

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.236 – 07/2025

**Descrição: SOBRADO Nº 05 DO CONJ. RES. MARCOS M. FILHO
COM ÁREA TOTAL DE 100,72M² - GUABIROTUBA –
CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº 76.804 – 4º CRI DE
CURITIBA/PR.**

Autos: 0001548-68.2021.8.16.0013





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	12
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	14
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	16
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	17

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 – Sobrado – Matrícula nº 76.804 – 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 454.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e quatro 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 10/07/2025 e por 5 vezes tocou o interfone da unidade 5 e ninguém atendeu. Conversado com uma vizinha que informou não conhecer o executado.

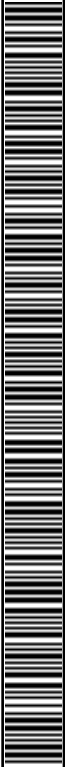
2.3 Limitações e premissas futuras

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 com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Sobrado nº 05 do Conjunto Residencial Marcos M. Filho, com área correspondente ou global a ser construída de 100,72m², sendo 47,50m² do pavimento térreo; 50,25m² do pavimento superior; 2,97m² a sacada; área de uso exclusivo de uso comum não construída de 59,90m² destinada a jardim e quintal; área de uso comum não construída de 36,71m², fração ideal de solo de 0,12457 ou seja 144,11m² do lote de terreno denominado “1/2/3-A”, oriundo da subdivisão do lote 1/2/3, da quadra nº 15, da Planta jardim Guabirota, localizado na Rua Plácido de Castro, 658 – Guabirota – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: nº 76.804 – 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 44.038.024.0043

Inscrição Imobiliária: 23.0.0037.0376.001

Localização: Latitude: -25.454926°/ Longitude: -49.246620°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guabirota é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná. O bairro dista 4,8 quilômetros do marco zero da cidade.





História

Em 1736, a região onde se encontra o bairro Guabirota, era propriedade particular do vigário D. Ignácio Lopes. Foi nessa área da cidade que, em 1899, foi construído o Matadouro Municipal, inaugurado a 2 de setembro do mesmo ano. Com o crescimento da população, o bairro passou a ser servido por bondes elétricos, que deixaram a marca dos seus trilhos nas ruas.

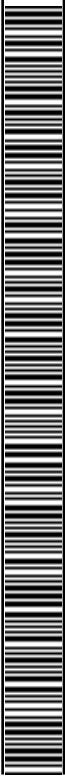
O bairro manteve, por mais de 50 anos (de 1899 até 1955), a sede do Jockey Club do Paraná.

Economia

O bairro sedia a fábrica da Electrolux (eletrodomésticos), antiga Prosdócimo.

Guabirota	
Subprefeitura	Cajuru
Área	2,63 km²
População	10.678 hab.
Densidade	40,59 hab/km²
Bairros	Hauer , Jardim das Américas , Prado Velho e Uberaba .
Limitrofes	
Principais Vias	Avenida Comendador Franco (Curitiba)
Pontos de referência	Praça Abílio de Abreu Horto Municipal do Guabirota Igreja Imaculada Conceição Electrolux do Brasil Prédio do IFPR na Av. S. Salgado Filho







ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



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

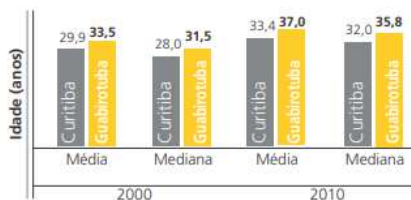
DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento



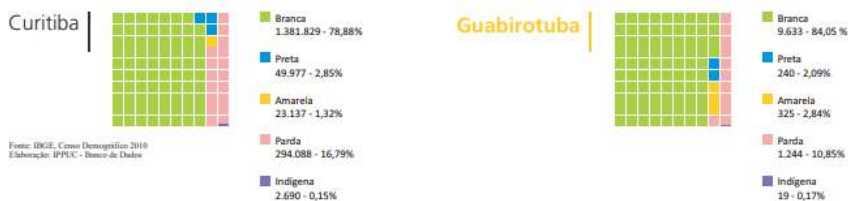
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população

