

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.610 – 11/2025

Descrição: PARTE IDEAL DE 25% DO LOTE URBANO Nº 20, QUADRA Nº
29 DA PLANTA VILA GUAÍRA COM ÁREA TOTAL DE 654,00M² - ÁGUA
VERDE – CURITIBA/PR.

Autos: 0012686-25.2008.8.16.0001



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

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: Imóvel Urbano – Terreno – Matrícula nº 82.051 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

1.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.121.000,00

(Um milhão, cento e vinte e um mil reais)

1.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL DE 25%

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 280.250,00

(Duzentos e oitenta mil, duzentos e cinquenta 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 23/10/2025.

A matrícula do imóvel indica que no terreno existe uma casa em alvenaria coberta com telhas, contudo, durante a visita técnica foi possível constatar que a referida benfeitoria não existe mais.

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 – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 20 da quadra nº 29 da Planta Vila Guaíra, acima do nível da rua, plano, de formato irregular, com testa de 16,00 metros, para a Rua Maranhão, testada de 32,00 metros para a Rua Rio Grande do Sul e área total de 654,00m², sem benfeitorias – Bairro Água Verde - Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 82.051 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 61.028.006

Inscrição Imobiliária 09.2.0059.0112.00-1

Localização: Latitude: -25.467156° / Longitude: -49.282417°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Origens e características: Praça do Japão

O bairro possui como característica principal a mescla de bairro residencial e comercial, localizado próximo ao centro de Curitiba.

Um dos principais clubes sociais da cidade está localizado no bairro: o Clube Curitibano, fundado em 1881, possui sua sede no Água Verde.

Delimitação do Bairro





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

Água Verde	
<u>Subprefeitura</u>	<u>Fazendinha-Portão</u>
<u>Área</u>	4,76 <u>km²</u>
<u>População</u>	49. 930 hab.
<u>Densidade</u>	104,67 hab/km ²
<u>Bairros</u> <u>Limítrofes</u>	<u>Batel</u> , <u>Centro</u> , <u>Portão</u> , <u>Rebouças</u> , <u>Seminário</u> e <u>Vila Izabel</u> .
<u>Principais</u> <u>Vias</u>	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
<u>Pontos de</u> <u>referência</u>	<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

SEGURANÇA

Ocorrências registradas em 2010



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
3,89 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
7,78 ocorrências

Fonte: IPRAC - Índice de Segurança
Elaboração: IPRAC - Índice de Segurança
Data: 08/11/2011. Última atualização: 08/11/2011.





ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

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

Água Verde | Área
 477 hectares (ha)
 4,77 km²
 Densidade demográfica
 107,74 hab/ha

1,10%
 do território de Curitiba

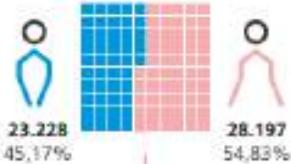
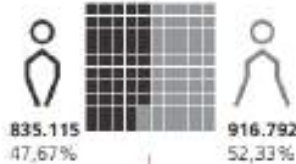
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Tabulação: IPTAC - Dados do Estado

DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

Curitiba | População
 1.751.907 habitantes

Água Verde | População
 51.425 habitantes



+ 0,99% 0,31%

Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Tabulação: IPTAC - Dados do Estado

Idade média e mediana da população



Fonte: IBGE - Censo do Brasil
 Tabulação: IPTAC - Dados do Estado
 Nota: Idade média e mediana em anos de idade. Idade média calculada pelo IBGE - 2011

População por cor

Curitiba

- Branca: 1.401.829 - 79,98%
- Preta: 45.577 - 2,60%
- Amarela: 23.137 - 1,32%
- Parda: 294.085 - 16,79%
- Indígena: 2.600 - 0,15%

Água Verde

- Branca: 38.875 - 75,59%
- Parda: 508 - 1,00%
- Amarela: 1.463 - 2,84%
- Preta: 2.455 - 4,79%
- Indígena: 20 - 0,04%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Tabulação: IPTAC - Dados do Estado





Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

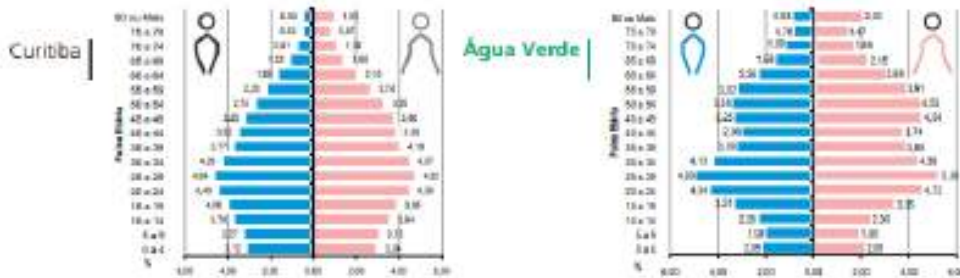
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total		Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	549.980	152.296	492.276	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,84
Água Verde	6.487	5.991	12.478	38.947	16,66	15,18	32,84	82,35

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Estimativa 2012 - Brasil e Municípios

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
 Estimativa 2012 - Brasil e Municípios

HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Estimativa 2012 - Brasil e Municípios



Áreas de ocupação Irregular

Localidade	2000			2010		
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ²	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ²
Curitiba	301	57333	220752	341	62247	259726
Água Verde	-	-	-	-	-	-

Fonte: IBGE, Censo 2000, 2010 e 2012
 Estimativa 2012 - Brasil e Municípios

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Estimativa 2012 - Brasil e Municípios





Déficit habitacional³

Curitiba | **5,34%**

Água Verde | **2,05%**

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 (Dados censitários e 2010 - IBGE - PROJEÇÃO DE POPULAÇÃO - 2000-2030)
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

INFRAESTRUTURA

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

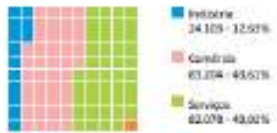
Infraestrutura		Curitiba	Água Verde
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,98
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,53
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	99,96
	% 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
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

ECONOMIA

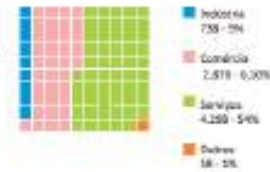
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba |



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

Água Verde |

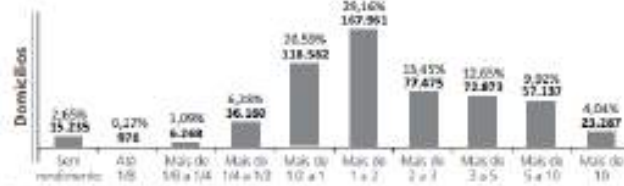


1. Intensidade de ocupação e de distribuição por setor de atividade econômica (setores, 2010)

RENDA

Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)

Curitiba |



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

Água Verde |



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade	Rendimento (Mês)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
		Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba		3.234,19	2.520,00	1.424,00	700,00
Água Verde		7.254,54	3.000,00	3.168,00	1.500,00

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
 (Dados do IBGE - Censo do Estado)

⁴Domicílios particulares permanentes.
⁵Salário mínimo utilizado R\$ 510,00.

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/projudv/ - Identificador: P.JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3

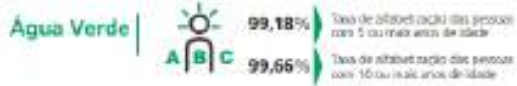


EDUCAÇÃO

Alfabetização



Fonte: IBGE - Censo Brasileiro 2011
 Estimativa: IBGE - Base de Dados



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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Água Verde
Menor IDEB	4,7	...
Maior IDEB	7,3	...

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo Escolar (IBGE) - 2011
 Estimativa: IBGE - Base 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, no nível escolar não é parte da medição.

