Média aritmética (R\$/m2):	4.806,66
Mediana (R\$/m2):	5.025,86
Desvio médio (R\$/m2):	305,880235
Desvio padrão (R\$/m2):	366,805969
Variância (R\$/m2) ^ 2:	134.546,618938

**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.



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 = 1,4434

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8891

**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 ( % ) = 7,63



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.555,18$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.806,66$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.058,13$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 5,23$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 5,23$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.085,66$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.806,66$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.527,66$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 71,54$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.806,66$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 343.868,46$$

trezentos e quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

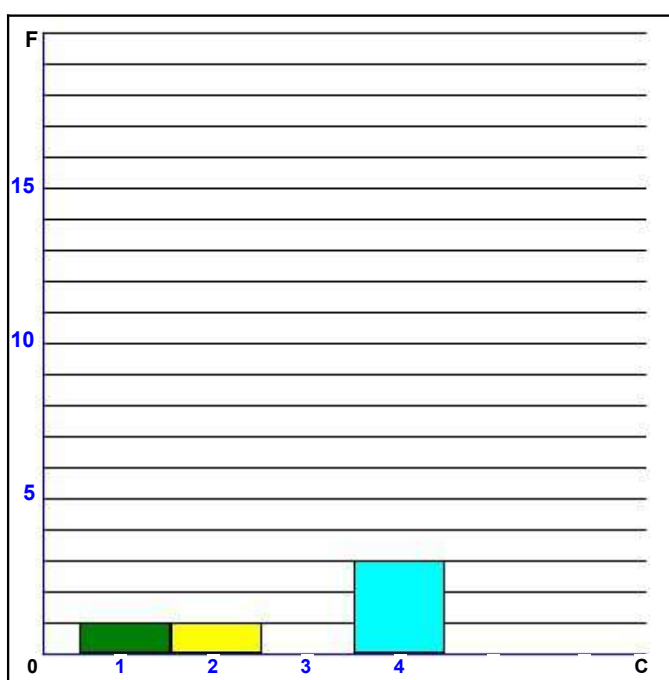


Helcio Kronberg

**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	4.277,22	4.491,11	1
2	4.491,11	4.705,01	1
3	4.705,01	4.918,90	0
4	4.918,90	5.132,79	3

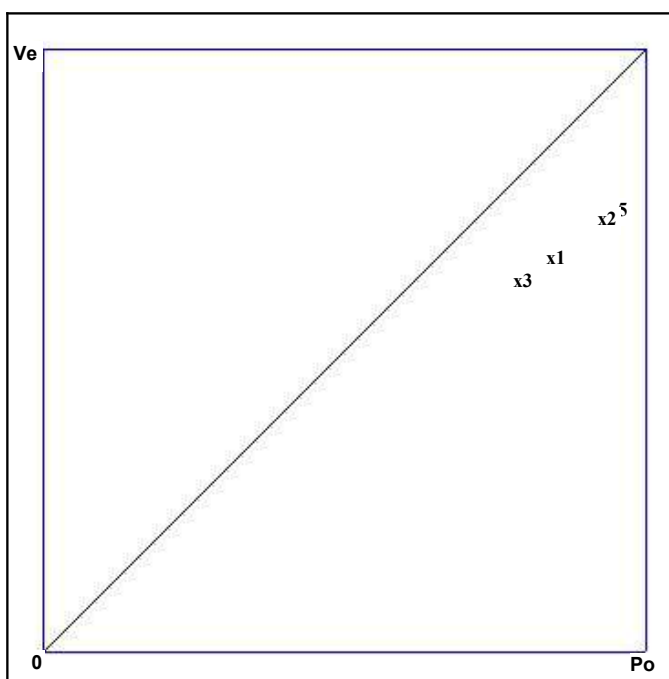


Helcio Kronberg

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 -	5.975,68	4.571,39	0,77
2 -	6.569,75	5.025,86	0,76
3 -	5.591,14	4.277,22	0,77
4 -	6.569,96	5.026,02	0,77
5 -	6.709,53	5.132,79	0,77