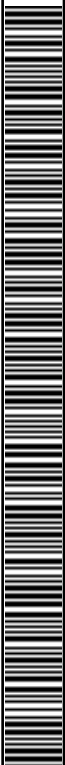


Fonte: IPPUC - Banco de Dados
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
 Nota: Idade média e mediana obtidas através dos censos Demográficos realizados pelo IBGE - 2010

População por cor



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





Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

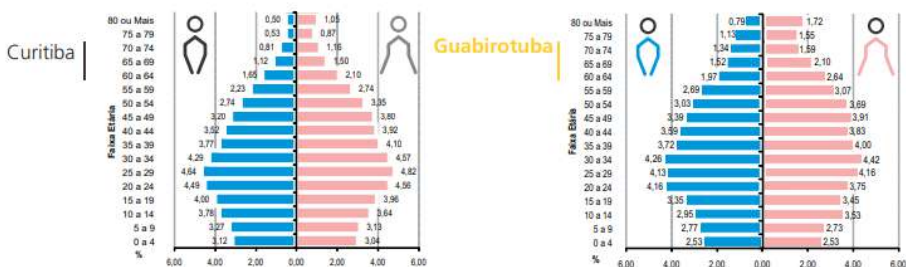
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens Idosos	Total		
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Guabirotuba	1.954	1.346	3.300	8.161	23,94	16,49	40,44	68,88

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 infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



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

HABITAÇÃO

Domicílios¹ 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 ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381	
Guabirotuba	2	93	358	1	231	889	1	

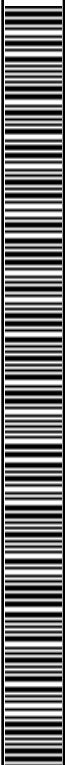
Fonte: CORAB e IPPUC, 2005 E 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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



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

¹ domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
² domicílios particulares permanentes ocupados.





Déficit habitacional³

Curitiba | 5,34%

Guabiroituba | 6,25%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010 (Microdados) e FASE, IPPUC, IPARDES, PUCMINAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

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

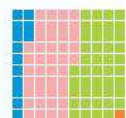
Infraestrutura	Curitiba	Guabiroituba
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,86	99,95
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,76
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	96,46
Esgotamento sanitário		
% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	3,21
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,33

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

ECONOMIA

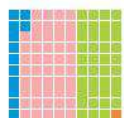
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba



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

Guabiroituba

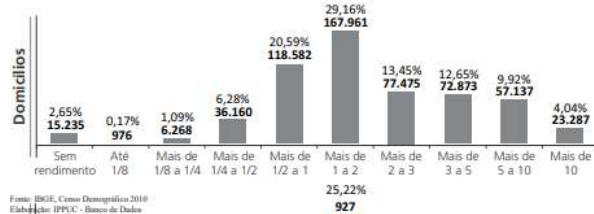


³ necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solúvel (IparDES, 2004)

RENDA

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

Curitiba



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

Guabiroituba



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
Guabiroituba	4.858,80	3.500,00	1.746,35	1.000,00

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

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





EDUCAÇÃO Alfabetização



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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Guabirota
Menor IDEB	4,7	-- ^a
Maior IDEB	7,3	--^a

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	Guabirota	Curitiba	Guabirota	Curitiba	Guabirota
Menor taxa	0,5	-- ^a	11,0	-- ^a	0,5	-- ^a
Maior taxa	15,2	--^a	24,6	--^a	16,0	--^a

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

Guabirota | **Homicídios**
34,90 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
34,90 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)





TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba |  1,46 habitantes por veículo | Guabirota |  1,02 habitantes por veículo

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

Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Onibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Guabirota	8.329	1.010	47	294	1.286	255	1	11.222

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

ÁREAS VERDES

Curitiba |  101,60 milhões m²
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM⁷ | Guabirota |  334,07 mil m²
29,15 m² por habitante
12,70% da área do bairro | 0,33% das áreas verdes de Curitiba

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

Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	1.064
Guabirota	—	—	—	5	—	—	2	—	5	12

Fonte: SMMA/ Parques e Praças, 2012
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:

“IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: “Fração ideal de solo de 0,12457 ou seja 144,11m² que corresponderá a UNIDADE 05 que terá a área correspondente ou global a ser construída de 100,72m², sendo 47,50m² do pavimento térreo; 50,25m² do pavimento superior; 2,97m² a sacada; área de uso exclusivo de uso comum não construída de 59,90m² destonada a jardim e quintal; área de uso comum não construída de 36,71m², a qual terá a numeração predial 658-E da Rua Plácido de Castro, sendo a primeira residência do lado esquerdo de quem entra no conjunto pela corredor de acesso, integrante do Condomínio Residencial Marcos M. Filho, situar-se-á na Rua Plácido de Castro nº 658, nesta cidade de Curitiba-PR, que será construído sobre o lote de





terreno denominado "1/2/3-A", oriundo da subdivisão do lote 1/2/3, da quadra nº 15, da Planta Jardim Guabirotuba, com a Indicação Fiscal nº 44.038.024.000-1 do Cadastro Municipal".

6.2 Situação

No momento da vistoria técnica não havia ninguém no imóvel.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Sobrado em alvenaria de 2 pavimentos, com idade aparente de 15 anos e em regular estado de conservação.

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 454.391,23 (Quatrocentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e noventa e um reais e vinte e três centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 454.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 24 de julho de 2025.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 499.000,00	88,00	R\$ 5.670,45	Rua Capitã João Ribas de Oliveira, 351 - Guabirota	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-guabirota-curitiba-pr-3011234034.html
2	R\$ 639.000,00	133,00	R\$ 4.804,51	Rua Alcides Therézio de Carvalho, 87 - Guabirota	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-guabirota-condominio-familiar-3015176861.html
3	R\$ 999.000,00	226,00	R\$ 4.420,35	Rua Plácido de Castro, 236 - Guabirota	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-guabirota-bairros-curitiba-com-garagem-226m2-venda-RS999000-id-2795090259/?source=ranking%2Crp
4	R\$ 739.000,00	220,00	R\$ 3.359,09	Rua plácido de Castro, 566 - Guabirota	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-guabirota-bairros-curitiba-com-garagem-220m2-venda-RS739000-id-2811559126/?source=ranking%2Crp
5	R\$ 785.000,00	160,00	R\$ 4.906,25	Rua Padre Oswaldo Gomes, 35 - Guabirota	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-espacoso-para-viver-seus-melhores-momentos-3010197316.html

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



KRON
LEILÕES



ANEXO

GOOGLE EARTH

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-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD



KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
SOBRADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-IPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 76.804

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Plácido de Castro

Nº: 658

Complemento: Sob. 05

Bairro: Guabirota

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	V.Hom.(R\$/m2)
1	499.000,00	88,00	5.670,45	1,10	0,97	0,90	5.445,34
2	639.000,00	133,00	4.804,51	1,11	1,04	0,90	4.991,70
3	999.000,00	226,00	4.420,35	1,00	1,11	0,90	4.415,93
4	739.000,00	220,00	3.359,09	1,00	1,01	0,90	3.053,41
5	780.000,00	160,00	4.875,00	1,00	1,06	0,90	4.650,75

F1: Localização

F2: Área

F3: 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):	3.053,41
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.445,34
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	22.557,13
Amplitude total (R\$/m2):	2.391,92
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	597,98
Média aritmética (R\$/m2):	4.511,43
Mediana (R\$/m2):	4.650,75
Desvio médio (R\$/m2):	621,401862
Desvio padrão (R\$/m2):	902,382826
Variância (R\$/m2) ^ 2:	814.294,765211

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 = 1,6157

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0349

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 (%) = 20,00



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 3.892,77$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.511,43$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 5.130,08$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 13,71$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 13,71$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 3.834,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.511,43$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 5.188,14$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 100,72$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.511,43$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 454.391,23$$

quatrocentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e noventa e um reais e vinte e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