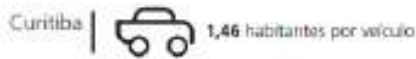
Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		5º 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
Maior taxa	15,2	3,3	24,6	...	16,8	3,3

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo Escolar (IBGE) - 2011
 Estimativa: IBGE - Base de Dados

TRÂNSITO

Habitantes por veículo



Fonte: IBGE/CENSO 2010
 Estimativa: IBGE - Base de Dados



Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	O nibus	Reboque	Caminoneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Água Verde	31.570	2.784	1.418	788	4.596	462	16	41.594

Fonte: IBGE/CENSO 2010
 Estimativa: IBGE - Base de Dados

ÁREAS VERDES



Fonte: IDEAL, Plano Diretor, 2011
 Estimativa: IBGE - Base de Dados



Áreas verdes públicas

Localidade	Reserva de Preservação	Reservas	Áreas de Atenção	Jardins	Jardim Ambiental	Luzes	Áreas Antropológicas	Parques	Prças	Total
Curitiba	1	16	18	401	2	56	31	22	652	1.064
Água Verde	-	-	-	10	-	6	6	-	6	28

Fonte: IDEAL, Plano Diretor, 2011
 Estimativa: IBGE - Base 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 está 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:

“Imóvel: Lote de terreno sob nº 20, quadra nº 29, da Plana Vila Guaíra, medindo 16,00m de frente para a Rua Maranhão, fazendo esquina com a Rua Rio Grande do Sul, onde mede 32,00m, tendo no outro lado a extensão de 30,00m, medindo na linha de fundos 28,00m, perfazendo a área de 654,00m², mais ou menos, contendo uma casa em alvenaria coberta com telhas”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se desocupado.

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 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/Transposição): Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como $E1 = V0i / V0p$

8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que:
 $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$.

Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$ e;

Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 Zoneamento: Fator que considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

$Fz = (CzA / CzP)$, onde:

CzA é o Coeficiente de Aproveitamento do Avaliando e CzP é o Coeficiente de Aproveitamento da Amostra

8.1.1.5 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\$ 1.121.014,86 (Um milhão, cento e vinte e um mil, quatorze reais e oitenta e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R\$ 1.121.000,00 (Um milhão, cento e vinte e um mil reais).

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL DE 25%

R\$ 280.250,00 (Duzentos e oitenta mil, duzentos e cinquenta reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 11 de novembro de 2025.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 899.000,00	482,00	R\$ 1.865,15	Rua Santa Catarina, 1051 - Água Verde	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-482-m-por-r\$-899.000-00-agua-verde-3005586534.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
2	R\$ 1.800.000,00	741,00	R\$ 2.429,15	Rua Maranhão, 400 - Água Verde	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-3-no-agua-verde-com-741m-3015939005.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
3	R\$ 790.000,00	361,00	R\$ 2.188,37	Rua Rio de Janeiro, 1400 - Água Verde	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-agua-verde-3009568572.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
4	R\$ 800.000,00	530,19	R\$ 1.508,89	Rua São Paulo, 1648 - Guaira	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-esquina-com-530-19-m-plano-e-murado-3014550298.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
5	R\$ 695.000,00	600,00	R\$ 1.158,33	Rua Augusto de Mari, 2944 - Guaira	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-vila-guaira-com-600m-3017867796.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1



KRON
LEILÕES



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3

KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Maranhão **Nº:** 916 **Complemento:**
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	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	899.000,00	482,00	1.865,15	1,00	0,93	1,19	1,00	0,90	1.857,74
2	1.800.000,00	741,00	2.429,15	1,00	1,03	0,89	1,00	0,90	2.004,12
3	790.000,00	361,00	2.188,37	1,00	0,93	1,19	1,00	0,90	2.179,68
4	800.000,00	530,19	1.508,89	1,11	0,95	0,90	1,00	0,90	1.288,81
5	695.000,00	600,00	1.158,33	1,02	0,98	1,19	1,00	0,90	1.240,08

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Zoneamento

F5: 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):	1.240,08
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.179,68
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	8.570,43
Amplitude total (R\$/m2):	939,60
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	234,90
Média aritmética (R\$/m2):	1.714,09
Mediana (R\$/m2):	1.857,74
Desvio médio (R\$/m2):	359,712252
Desvio padrão (R\$/m2):	426,342753
Variância (R\$/m2) ^ 2:	181.768,143203

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)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1118

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0921

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 (%) = 24,87



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 1.421,80$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.714,09$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 2.006,38$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,05$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,05$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 1.456,97$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.714,09$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.971,20$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 654,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 1.714,09$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.121.014,86$$

um milhão, cento e vinte e um mil, quatorze reais e oitenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

