



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.539 - 10/2024

APARTAMENTO Nº 13, DO EDIFÍCIO MANSÃO LA FONTAINE,
COM ÁREA PRIVATIVA DE 62,95M² - CURITIBA/PR –
MATRÍCULA Nº 25.417

AUTOS: 0001964-41.2022.8.16.0194



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	16
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

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 – Apartamento nº 13, do Edifício Mansão La Fontaine, localizado na Rua Professor Assis Gonçalves, 854, bairro Água Verde. – Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 290.000,00

(Duzentos e noventa 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.

O avaliador esteve no local no dia 11 de outubro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A visita ocorreu por volta das 10h20 deste dia, mas aparentemente não havia ninguém em casa, foi tocado o interfone por várias vezes e ninguém atendeu.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 13, do Edifício Mansão La Fontaine com área privativa total de 62,95m² e área construída total de 101,30m², localizado na Rua Professor Assis Gonçalves, 854, Bairro: Água Verde, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 25.417 – 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: Nº 41.082.022

Inscrição Imobiliária: Nº 09.2.0017.0128.01-4

Localização: Latitude: 25°27'37.15"S / Longitude: 49°17'2.36"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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





Antes de constituir-se um bairro, a região era formada por fazendas e chácaras, cortada por um rio esverdeado (em função de algas que formavam essa coloração) que recebeu a denominação de "Rio Água Verde", sendo assim, a localidade ficou conhecida por água verde e posteriormente "bairro água verde" em decorrência deste rio que corta a localidade.

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.

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

Água Verde	
<u>Subprefeitura:</u>	Fazendinha-Portão
<u>Área:</u>	4,76 km ²
<u>População:</u>	49. 930 hab.
<u>Densidade:</u>	104,67 hab/km ²
<u>Bairros Limitrofes:</u>	Batel, Centro, Portão, Rebouças, Seminário e Vila Izabel.
<u>Principais Vias:</u>	Avenida Presidente Getúlio Vargas; Avenida Sete de Setembro; Avenida Iguazu; Avenida Silva Jardim; 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 Alcebíades Plaisant; Rua Nestor Victor; Rua Buenos Aires; Rua José Cadilhe; Rua Bento Viana; Rua Pasteur; Rua Maurício Caillet





Pontos de referência:

Praça do Japão; Arena da Baixada; Cemitério da Água Verde; Parque Afonso Botelho; Clube Curitibano; Praça Hee Wing; Shopping Água Verde

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

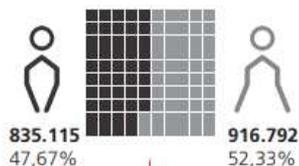
1,10%
do território de Curitiba

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

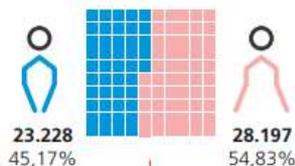
DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

Curitiba | População
1.751.907 habitantes



Água Verde | População
51.425 habitantes



+ 0,99%

0,31%

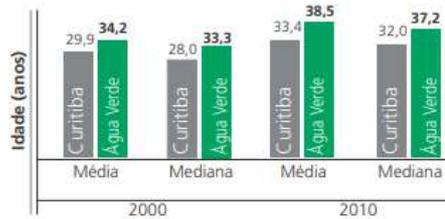
Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
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

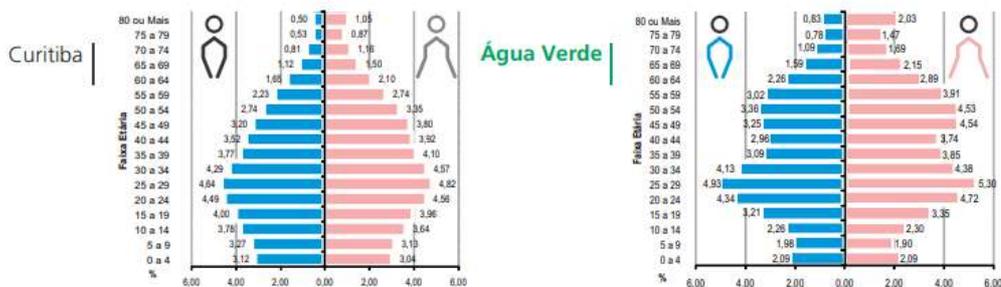
Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

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
Água Verde	6.487	5.991	12.478	38.947	16,66	15,38	32,04	92,35