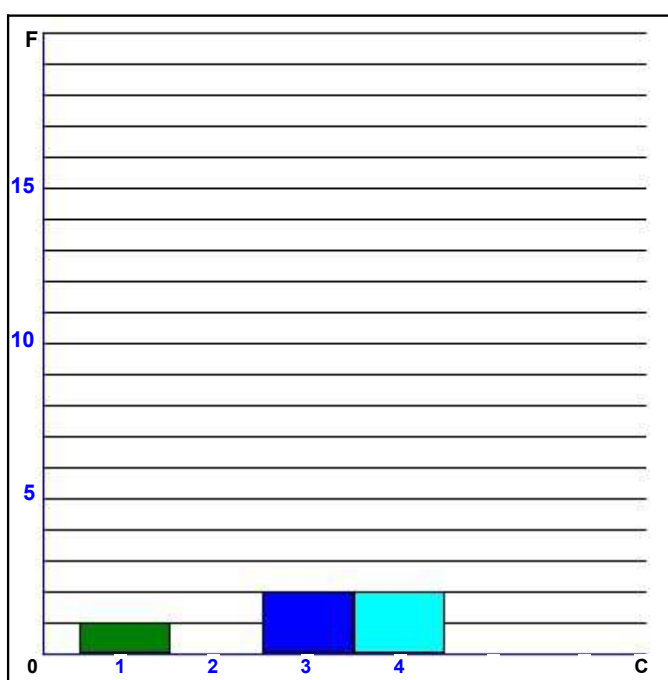


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.053,41	3.651,39	1
2	3.651,39	4.249,38	0
3	4.249,38	4.847,36	2
4	4.847,36	5.445,34	2

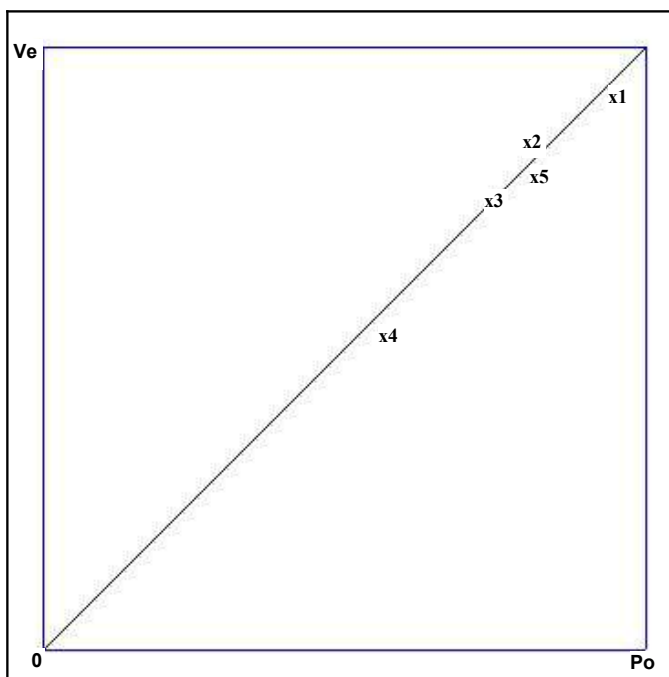


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	5.670,45	5.445,34	0,96
2 -	4.804,51	4.991,70	1,04
3 -	4.420,35	4.415,93	1,00
4 -	3.359,09	3.053,41	0,91
5 -	4.875,00	4.650,75	0,95