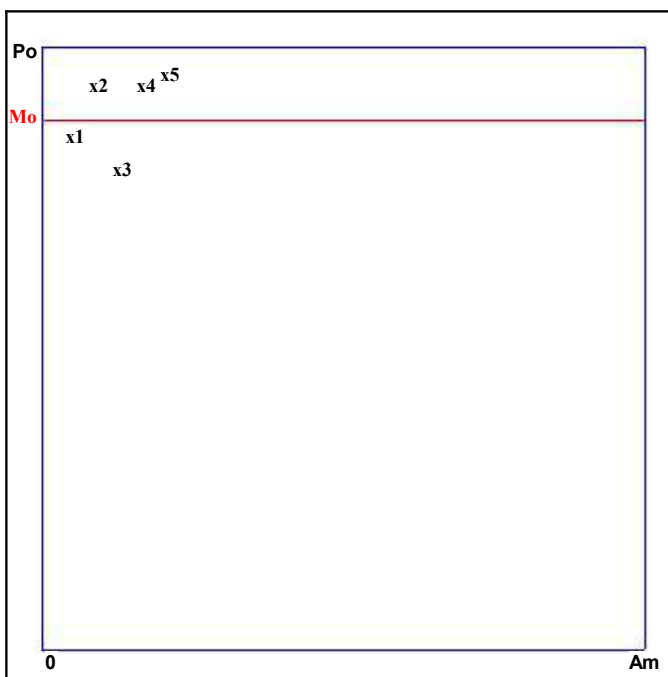


Helcio Kronberg

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) = 6.283,21**

**Po = Preços observados.**

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

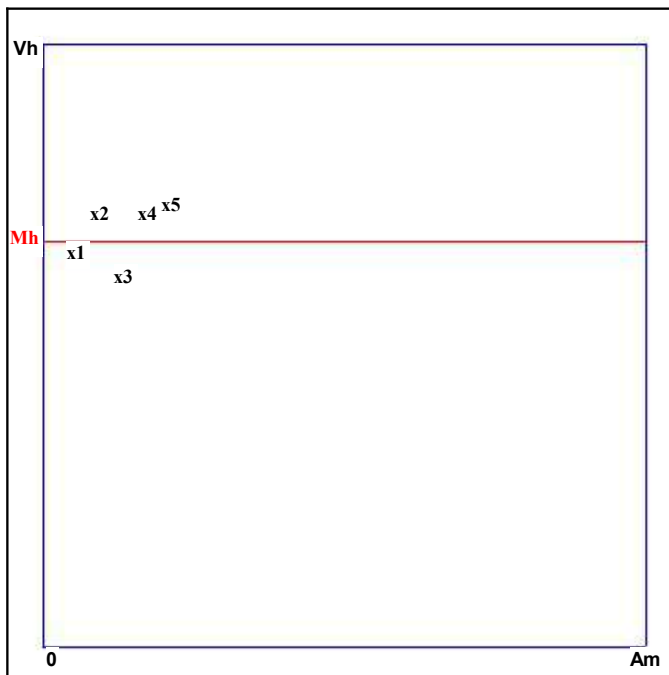
<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m2)</b>	<b>Do(R\$/m2)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	5.975,68	307,534	4,89
2 -	6.569,75	286,539	4,56
3 -	5.591,14	692,074	11,01
4 -	6.569,96	286,749	4,56
5 -	6.709,53	426,321	6,79



Helcio Kronberg

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

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 4.806,66**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

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

<b>Am</b>	<b>Vh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(%)</b>
1 -	4.571,39	235,264	4,89
2 -	5.025,86	219,202	4,56
3 -	4.277,22	529,437	11,01
4 -	5.026,02	219,363	4,56
5 -	5.132,79	326,136	6,79