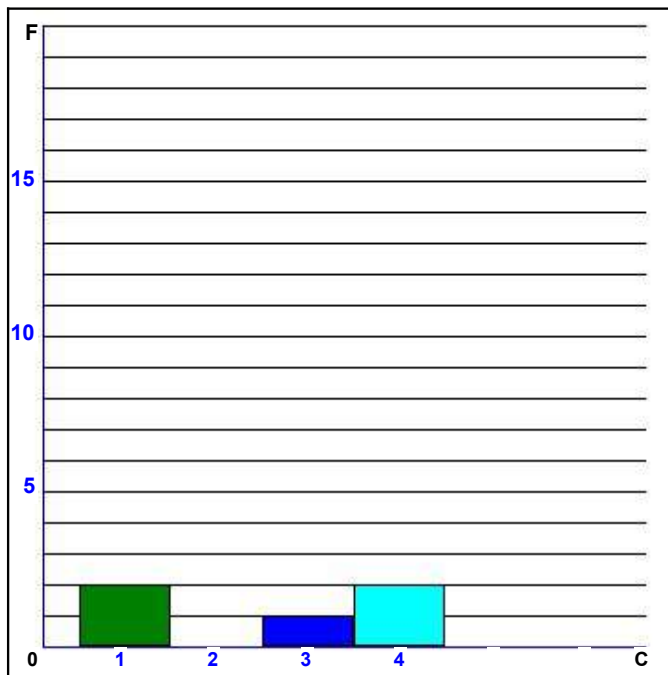


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



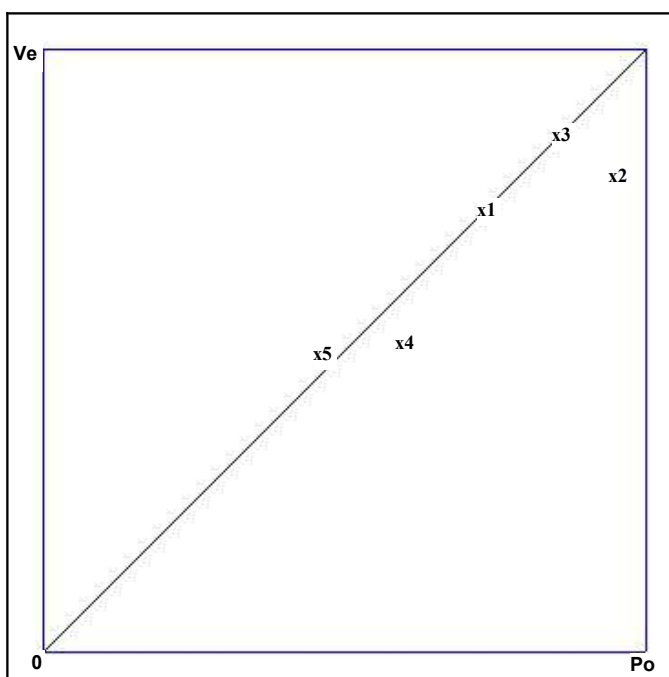
Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	1.240,08	1.474,98	2
2	1.474,98	1.709,88	0
3	1.709,88	1.944,78	1
4	1.944,78	2.179,68	2



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.865,15	1.857,74	1,00
2 -	2.429,15	2.004,12	0,83
3 -	2.188,37	2.179,68	1,00
4 -	1.508,89	1.288,81	0,85
5 -	1.158,33	1.240,08	1,07