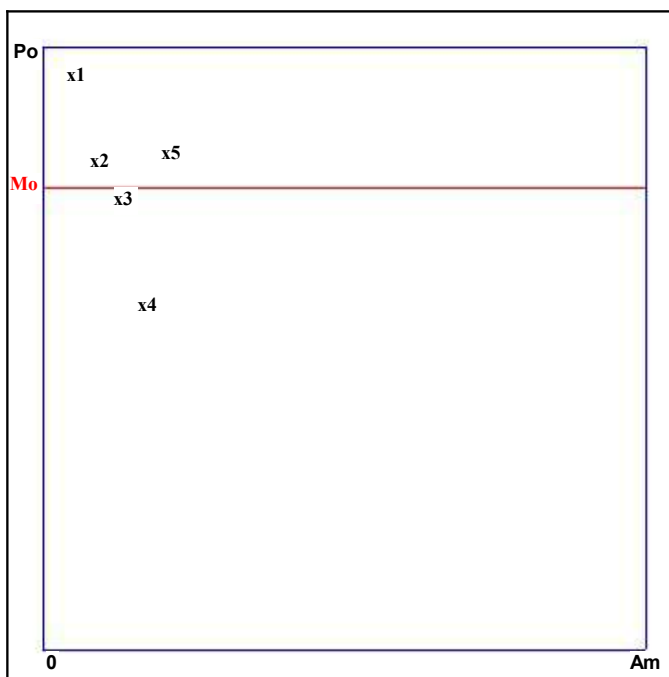


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.625,88

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

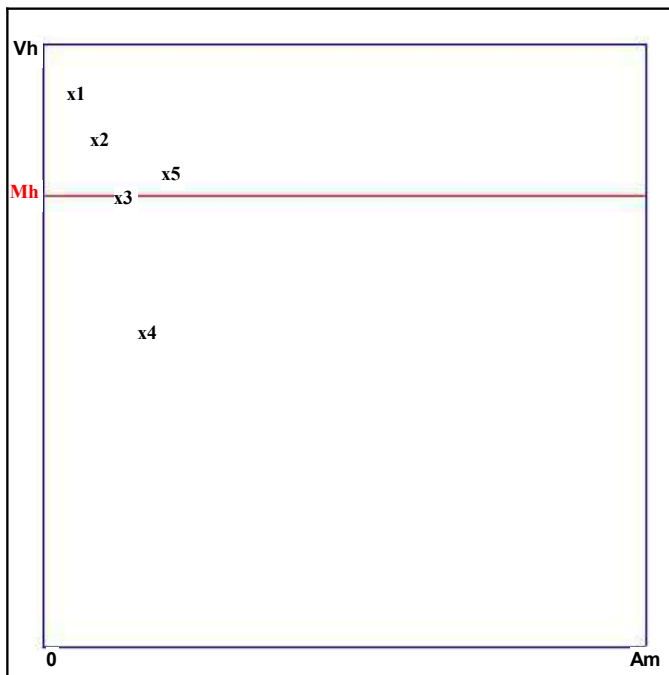
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	5.670,45	1.044,572	22,58
2 -	4.804,51	178,629	3,86
3 -	4.420,35	205,528	4,44
4 -	3.359,09	1.266,791	27,38
5 -	4.875,00	249,118	5,39



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) = 4.511,43

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	5.445,34	933,912	20,70
2 -	4.991,70	480,269	10,65
3 -	4.415,93	95,492	2,12
4 -	3.053,41	1.458,012	32,32
5 -	4.650,75	139,324	3,09

Data: 24/07/2025

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: P-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD





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-JLQM UTX37 VDA79 XT7VZD

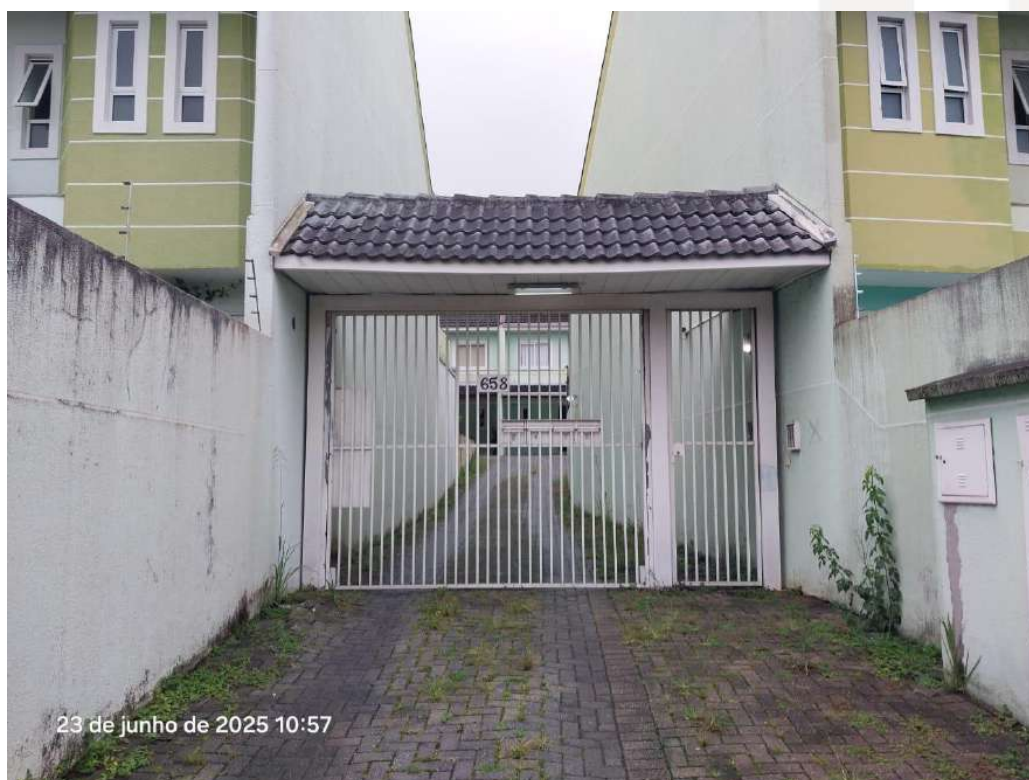




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD









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-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD



KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI

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-JLQM UTX37 VDA79 XT7ZD








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

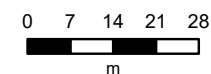
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial



ESCALA: 1:1.128



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: 23/06/2025 - 08:39:59
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PQLQM UTX37 VDA79 X7VZD

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-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fc972138-015c-4252-bfec-c30ecbe24f32

CONTINUAÇÃO

Av.2-76.804-**CANCELAMENTO DE CONDIÇÕES**: Protocolado sob nº 220.928, em 23/11/2009. Nos termos do requerimento e a nota promissória, aqui arquivados, cancela-se a Cláusula Resolutiva constante do R.1 desta matrícula, face a quitação da dívida. Custas: 630(vrc)-R\$66,15. O referido é verdade e dou fé. (aan/ambv). Curitiba, 25 de novembro de 2009. REG: *[Assinatura]*

AV.3-76.804- **CONCLUSÃO**: Protocolado sob nº 239.202, em 27/06/2011. Nos termos dos documentos que ficam arquivados (Av.7 - matrícula nº 71.453), averba-se que a **unidade nº 05**, integrante do **Condomínio Residencial Marcos M. Filho, foi concluída**. Custas: 60(vrc)-R\$8,46. O referido é verdade e dou fé. (aan/vi). Curitiba, 04 de julho de 2011. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES DIGITAL

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia confere com o original, e que sobre o imóvel objeto da matrícula nº 76804, Livro 2, não constam hipotecas, penhoras, arrestos, sequestros ou mesmo citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 108.647. Emolumentos: R\$33,45. Funrejus: R\$8,36. Selo: R\$4,67. ISS: R\$1,34 FUNDEP: R\$1,67. TOTAL R\$49,49.

Curitiba - PR, 12 de janeiro de 2021.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 0183895CEAA00000008496210 - Autenticidade do selo em <https://horus.funarpen.com.br/Consulta>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por FLORENCIO PURKOTE JUNIOR - 12011/2021 15:02 PROTOCOLO: S21010042068D

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: PJVZP Z4KRZ YEDFE TMF5D

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-JLQM UTX37 VDA79 X7VZD



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
111925/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Indicacao Fiscal 44.038.024.004-3	Sublote 0004
Planta de Loteamento JARDIM GUABIROTUBA	Lote na Planta 1/2/3-A	Quadra na Planta 15
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 00076.804 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 00000000		Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1156,86	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
--------------------------------	--	--------------------------------

Logradouro S.702. R. PLÁCIDO DE CASTRO	Número 658	Lado Par	Testada 30,14
--	----------------------	--------------------	-------------------------

Histórico de Denominação RUA 09 - PLANTA JARDIM GUABIROTUBA

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.702. R. PLÁCIDO DE CASTRO	Número 000658
--	-------------------------

Bairro GUABIROTUBA	CEP 81510030
------------------------------	------------------------

Tipo de Unidade CASA	Número da Unidade 05	Andar
--------------------------------	--------------------------------	--------------

Condomínio MARCOS M. FILHO CD RES	Bloco MARCOS M. FILHO CD RES
---	--

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	99,09	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	2	2008		2009	18/07/2008	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	100,72	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2008		2009	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0004	Principal	100,72	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2008	2009	

Total de Sublotes: 0001

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
9B30.336F.A5EB.42E8-7 A7CD.18B0.22E5.5E6B-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 23 de junho de 2025 - 08:39:01

VERSÃO P.4.1.0.17.1422 (01/04/2025) LIB
2.0.1.7.1838





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
111925/2025

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
44.038.001	0	
44.038.002	0	
44.038.022.000	1979	1981
44.038.003.000	1954	1981
44.038.023.000	1981	2006