Data: 02/12/2023

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





# ANEXO FOTOS



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJ6 N3XZW 4STUZ GT8H3





## ANEXO

# CROQUI DO IMÓVEL



**Croqui**



**Mapa Cadastral**

**LEGENDA**

- Lote Cadastral
- Praga
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC

ESCALA: 1:564

0 3,5 7 10,5 14  
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: 01/12/2023 - 15:53:09  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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

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: PJVJ6 N3XZW 4STUZ GT8H3



## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária: **09.1.0001.0302.02-6** Sublote: **-** Indicação Fiscal: **43.025.066** Nº da Consulta / Ano: **453696/2023**

Bairro: **ÁGUA VERDE** Rua da Cidadania: **Fazendinha**  
Quadrícula: **M-11**  
Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **TV. CAPITÃO CLEMENTINO PARANÁ** Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**  
Cód. do Logradouro: **C300B** Tipo: **Principal** Nº Predial: **126** Testada (m): **37,00**  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA**

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-3.1 - EIXO ESTRUTURAL SUL**  
Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz: **EE-1.EIXO ESTRUTURAL NORTE 1.0**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO PARA OUTRAS VIAS - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO  
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO,  
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

**Observações Para Construção**

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

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 regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código	Observações
9	Processo 01-113276/2012 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-113276/2012 parametros construtivos, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-113276/2012 parametros construtivos, decisão Provido com Condições Processo 01-116798/2013 revalidação de parametros, decisão REVALIDADOS OS PARAMETROS

**FISCALIZAÇÃO**

Código	Observações
--------	-------------

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações  
imovel.  
Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo.  
Para maiores informa?ães acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso r pido: Secretaria e órgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

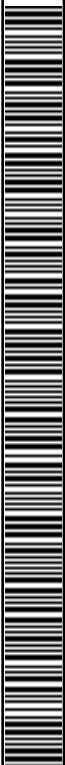
\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: <b>0</b>			
Número Antigo: 036162B	Número Novo:52157	Finalidade:OUTROS	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00	
Número Antigo: 088656A	Número Novo:124426	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):18.064,14	Área Liberada (m²): 18.064,14	Área Total (m²): 18.064,14	
Número Antigo:	Número Novo:324226	Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 125,86	Área Total (m²): 18.190,00	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18351
0001	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14460
0008	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17783
0023	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17264
0024	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14460
0025	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17965
0026	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14460
0029	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18359
0032	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18769
0042	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16653
0045	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18269
0046	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16696





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0047	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17499
0069	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16776
0071	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18634
0074	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17066
0076	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17257
0077	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14460
0081	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18009
0082	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18431
0084	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17700
0085	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16445
0088	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16724
0095	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18881
0097	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17161
0100	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F19685
0106	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17435
0107	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18862
0112	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18034
0114	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16954
0123	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16680
0128	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18390
0132	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18769
0142	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18129
0146	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14460
0152	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F18138
0159	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16531

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00234-	Nº Quadra 1/2/3	Nº Lote 1/2/3	Protocolo 01-111363/2021
Nome da Planta: IRMÃOS MARCON			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.09952-			
Nome da Planta: CROQUI 09952			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

\*\*\*\*\*

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

##### Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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

#### Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 2.213,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 18.063,40 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 160

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0001	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0002	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0003	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0004	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0005	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0006	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0007	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0008	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0009	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0010	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0011	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0012	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0013	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0014	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0015	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0016	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0017	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0018	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0019	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0020	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0021	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0022	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0023	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0024	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0025	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0026	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0027	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0028	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0029	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0030	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0031	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0032	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0033	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0034	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0035	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0036	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0037	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0038	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0039	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0040	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0041	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0042	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0043	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0044	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

0045	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0046	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0047	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0048	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0049	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0050	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0051	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0052	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0053	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0054	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0055	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0056	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0057	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0058	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0059	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0060	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0061	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0062	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0063	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0064	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0065	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0066	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0067	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0068	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0069	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0070	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0071	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0072	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0073	Residencial	1990	136,30 m <sup>2</sup>
0074	Residencial	1990	136,30 m <sup>2</sup>
0075	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0076	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0077	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0078	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0079	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0080	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0081	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0082	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0083	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0084	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0085	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0086	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0087	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0088	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0089	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0090	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0091	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0092	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0093	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0094	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0095	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0096	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