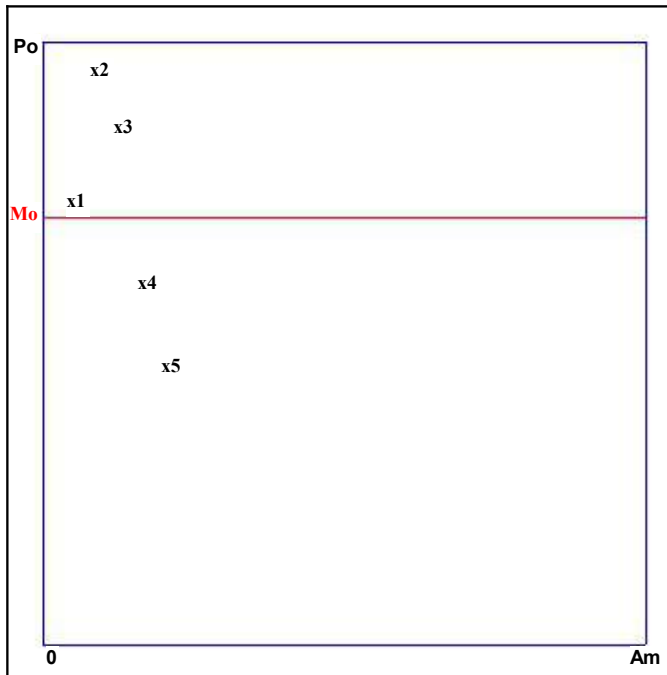


Helcio Kronberg

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) = 1.829,98

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

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

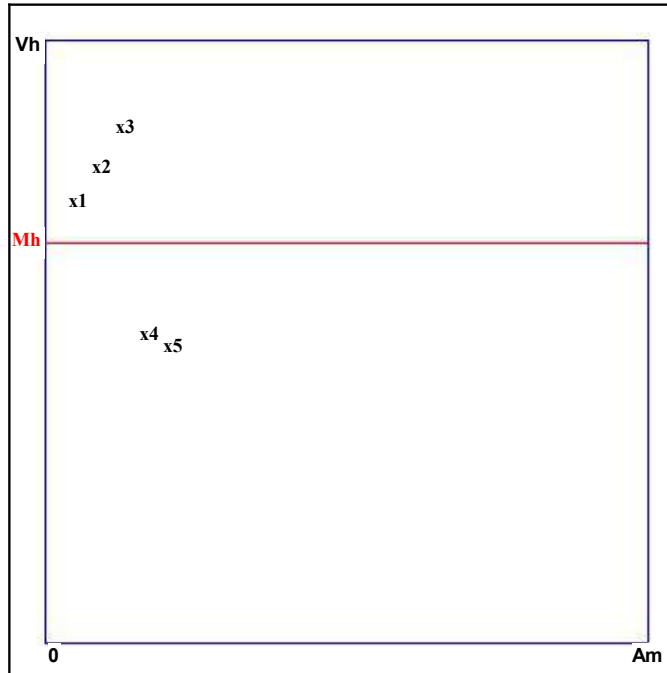
1 -	1.865,15	35,168	1,92
2 -	2.429,15	599,172	32,74
3 -	2.188,37	358,388	19,58
4 -	1.508,89	321,084	17,55
5 -	1.158,33	671,644	36,70



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) = 1.714,09

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.857,74	143,654	8,38
2 -	2.004,12	290,035	16,92
3 -	2.179,68	465,591	27,16
4 -	1.288,81	425,273	24,81
5 -	1.240,08	474,008	27,65

Data: 11/11/2025

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO FOTOS





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: PJKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: PJVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3







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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3









KRON
LEILÕES







ANEXO CROQUI





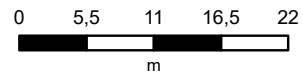
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:564



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: 11/11/2025 - 12:25:36
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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: P:JVKY X5HH2 A9Q7L AYMN3





CNM 080572.2.0082051-32

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nunes Machado, 695
CEP 80220-070 - Curitiba - PR
Fone 3224-3555 / 3224-2628

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

REGISTRO GERAL

FICHA
- 01 -

MATRÍCULA N.º 82.051

RUBRICA

Imóvel: - Lote de terreno sob nº 20, quadra nº 29, da planta Vila Guaira, medindo 16,00m de frente para a Rua Maranhão, fazendo esquina com a Rua Rio Grande do Sul, onde mede 32,00m, tendo no outro lado a extensão de 30,00m, medindo na linha de fundos 28,00m, perfazendo a área de 654,00 m², mais ou menos, contendo uma casa de alvenaria coberta com telhas.

Proprietário: WALTER MARQUARDT, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta Capital.

Reg. anterior: - 6.556 do Livro 3-D deste Ofício, de 14 de julho de 1.967.

Obs: - A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro da penhora abaixo, conforme o artigo 516 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento nº 249/2013. Dou fé. Em 18 de setembro de 2.020.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

R.1-82.051, em 18 de setembro de 2.020. Prenot. nº 426.745 de 02/09/2020.