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

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

Pirâmides etárias



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





HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



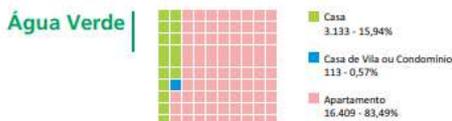
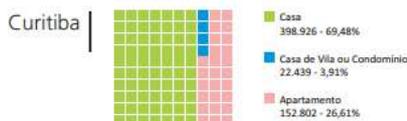
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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
Água Verde	--	--	--	--	--	--	--

Fonte: COHAB e IPPUC 2000, 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

Déficit habitacional³

Curitiba | **5,34%**

Água Verde | **2,05%**

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

INFRAESTRUTURA

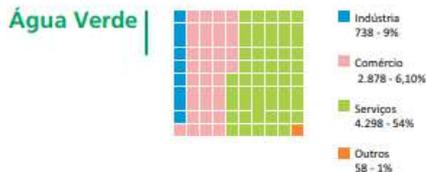
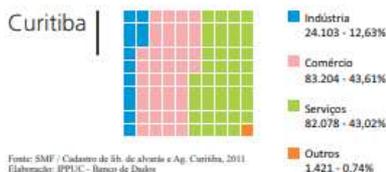
Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura	Curitiba	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
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



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

³ necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solvável (iparDES, 2004)





RENDA

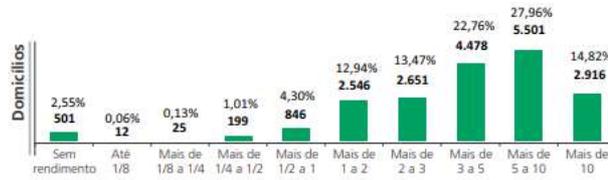
Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)

Curitiba



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

Água Verde



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

Valor do rendimento médio e mediano mensal

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

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

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

EDUCAÇÃO Alfabetização

Curitiba



96,87% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
97,97% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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

Água Verde



99,18% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
99,66% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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

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

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

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

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Água Verde	Curitiba	Água Verde	Curitiba	Água Verde
Menor taxa	0,5	1,6	11,0	-- ⁴	0,5	1,6
Maior taxa	15,2	3,3	24,6	-- ⁴	16,0	3,3

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





TRÂNSITO

Habitantes por veículo



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

Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Água Verde	31.570	2.744	1.418	788	4.596	462	16	41.594

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

ÁREAS VERDES



Fonte: SMMMA, Parque e Praça, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

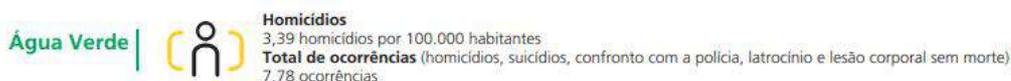
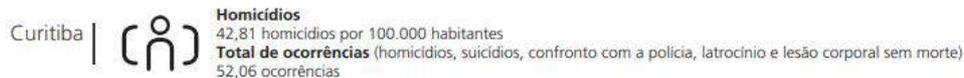
Áreas verdes públicas

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
Água Verde	--	--	--	10	--	6	4	--	9	29

Fonte: SMMMA, Parque e Praça, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

SEGURANÇA

Ocorrências registradas em 2010



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)





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Apartamento nº 13, no 1º pavimento, do Edifício Mansão La Fontaine, sito à rua Assis Gonçalves nº 854, com área privativa de 62,95m², área de uso comum de 20,25m², área de garagem de 18,10m², área correspondente de 101,30m², fração ideal correspondente de 0,058822 e quota do solo de 36,85m², com direito de estacionar um veículo de passeio pequeno, no sub-solo, sendo necessário a presença de manobrista. Edifício este construído sobre o lote de terreno fiscal nº 003.000, quadra 082, setor 41, correspondendo ao lote de terreno foreiro sob nº 975-F-3-B da planta de herdeiros de Rosa Bonato Pedro Bom, croqui 8307 da Prefeitura Municipal, medindo 20,80m de frente para a rua Professor Assis Gonçalves, fazendo esquina com a rua Murilo do Amaral Ferreira numa extensão de 30,12m, no lado oposto a esta rua mede 30,12m e confronta com o lote 975-F-3-C da mesma planta e na linha de fundos tem a largura de 20,80m e confronta com o lote 975-F-3-A da mesma planta.”

