

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.990 – 05/2026

**Descrição:** LOTE Nº 09 DA QUADRA 31 DA PLANTA VILA  
TARUMÃ COM ÁREA DE 480,00M<sup>2</sup> E ÁREA CONSTRUÍDA  
DE 390,00M<sup>2</sup> - PINHAIS/PR – MATRÍCULA Nº 7.317

**Autos:** 0006882-86.2022.8.16.0033



**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**





## ÍNDICE

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

### 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:** Lote nº 09 da quadra 31 com área de 480,00m² e área construída de 390,00m². Localizado na Rua Antônio Zielonka, 821, Estância Pinhais, Pinhais/PR. Matrícula nº 7.317.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2026.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 951.000,00**

(Novecentos e cinquenta e um mil reais)





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 27 de maio de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Durante a diligência não havia ninguém no imóvel e o mesmo se encontrava fechado.

Importante ressaltar que na matrícula do imóvel não contam construções averbadas, entretanto no momento da visita técnica foi constatada a existência de um galpão sobre o lote. Segundo informações contidas na Certidão de Valor Venal a área construída é de 390,00m², cuja metragem foi considerada no presente laudo.

### 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 comercial.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 08 da Quadra 31 da Planta Vila Tarumã, com área de terreno total de 480,00m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 390,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Antônio Zielonka, 821, Bairro: Estância Pinhais, Pinhais/PR.

Número da Matrícula: Nº 7.317 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS

Cadastro Imobiliário: 191540

Inscrição Imobiliária: Nº 24.018.0130.001.00.00

Localização: Latitude: 25°26'11.22"S / Longitude: 49°11'56.02"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 História e Características de Pinhais, Paraná

Pinhais é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de Curitiba, no estado do Paraná. Emancipou-se de Piraquara em 1992 e, em 2024, sua população era de 127.019 habitantes, segundo o IBGE.

A proximidade com Curitiba influenciou o desenvolvimento de Pinhais, especialmente com a construção da Estrada de Ferro Curitiba-Paranaguá em 1885. A





industrialização, marcada por uma indústria cerâmica, foi impulsionada por empreendedores como Guilherme Weiss, que mais tarde deu lugar à expansão urbana.

Ao longo dos anos, Pinhais passou por mudanças territoriais, pertencendo a Colombo, Piraquara e, finalmente, emancipando-se em 1992. O município foi oficialmente criado em 1992, sendo uma data festiva até hoje. Desde então, o poder público local estabeleceu metas de desenvolvimento, abordando questões como saúde, educação, esporte e cultura.

Em 2016, Pinhais destacou-se nacionalmente pelo alto índice de transparência, alcançando nota máxima no Ranking Nacional da Transparência avaliado pelo Ministério Público Federal.

#### 4.2 Economia e Reconhecimento Nacional:

A cidade se destaca nacionalmente, sendo considerada uma das 100 melhores para fazer negócios pela revista Exame. Além disso, é a 10ª maior economia do Paraná, consolidando-se como um importante polo de serviços e comércio na região.

#### 4.3 Indicadores Sociais:

Pinhais ostenta o 14º melhor IDH do Paraná e é reconhecida pelo 3º lugar no IFDM, índice elaborado pela FIRJAN que mede a qualidade de vida dos municípios brasileiros.

#### 4.4 Etimologia e Símbolos Culturais:

O nome "Pinhais" tem origem na palavra "pinus", devido à presença significativa de pinheiros, especialmente a Araucaria angustifolia, símbolo do estado. As gralhas-azuis, responsáveis pela disseminação das sementes, tornaram-se um símbolo municipal, citadas até mesmo no hino de Pinhais. As araucárias estão presentes na bandeira e no brasão do município.





|                                                                                                                       |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <br>Bandeira                         |                                                                      |
| <u>Gentílico</u>                                                                                                      | pinhaense                                                            |
| <b>Localização</b>                                                                                                    |                                                                      |
| <br>Localização de Pinhais no Paraná |                                                                      |
| <u>Coordenadas</u>                                                                                                    | 25° 26' 41" S 49° 11' 33" O                                          |
| <u>País</u>                                                                                                           | Brasil                                                               |
| <u>Unidade federativa</u>                                                                                             | Paraná                                                               |
| <u>Região metropolitana</u>                                                                                           | Curitiba                                                             |
| <u>Municípios limítrofes</u>                                                                                          | Curitiba, Piraquara, Colombo, Quatro Barras, São José dos Pinhais    |
| <u>Distância até a capital</u>                                                                                        | 7 km                                                                 |
| <b>História</b>                                                                                                       |                                                                      |
| <u>Fundação</u>                                                                                                       | 20 de março de 1992                                                  |
| <b>Administração</b>                                                                                                  |                                                                      |
| <u>Prefeito(a)</u>                                                                                                    | Rosa Maria de Jesus Colombo<br>(REPUBLICANOS, 2025 – 2028)           |
| <u>Vereadores</u>                                                                                                     | 17                                                                   |
| <b>Características geográficas</b>                                                                                    |                                                                      |
| <u>Área total IBGE/2019</u>                                                                                           | 60,869 km²                                                           |
| <u>População total (estimativa IBGE/2021)</u>                                                                         | 134.788 hab.                                                         |
| <u>Posição</u>                                                                                                        | PR: 14º                                                              |
| <u>Densidade</u>                                                                                                      | 2.214,4 hab./km²                                                     |
| <u>Clima</u>                                                                                                          | clima temperado (Cfb)                                                |
| <u>Altitude</u>                                                                                                       | 893 m                                                                |
| <u>Fuso horário</u>                                                                                                   | Hora de Brasília (UTC-3)                                             |
| <b>Indicadores</b>                                                                                                    |                                                                      |
| <u>IDH (PNUD/2010)</u>                                                                                                | 0,751 — Alto                                                         |
| <u>PIB (IBGE/2018)</u>                                                                                                | R\$ 5.855.892,01 mil                                                 |
| <u>Posição</u>                                                                                                        | PR: 10º                                                              |
| <u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>                                                                                     | R\$ 44.773,58                                                        |
| <u>Sítio</u>                                                                                                          | pinhais.atende.net (Prefeitura)<br>camarapinhais.atende.net (Câmara) |