A parte ideal correspondente a 25% do imóvel da presente matrícula, pertencente aos executados Marcos Marquardt, CPF nº 164.185.149-04 e Lucilia Sielski Marquardt, CPF nº 392.613.529-87, decorrente do falecimento de Walter Marquardt, foi penhorada nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos sob nº 0012686-25.2008.8.16.0001, em que é exequente N.B. Participações S.A., no valor de R\$1.349.715,00 atualizados até outubro/2019, conforme o Termo de Penhora lavrado em 10/08/2020, expedido pela 21ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI em 12/08/2020, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Substituta Dra. Karine Pereti de Lima Antunes, arquivado neste Cartório sob nº 426.745. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$2.699,43. C/Registro: 1293,60 VRCext= R\$249,66 + FADEP 5% R\$12,48 + ISS 4% R\$9,98 + SELO R\$4,67 - subtotal R\$276,79. C/Prenotação: 10 VRCext= VRCext= R\$1,93 + FADEP 5% R\$0,10 + ISS 4% R\$0,08 + FUNREJUS 25% R\$0,48 - subtotal R\$2,59. C/Arquivamento: 7 VRCext= R\$1,35 + FADEP 5% R\$0,07 + ISS 4% R\$0,05 + FUNREJUS 25% R\$0,34 - subtotal R\$1,81. Total geral: R\$281,19. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

AA

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA/PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 82.051 do Registro Geral desta Serventia, e que esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de maio de 2024. Certidão emitida às 10:33:40h. Prot. 9776-Custas: Emolumentos: BUSCAS R\$4,98; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO R12 (FUNARPEN)R\$8,00; SELO R13 (FUNARPEN)R\$1,50 + ISS 4 % R\$ 1,72 + FUNREJUS 25% R\$ 10,90 + FUNDEP R\$ 2,18 - Total = 67,83 (Ve)

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - Estado do Paraná
Rua Nunes Machado, 695 - 4º andar- Fone (41)3224-3555
email: certidao@5ricuritiba.com.br
CHARLES WILLIAN BENDLIN
REGISTRADOR

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.L5nPv.RoJfJ
TbJen.F392q
https://selo.funarpem.com.br

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

saec

MATRÍCULA N.º
82.051

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLSON JOSE BENDLIN - 07/05/2024 11:08 PROTOCOLO: S24050117055D-82051

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: PJD8Y V8623 2T4ZX 9DHC3

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: PJVKY X5HH2 A9QL AYMN3



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária: **09.2.0059.0112.00-1** Sublote: **-** Indicação Fiscal: **61.028.006** Nº da Consulta / Ano: **420014/2025**

Bairro: **ÁGUA VERDE** Rua da Cidadania: **Fazendinha**
Quadricula: **N-11**
Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. MARANHÃO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: **S205** Tipo: **Principal** Nº Predial: **916** Testada (m): **15,00**
Dados de Alinhamento Predial: **O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL**

2- Denominação: **R. RIO GRANDE DO SUL** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: **S123** Tipo: **Secundária** Nº Predial: **1030** Testada (m): **32,00**
Dados de Alinhamento Predial: **O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL**

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

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

Classificação dos Usos para a Matriz: **ZR3.1.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	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
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/M²) **12.00 X 360.00**
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO: **ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA**
RECREAÇÃO: **ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.2.0059.0112.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 61.028.006	Nº da Consulta / Ano 420014/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO PARA USOS HABITACIONAIS: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS
COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

Observações Para Construção

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

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

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 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 Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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

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

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

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.2.0059.0112.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 61.028.006	Nº da Consulta / Ano 420014/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização é o procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

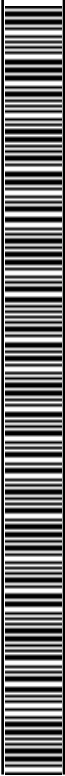
Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00019-	29	20	01-001907/2003
Nome da Planta: VILA GUAIRA			
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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.2.0059.0112.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 61.028.006	Nº da Consulta / Ano 420014/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

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.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 665,00 m² Área Total Construída: 0,00 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Vago	Área Construída 0,00 m ²
---------------------------------	--

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA 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) 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 11/11/2025
--	--------------------

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.