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

9B30.336F.A5EB.42E8-7 A7CD.18B0.22E5.5E6B-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 23 de junho de 2025 - 08:39:01

VERSÃO P.4.1.0.17.1422 (01/04/2025) LIB
2.0.1.7.1838





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 44.038.024	Nº da Consulta / Ano 227359/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: GUABIROTUBA Quadrícula: L-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PLÁCIDO DE CASTRO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S702

Tipo: Principal

Nº Predial: 658

Testada (m): 30,14

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR PROJETO LINHA VERDE TRECHO CENTRAL - 71030A-71030N

Dados de Alinhamento Predial: VERIFICAR NA PRANCHA DE PROJETO DE RUA FAIXA DE DOMÍNIO E FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

Cone da Aeronáutica: 1.038,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SE-LV.5 - SETOR ESPECIAL DA LINHA VERDE - 5 - S. CENTRAL-ADB2**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **SE-LV.5.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	6		50		5,00 m
Habitação Institucional	1	6		50		5,00 m
Habitação Transitória 1	1	6		50		5,00 m
Habitação Transitória 2	1	6		50		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
Comunitário 2 - Cultura	1	6		50		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	6		50		5,00 m
Comunitário 1	1	6		50		5,00 m
Comércio e Serviço Específico 1	1	6		50		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	6		50		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	6		50		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	6		50		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	6		50		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	6		50		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	6		50		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	6		50		5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 44.038.024	Nº da Consulta / Ano 227359/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50		5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M ²)	20.00 X 1000.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Observações Para Construção

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

Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre

- O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, podendo chegar a altura livre.

Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos

- ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%

- densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva

- altura livre para os usos Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1

- para lote com área igual ou superior a 2.000 m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m²

- quando o lote possuir ocupação exclusivamente residencial ou mista, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote. Entende-se como uso misto a mescla de uso residencial com uso comercial ou prestação de serviço, desde que o uso residencial ocupe no mínimo cinquenta por cento da área total construída.

Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 44.038.024	Nº da Consulta / Ano 227359/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).

Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

Conforme o artigo 13º, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

Para os usos não residenciais, em que não haja compra de CEPACs, o coeficiente é limitado a 1,0 independente do porte.

Atender regulamentação específica quanto a Comércio e Serviço Específico 1.

A taxa de ocupação do subsolo deverá ser igual a do pavimento situada acima, podendo ser ampliada no SE-LV, ZT-LV, ZR-4 e ZED de acordo com o disposto no Inciso II do art. 8 da Lei Municipal n.º 13.909/2011.

Tolerada 1 habitação unifamiliar por lote.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 44.038.024	Nº da Consulta / Ano 227359/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 029132B	Número Novo:40282	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):70,29	Área Liberada (m²): 70,29	Área Total (m²): 395,51
Número Antigo: 064579A	Número Novo:100738	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):325,22	Área Liberada (m²): 325,22	Área Total (m²): 325,22
Número Antigo:	Número Novo:264194	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):
Número Antigo:	Número Novo:274014	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):1.019,59	Área Liberada (m²): 1.019,59	Área Total (m²): 1.019,59

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00630-3	Nº Quadra 15	Nº Lote 1/2/3-A	Protocolo 01-100962/2006
----------------------------	-----------------	--------------------	-----------------------------

Nome da Planta: JARDIM GUABIROTUBA
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

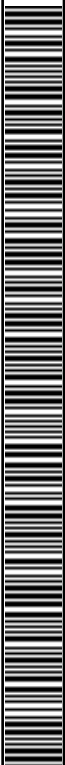
Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0037.0376.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 44.038.024	Nº da Consulta / Ano 227359/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Horizontal

Área do Terreno: 1.156,86 m²

Área Total Construída: 1.019,59 m²

Qtde. de Sublotes: 8

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Assistencial	155,40 m ²
0001	Assistencial	155,40 m ²
0002	Residencial	155,40 m ²
0003	Residencial	155,40 m ²
0004	Residencial	100,72 m ²
0005	Residencial	99,09 m ²
0006	Residencial	99,09 m ²
0007	Residencial	99,09 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 23/06/2025
--	--------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
23.0.0037.0376.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
44.038.024

Nº da Consulta / Ano
227359/2025

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.