6.2 Situação

Imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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





- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 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): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. 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\$ 289.899,23 (Duzentos e oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e três centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de outubro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 345.100,00	63,00	R\$ 5.477,78	Rua Professor Assis Gonçalves, 870 - Água Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-63m2-venda-RS345100-id-2698223486/
2	R\$ 359.000,00	66,00	R\$ 5.439,39	Rua Professor Assis Gonçalves, 1164 - Água Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-66m2-venda-RS359000-id-2721122724/
3	R\$ 295.000,00	59,00	R\$ 5.000,00	Rua Professor Assis Gonçalves, 1443 - Água Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-59m2-venda-RS295000-id-2747171107/
4	R\$ 550.000,00	90,13	R\$ 6.102,30	Rua Professor Assis Gonçalves, 650 - Água Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-90m2-venda-RS550000-id-2733128199/
5	R\$ 385.000,00	77,00	R\$ 5.000,00	Rua Professor Assis Gonçalves, 1277 - Água Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS385000-id-2726853739/
6	R\$ 365.900,00	84,51	R\$ 4.329,67	Rua Professor Assis Gonçalves, 1636 - Água Verde	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento03-dormitorios-sendo-01-suite-bairro-2985340293.html

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXCS ZAYDA J9NMX FZ3QY



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXCS ZAYDA J9NMX FZ3QY



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Professor Assis Gonçalves

Nº: 854

Complemento: APTO 13

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	V.Hom.(R\$/m2)
1	345.100,00	63,00	5.477,78	1,00	1,00	0,90	4.930,00
2	359.000,00	66,00	5.439,39	1,00	1,01	0,90	4.944,41
3	295.000,00	59,00	5.000,00	1,00	0,98	0,90	4.410,00
4	550.000,00	90,13	6.102,30	0,80	1,04	0,90	4.569,40
5	385.000,00	77,00	5.000,00	1,00	1,05	0,90	4.725,00
6	365.900,00	84,51	4.329,67	1,00	1,04	0,90	4.052,57

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):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.052,57
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.944,41
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	27.631,38
Amplitude total (R\$/m2):	891,84
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	222,96
Média aritmética (R\$/m2):	4.605,23
Mediana (R\$/m2):	4.647,20
Desvio médio (R\$/m2):	261,240462
Desvio padrão (R\$/m2):	340,499133
Variância (R\$/m2) ^ 2:	115.939,659704

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)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") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6231

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9961

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,39



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:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 4.400,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.605,23$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 4.810,41$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,46$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,46$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.914,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.605,23$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 5.296,01$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 62,95$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 4.605,23$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 289.899,23$$

duzentos e oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

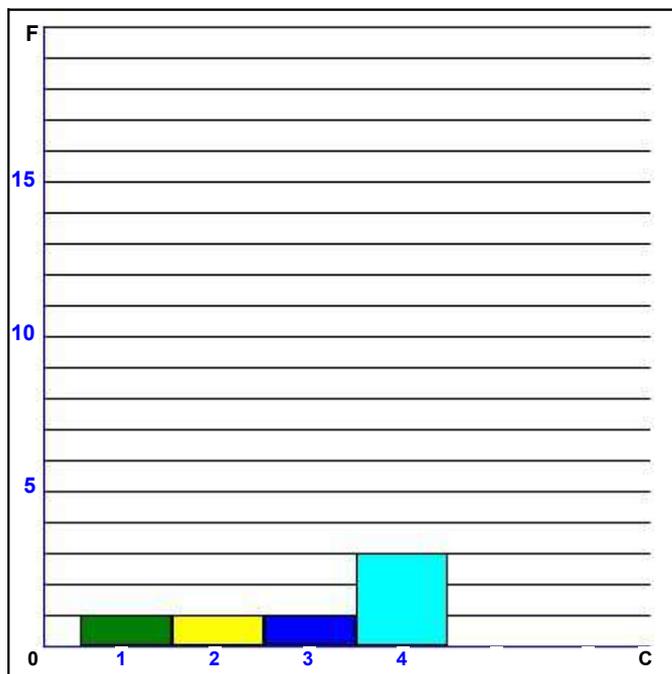


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	4.052,57	4.275,53	1
2	4.275,53	4.498,49	1
3	4.498,49	4.721,45	1
4	4.721,45	4.944,41	3