0097	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0098	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0099	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0100	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0101	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0102	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0103	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0104	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0105	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0106	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0107	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0108	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0109	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0110	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0111	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0112	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0113	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0114	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0115	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0116	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0117	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0118	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0119	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0120	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0121	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0122	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0123	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0124	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0125	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0126	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0127	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0128	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0129	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0130	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0131	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0132	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0133	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0134	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0135	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0136	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0137	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0138	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0139	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0140	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0141	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0142	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0143	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0144	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0145	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0146	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0147	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0148	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0001.0302.02-6</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>43.025.066</b>	Nº da Consulta / Ano <b>453696/2023</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

0149	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0150	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0151	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0152	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0153	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0154	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0155	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0156	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0157	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0158	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>
0159	Residencial	1990	112,60 m <sup>2</sup>

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C300B	D ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BELEM Principal

**Observações Gerais**

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da 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 21/11/2023
--	--------------------

**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.





Sandra M. C. Carraro  
Títular - CPF 344.612.138-00

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.  
Praça Zacarias, 46 - 7º andar  
Conj. 71 - Fone: 223-1956  
Oficial: MAURINO CARRARO  
C.P.F., 000 198 909-78  
Oficial Maior:  
LUIZ BOSCARDIN  
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA  
-1-

MATRÍCULA N.º 37.109

RUBRICA  
3/

**Imóvel:**- Apartamento sob nº 62-B no 6º andar ou 7º pavimento, do bloco "B", do prédio denominado RESIDENCIAL CASABLANCA, situado na Travessa Cap. Clementino Paraná nº 130, do tipo "X", com a área exclusiva de 71,54000m2, área comum de 41,06403m2, na qual está incluída uma vaga de garagem, localizada nos sub-solos, perfazendo a área construída de 112,60403m2, correspondendo-lhe - uma fração ideal do solo de 13,79810m2 ou 0,00623356. Dito prédio foi construído sobre o lote de terreno sob nº 1/2/3, resultante da unificação dos lotes de terreno sob nºs. 1, 2 e 3, da planta Luiz Cavichiolo Primeiro, situada na Água Verde, desta Capital, medindo 37,00m de frente para a Travessa Cap. Clementino Paraná, antiga rua Progresso, por 67,00m de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes fiscais nºs. - 10.000 e 13.000; por 52,65m de extensão do lado direito, onde confronta com o lote fiscal nº 60.000; tendo de largura na linha de fundos 39,68m, onde confronta com o lote fiscal nº 47.000, com a área total de 2.213,52m2. Indicação fiscal: - 43-025-009.000/041.000/042.000, atualmente nº 43-025-061.000. Conforme croqui - aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 04/07/88, arquivado neste Ofício sob nº 99.623.-

**Proprietária:**- ATHOL - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA., com sede nesta cidade, na Av. Presidente Getúlio Vargas nº 2673, CGC/MF 75 923 114/0001-19.-

**Reg. anterior:**- Mat. 26428 d/Cartório. Dou fé. Em 16 de maio de 1.994.-

R.1-37.109, em 16 de maio de 1.994.-

Por escritura de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório Distrital de Santa Quitéria d/Cap., em 18 de abril de 1.994, às fls. 158, a Lº 180-N, Athol Construção Civil Ltda., já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula à VIVIANE MARIA CAVICHILO MICHEL, CI 1.446.090-Pr, CPF nº 680.625.249-49, brasileira, casada com Adalberto Paulo Michel, CI nº 766.619-Pr, CPF nº 170.278.619-68, pelo regime de comunhão universal de bens, economista, residente nesta Capital, na rua D. Pedro I nº 620, ap.23, pelo valor de CR\$4.401,81 pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº173.033 pg em 11.04. 94 sobre CR\$17.260.000,00. C/ 3652 VRC CR\$148.052,06. Dou fé.