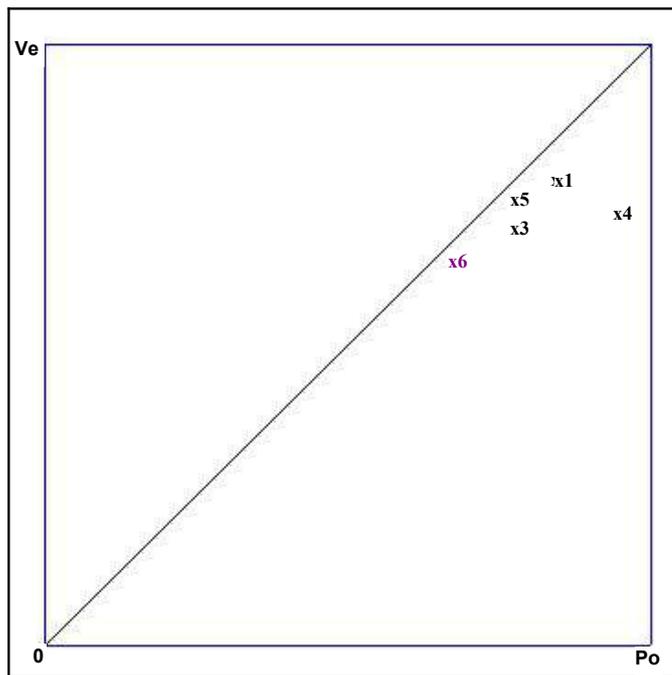


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	5.477,78	4.930,00	0,90
2 -	5.439,39	4.944,41	0,91
3 -	5.000,00	4.410,00	0,88
4 -	6.102,30	4.569,40	0,75
5 -	5.000,00	4.725,00	0,94
6 -	4.329,67	4.052,57	0,94

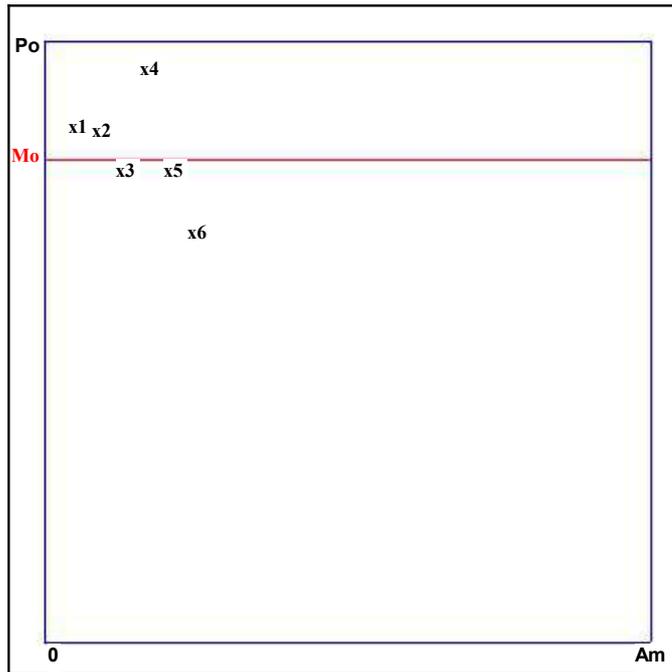


Helcio Kronberg

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) = 5.224,86

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

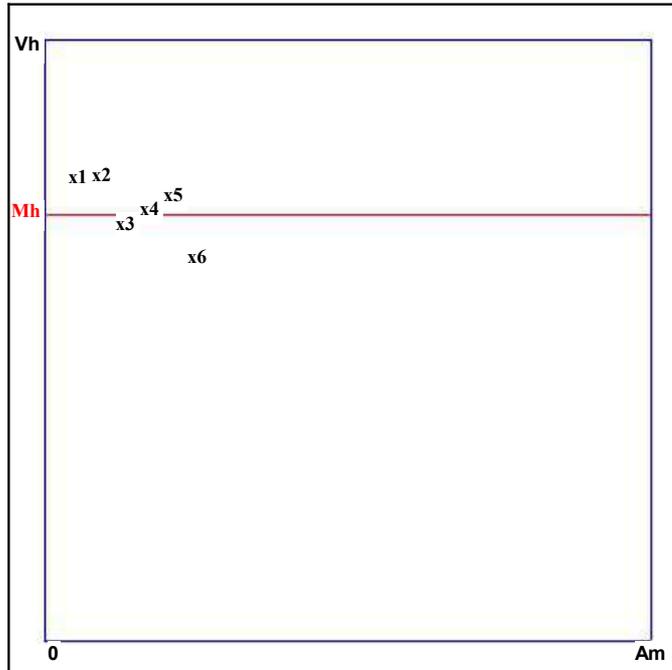
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	5.477,78	252,922	4,84
2 -	5.439,39	214,538	4,11
3 -	5.000,00	224,856	4,30
4 -	6.102,30	877,441	16,79
5 -	5.000,00	224,856	4,30
6 -	4.329,67	895,190	17,13



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) = 4.605,23

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	4.930,00	324,771	7,05
2 -	4.944,41	339,180	7,37
3 -	4.410,00	195,229	4,24
4 -	4.569,40	35,829	0,78
5 -	4.725,00	119,771	2,60
6 -	4.052,57	552,663	12,00

Data: 18/10/2024

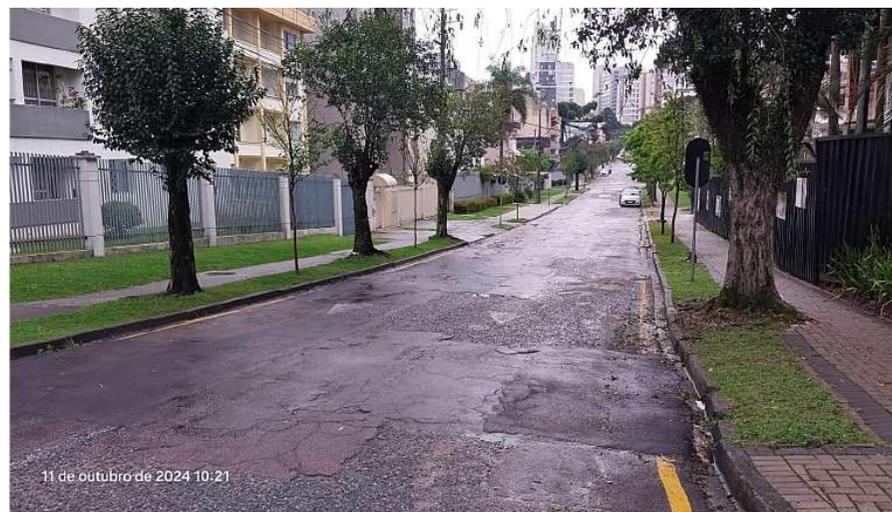
Helcio Kronberg





ANEXO FOTOS











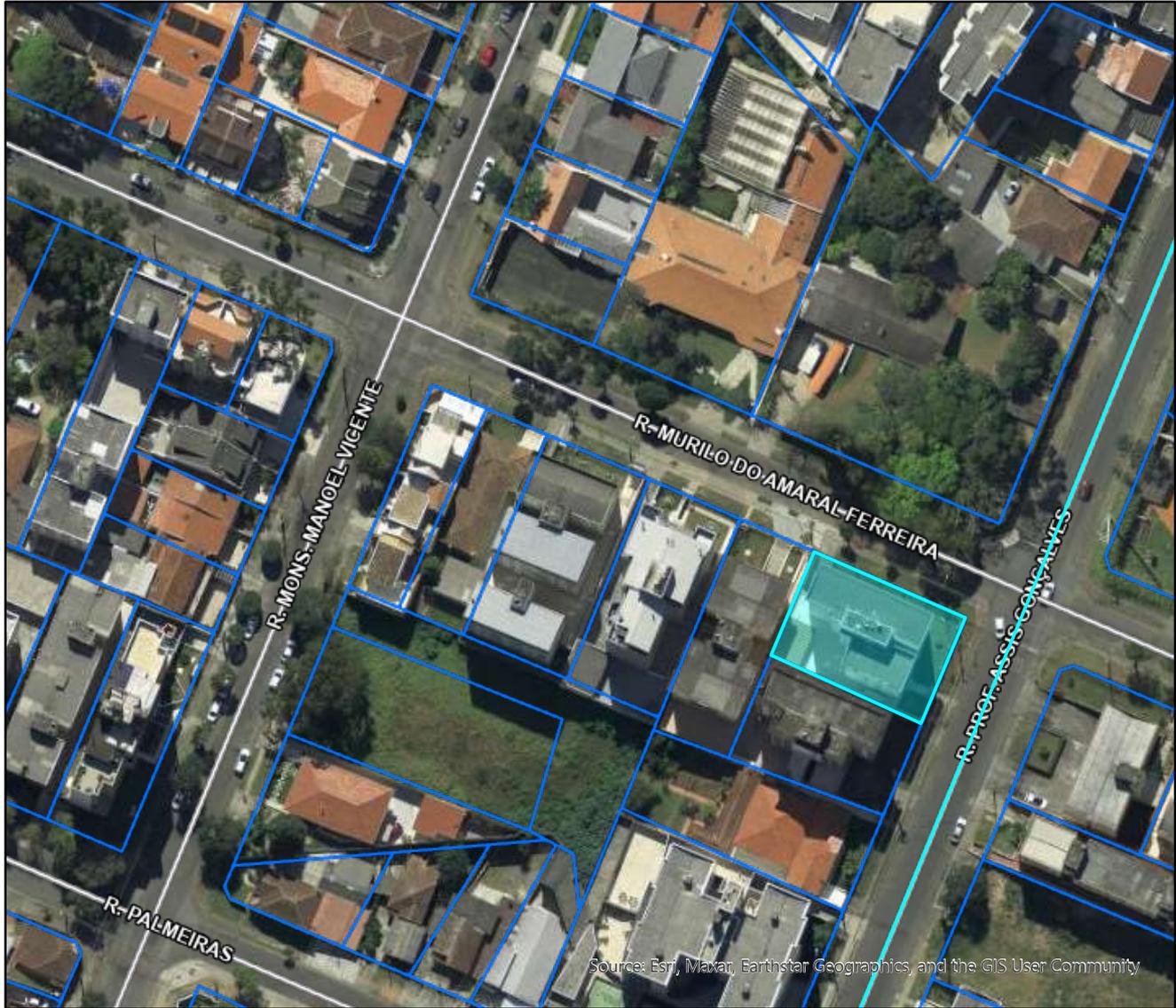




ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





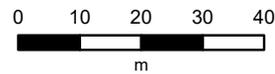
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



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: 18/10/2024 - 12:24:19
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0017.0128.01-4	Sublote -	Indicação Fiscal 41.082.022	Nº da Consulta / Ano 402223/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. PROFESSOR ASSIS GONÇALVES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S108 Tipo: Principal Nº Predial: 520 Testada (m): 20,80
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. MURILO DO AMARAL FERREIRA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S117 Tipo: Secundária Nº Predial: 854 Testada (m): 30,10
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: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

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

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

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 15.00 X 450.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0017.0128.01-4	Sublote -	Indicação Fiscal 41.082.022	Nº da Consulta / Ano 402223/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO:

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

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

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, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	60219/93 PROV CTZ -31/12/94 055034 055092 055116 055158 055301 OUVIR O CONDOMINIO PROIBIDO PUBLICIDADE

FISCALIZAÇÃO

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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0017.0128.01-4	Sublote -	Indicação Fiscal 41.082.022	Nº da Consulta / Ano 402223/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar, é necessário 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.

LICENÇAS EMITIDAS

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

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 083212A Número Novo: 118992 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 1.722,11 Área Liberada (m²): 1.722,11 Área Total (m²): 1.722,11