R 2-37.109, em 21 de junho de 2.019. Prenot. nº 414.819 de 06/06/2019.

A parte ideal correspondente a 50% do imóvel da presente matrícula, pertencente ao executado Adalberto Paulo Michel, já identificado, foi penhorada nos autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0000486-32.2013.8.16.0026, em que é autor o Banco Bradesco S. A. e réus Adalberto Paulo Michel e Lamona Artigos do Vestuário Ltda - ME, no valor de R\$34.823,12 conforme cópia do Termo de Penhora lavrado em 07/10/2014, assinado pelo MM Juiz de Direito Substituto Dr. Mário Dittrich Biliéri e Certidão expedida pela 02ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Campo Largo datada de 09/04/2019, assinada digitalmente por Lisiani Bárbara Viana de Oliveira - Técnica Judiciária, arquivados neste Cartório sob nº 414.819. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$609,42. C/1293,60 VRCext-R\$249,66. Dou fé.

AA

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 6496

AV 3-37.109, em 21 de junho de 2.019. Prenot. nº 414.819 de 06/06/2019.

Averba-se nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, que o valor pago do Funrejus no R 2 desta matrícula é de R\$69,65 e não como constou. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 6496

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

SAPEC MATRÍCULA N.º -37.109-

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ BOSCARDIN - 02/09/2022 11:19 PROTOCOLO: S2209002416D-37109

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: PJYX SGGRR QZAEF GWRZR

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: PJVJ6 N3XZV 4STUZ GT8H3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash dd8dd0a9-03f4-4bd6-8673-4284b2a4277e

CONTINUAÇÃO  
AV 4-37.109, em 21 de junho de 2.019. Prenot. nº 415.181 de 21/06/2019.

Conforme Protocolo nº 201902.2512.00725130-IA-850, autos sob nº 00003121720105090594, em trâmite na 02ª Vara do Trabalho de Araucária - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 066e.2723.0601.ada7.279e.93d9.795b.5135.e007.2309, em nome de Adalberto Paulo Michel, já identificado, cuja ordem fica arquivada neste Cartório sob nº 1727/2019 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade da parte ideal** do imóvel desta matrícula, pertencente ao executado Adalberto Paulo Michel. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 555, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

AA

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/96

AV 5-37.109, em 28 de junho de 2.021. Prenot. 437.389 de 28/06/2021.

Conforme Protocolo nº 202106.2516.01350629-IA-400, autos sob nº 00033528920088160025, em trâmite na 01ª Vara Cível de da Fazenda Pública de Araucária - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 2fa4.671f.17d2.5362.a297.e2de.9003.2276.0fc0.3848, em nome de Adalberto Paulo Michel, já identificado, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 423/2021 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade da parte ideal** do imóvel desta matrícula, pertencente ao executado Adalberto Paulo Michel. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen 0183925MJAA0000000138821H. Dou fé.

AA

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/96

5º REGISTRO DE IMÓVEIS  
Curitiba - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 37.109 do Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2022. Certidão emitida às 09:39:38h. (Li)

Custas: Emolumentos: BUSCAS R\$ 3,65; Certidão de Inteiro Teor R\$ 34,24; SELO (FUNARPEN) R\$ 5,95 + ISS 4 % R\$ 1,52 + FUNREJUS 25% R\$ 9,46 + FUNDEP R\$ 1,89 - Total = 56,71



FUNARPEN

SELO DIGITAL Nº F392V.urqPy.Zdra2 - V0fxr.0rb3b

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

SEGUE

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ BOSCARDIN - 02/09/2022 11:19 PROTOCOLO: S22090024116D-37109

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/projudf/> - Identificador: PJYYX SGGRE QZAEF GWRZR

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/projudf/> - Identificador: PJVJ6 N3XZV 4STUZ GT8H3