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0001	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0002	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0003	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0004	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0005	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0006	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0007	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0008	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0009	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0010	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0011	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0012	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0013	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0014	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0015	Domínio Pleno	Carta D2534 Série
0016	Domínio Pleno	Carta D2534 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0017.0128.01-4	Sublote -	Indicação Fiscal 41.082.022	Nº da Consulta / Ano 402223/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

Planta/Croqui A.00379- Nº Quadra Nº Lote 975F3B Protocolo 01-000815/2020

Nome da Planta: HERDEIROS DE ROSA BONATO PEDRO BOM

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.08307- 975F3B

Nome da Planta: CROQUI 08307

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote não Atingido NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 626,00 m²

Área Total Construída: 1.722,10 m²

Qtde. de Sublotes: 17

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1987	101,30 m ²
0001	Residencial	1987	101,30 m ²
0002	Residencial	1987	101,30 m ²
0003	Residencial	1987	101,30 m ²
0004	Residencial	1987	101,30 m ²
0005	Residencial	1987	101,30 m ²
0006	Residencial	1987	101,30 m ²
0007	Residencial	1987	101,30 m ²
0008	Residencial	1987	101,30 m ²
0009	Residencial	1987	101,30 m ²
0010	Residencial	1987	101,30 m ²
0011	Residencial	1987	101,30 m ²
0012	Residencial	1987	101,30 m ²
0013	Residencial	1987	101,30 m ²
0014	Residencial	1987	101,30 m ²
0015	Residencial	1987	101,30 m ²
0016	Residencial	1987	101,30 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S108	B	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
S117	C	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0017.0128.01-4	Sublote -	Indicação Fiscal 41.082.022	Nº da Consulta / Ano 402223/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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 18/10/2024
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.





CNM 080572.2.0025417-87

REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F., 000188309-78
Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA
-1-

MATRÍCULA N.º -25.417-

AMERICA
Alleg

Imóvel:- Apartamento nº 13, no 1º pavimento, do EDIFÍCIO MANSÃO LA FONTAINE, sito à rua Assis Gonçalves nº 854, com a área privativa de 62,95m2, área de uso comum de 20,25m2, área de garagem de 18,10m2, área correspondente de 101,30m2, fração ideal correspondente de 0,058822 e quota do solo de 36,85m2, com direito de estacionar um veículo de passeio pequeno, no sub-solo, sendo necessário a presença de manobrista. Edifício este construído sobre o lote de terreno fiscal nº 003.000, quadra 082, setor 41, correspondendo ao lote de terreno foreiro sob nº 975-F-3-B da planta de herdeiros de Rosa Bonato Pedro Bom, croqui 8307 da Prefeitura Municipal, medindo 20,80m de frente para a rua Professor Assis Gonçalves, fazendo esquina com a rua Murilo do Amaral Ferreira, numa extensão de 30,12m, no lado oposto a esta rua mede 30,12m e confronta com o lote 975-F-3-C da mesma planta e na linha de fundos tem a largura de 20,80m e confronta com o lote 975-F-3-A da mesma planta.-

Proprietária:- LE HAVRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede n/Cap., à rua Marechal Floriano Peixoto nº 5323, CGC 78 171 519/0001-20.-

Reg. anterior:- Mat. 784 d/Cartório. Dou fé. Em 10 de dezembro de 1 987.-
Alleg Oficial

AV 1- 25 417, em 10 de dezembro de 1 987.-

A unidade acima está hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme o R 4 da matrícula nº 784 do Registro Geral d/Ofício. Dou fé.-
Alleg Oficial

AV 2- 25 417, em 10 de dezembro de 1 987.-

Liberada a unidade da hipoteca mencionada na AV 1, face o contido no instrumento arquivado n/Cartório sob nº 95 384. Dou fé. C/0,4 VRC=Cz\$297,60.-
Alleg Oficial

R 3-25 417, em 10 de dezembro de 1 987.-

Por instrumento particular assinado em 30 de novembro de 1 987, sendo uma via arquivada n/Cartório sob nº 95 384, Le Havre Empreendimentos Imobiliários Ltda., vendeu o imóvel da presente matrícula à LUIZ FERNANDO LOURENÇO, brasileiro, solteiro, piloto, CI 3 108 051-7-PR, CPF 518 996 989-49, residente n/Cap., à rua Baltazar Carrasco dos Reis nº 2650, aptº 41; pelo preço de Cz\$1.407.343,00; sem condições. ITBI nº 6314/87 sobre Cz\$1.588.345,00. Dou fé.- C/2,35 VRC=Cz\$1748,40.
Alleg Oficial

R 4-25 417, em 10 de dezembro de 1 987.-

Na forma do instrumento mencionado no R 3, Luiz Fernando Lourenço, onerou o imóvel com 1ª hipoteca, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em garantia do financiamento no valor de Cz\$1.061.275,00 a serem pagos em 240 prestações mensais, aos juros de 10,00% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. Dou fé. C/2,0 VRC=Cz\$1.488,00.-
Alleg Oficial

AV.5-25.417, em 04 de junho de 1.999.- Prenot.192.229 de 04/6/99.-

Cancelado o R.4, face a quitação da hipoteca, conforme o Ofício expedido pela credora em 31/5/99, arquivado neste Cartório sob nº 192.230. C/630VRC=R\$47,25. Dou fé.-

gs
LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador
Alleg Oficial
SEGUIE NO VERSO

www.registradores.onr.org.br
Certificado emitido pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
caes
MATRÍCULA N.º -25 417-

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLSON JOSE BENDLIN - 26/04/2024 17:35 PROTOCOLO: S24040720732D-25417

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD08 RVN3V U6E7S KXBAU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JXCS ZAYDA J9NIMX FZ3QY

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 960f2214-96f0-4467-93e4-8f194247dbf

CNM 080572.2.0025417-87

CONTINUAÇÃO

AV 6-25.417, em 28 de julho de 1999. Prenot. 193.898 de 28/07/99.-

Em 02 de julho de 1988, Luiz Fernando Lourenço, contraíu matrimônio pelo regime da Comunhão Universal de Bens, com Silvana Caldeira Silva, a qual passou a assinar-se "Silvana Caldeira Silva Lourenço", conforme a fotocópia autenticada da Certidão de Casamento expedida pelo Cartório do Cajuru, distrito d/Com., as fls. 132 do LQ 14-B, termo 5339, em 02/07/1988, arquivado neste Cartório sob nº 193.899. C/60VRC=R\$4,50. Dou fe.

ic **LUIZ BOSCARDIN** Oficial

R 7- 25.417, em 28 de julho de 1999. Prenot. 198.777 de 23/07/99.-

Por Escritura de Compra e Venda, lavrada nas notas do 8º Tab. d/Com., em 09 de julho de 1999, às fls. 148/149 do LQ 375-N, Luiz Fernando Lourenço, já identificado e sua esposa Silvana Caldeira Silva Lourenço, brasileira, professora, RG nº 6.162.880-0-PR, CPF nº 566.479.729-00, residentes e domiciliados a rua Pedro Demeterco, nº 222, nesta Cidade, venderam o imóvel à ROBERTO CLAUDIO OLIVEIRA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, fisioterapeuta, RG nº 674328-83 - CE, CPF nº 247.203.483-00, residente e domiciliado à Rua Desembargador João Antônio Barros Junior, nº 07, nesta Cidade, pelo preço de R\$55.000,00, pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 373.314 pg. 23/07/99 sobre R\$55.000,00. Obs: - Paga a guia do Funrejus no valor de R\$110,00. C/4312VRC=R\$323,40. Dou fe.

ic **LUIZ BOSCARDIN** Oficial

R 8-25.417, em 19 de maio de 2017. Prenot. nº 396.495 de 02/05/2017.

O imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos sob nº 0018247-93.2009.8.16.0001 de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, em que é exequente Saul Brunetta, CPF nº 470.326.259-68 e executado Roberto Cláudio Oliveira de Almeida, já identificado, no valor de R\$99.531,27 conforme o Ofício nº 0018247-93.2009.8.16.0001.0005, expedido pela 7ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, em 18/04/2017, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Dra. Carla Melissa Martins Tria, arquivado neste Cartório sob nº 396.495. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$199,06. C/1293,60 VRC=R\$235,43. Dou fe.

AA

R 9-25.417, em 22 de julho de 2019. Prenot. nº 415.939 de 18/07/2019.

O imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0008745-89.2016.8.16.0194, requerida por Condomínio Edifício Mansão La Fontaine contra Roberto Cláudio Oliveira de Almeida, já identificado, no valor de R\$30.922,60 conforme o Termo de Penhora lavrado em 24/04/2019, expedido pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível de Curitiba, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Dra. Franciele Cit, arquivado neste Cartório sob nº 415.010. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$61,85. C/1161,60 VRC=R\$224,19. Dou fe.

AA

AV 10-25.417, em 26 de julho de 2019. Prenot. 416.060 de 23/07/2019.

Cancelado o R 8 desta matrícula face o Ofício nº 0018247-93.2009.8.16.0001.0014, expedido pela 07ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, em 10/07/2019, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Dra. Carla Melissa Martins Tria, arquivado neste Cartório sob nº 416.060. Recolhido o Funrejus no valor de R\$31,21. C/646,80 VRCext=R\$124,83. Dou fe.

AA

AV 11-25.417, em 20 de novembro de 2019. Prenot. nº 418.728 de 24/10/2019.

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 960f2214-96f0-4467-93e4-8f194247dbf

www.regisradores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLSON JOSE BENJILIN - 26/04/2024 17:35 PROTOCOLO: S24040720732D-25417

Certidão emitida pelo SREI
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: PJD08 RVN3V U6E7S KXBAU

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: P.JXCS ZAYDA J9NIMX FZ3QY

CNM 080572.2.0025417-87

RUBRICA

31

FOLHA

2 - Mat. nº. 25.417

CONTINUAÇÃO

Conforme Ofício nº 0018247-93.2009.8.16.0001.0015, expedido pela 7ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, em 22/10/2019, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Dra. Carla Melissa Martins Tria, arquivado neste Cartório sob nº 418.728, para fins do artigo 828 da Lei nº 13.105/2015, averbo a existência dos autos de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel sob nº 0018247-93.2009.8.16.0001, em que é exequente Saul Brunetta e executado Roberto Cláudio Oliveira de Almeida, já identificado, dado a causa o valor de R\$99.531,27. Paga a guia do Funrejus no valor de R\$199,06. C/1293,60 VRcext=R\$249,66. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Registrador

AA

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 25.417 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, 26 de abril de 2024. Certidão emitida às 16:48:07h. Prot. 9057

Custas: Emolumentos: BUSCAS R\$4,98; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,50 + ISS 4 % R\$ 1,72 + FUNREJUS 25% R\$ 10,90 + FUNDEP R\$ 2,18 - Total = 67,83 (Ve)



www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saees
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLI SON JOSE BENDLIN - 26/04/2024 17:35 PROTOCOLO: S24040720732D-25417

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: PJD8 RVN3V U6E7S KXBAU

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-JXCS ZAYDA J9NIMX FZ3QY