## 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 e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

*“IMÓVEL – Lote de terreno n. 09 (nove), da quadra n. 31 (trinta e um), da Planta “VILA TARUMÃ”, situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a atual rua Antonio Zielonka (antiga rua n. 17); por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n. 10; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n. 08; e na linha de fundos mede 12,00 metros, onde confronta com o lote n. 29; perfazendo a área total de 480,00m², sem benfeitorias. I.F. n. 24.018.013.001.-.”*

### 6.2 Situação

Na ocasião não foi possível ter certeza se o imóvel se encontra desocupado ou não.

### 6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

### 6.4 Benfeitorias

Galpão em alvenaria com telhas de fibrocimento e aparente ruim estado de conservação. Edificação com área de 390,00m², segundo dados fornecidos na Certidão de Valor Venal.

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

## 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização  $FC = 1,00$ . Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.





## **9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 950.753,02 (Novecentos e cinquenta mil, setecentos e cinquenta três reais e dois centavos).**

#### **9.1.1 Valor de mercado do terreno**

R\$ 696.662,40 (Seiscentos e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta centavos).

#### **9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria**

R\$ 254.090,62 (Duzentos e cinquenta e quatro mil, noventa reais e sessenta e dois centavos).

### **9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL**

**R\$ 951.000,00 (Novecentos e cinquenta e um mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 28 de maio de 2026.

---

Helcio Kronberg





# **ANEXO**

## **PESQUISA DE MERCADO**



| Amostras |                  |           |              |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cotação  | Valor do imóvel  | Área (m²) | R\$/m²       | Endereços                                              | LINK                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1        | R\$ 1.300.000,00 | 672,00    | R\$ 1.934,52 | Avenida Ayrton Senna da Silva, 2944 - Estância Pinhais | <a href="https://nerivambarrosimobiliaria.com.br/terreno-venda-excelente-oportunidade-para-investimento">https://nerivambarrosimobiliaria.com.br/terreno-venda-excelente-oportunidade-para-investimento</a>                                                                                                   |
| 2        | R\$ 475.000,00   | 476,00    | R\$ 997,90   | Rua Wanda Mullmann dos Santos, 1650 - Estância Pinhais | <a href="https://www.dmirandaimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pinhais-pr/estancia-pinhais/terreno--estancia-pinhais--pinhais---pr/776316">https://www.dmirandaimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pinhais-pr/estancia-pinhais/terreno--estancia-pinhais--pinhais---pr/776316</a>                           |
| 3        | R\$ 1.599.000,00 | 960,00    | R\$ 1.665,63 | Rua Uniflor, 82 - Centro                               | <a href="https://www.apolar.com.br/venda/pinhais/centro/venda-da-comercialresidencial-terreno-pinhais-centro-219693?">https://www.apolar.com.br/venda/pinhais/centro/venda-da-comercialresidencial-terreno-pinhais-centro-219693?</a>                                                                         |
| 4        | R\$ 2.500.000,00 | 1856,00   | R\$ 1.346,98 | Rua Mandaguaçu, 644 - Emiliano Pernetá                 | <a href="https://pinevilleimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pinhais/emiliano-perneta/101">https://pinevilleimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pinhais/emiliano-perneta/101</a>                                                                                                                             |
| 5        | R\$ 900.000,00   | 592,00    | R\$ 1.520,27 | Rua Rosa Macarini - Emiliano Pernetá                   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/pinhais-emiliano-perneta-excelente-terreno-plano-3033406727.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/pinhais-emiliano-perneta-excelente-terreno-plano-3033406727.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> |

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



# **ANEXO**

## **GOOGLE EARTH**





**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



# **ANEXO**

# **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

# **TERRENO**

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



Helcio Kronberg

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

**1) Ident:** Lote nº 09 - Qd. 31                      **Tipo:** Laudo completo                      **Solicitante:**  
**Lograd.:** Rua Antônio Zielonka                      **Nº:** 821                      **Complemento:**  
**Bairro:** Estância Pinhais                      **Cidade:** Pinhais                      **Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | F3   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1  | 1.300.000,00  | 672,00       | 1.934,52       | 1,02 | 1,04 | 0,90 | 1.846,93       |
| 2  | 475.000,00    | 476,00       | 997,90         | 0,98 | 1,00 | 0,90 | 880,15         |
| 3  | 1.599.000,00  | 960,00       | 1.665,63       | 1,00 | 1,09 | 0,90 | 1.633,98       |
| 4  | 2.500.000,00  | 1.856,00     | 1.346,98       | 1,01 | 1,18 | 0,90 | 1.444,80       |
| 5  | 900.000,00    | 592,00       | 1.520,27       | 1,01 | 1,05 | 0,90 | 1.451,02       |

**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):            | 880,15         |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 1.846,93       |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 7.256,88       |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 966,78         |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4              |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 241,70         |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 1.451,38       |
| Mediana (R\$/m2):                              | 1.451,02       |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 231,262461     |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 359,218331     |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 129.037,809168 |

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

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

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5902

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1012

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 24,75



Helcio Kronberg

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

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,533

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 1.205,10**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **1.451,38**

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.697,65**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,97

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,97

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.233,67**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.451,38

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 1.669,08**

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 480,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.451,38

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 696.662,40**

seiscentos e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

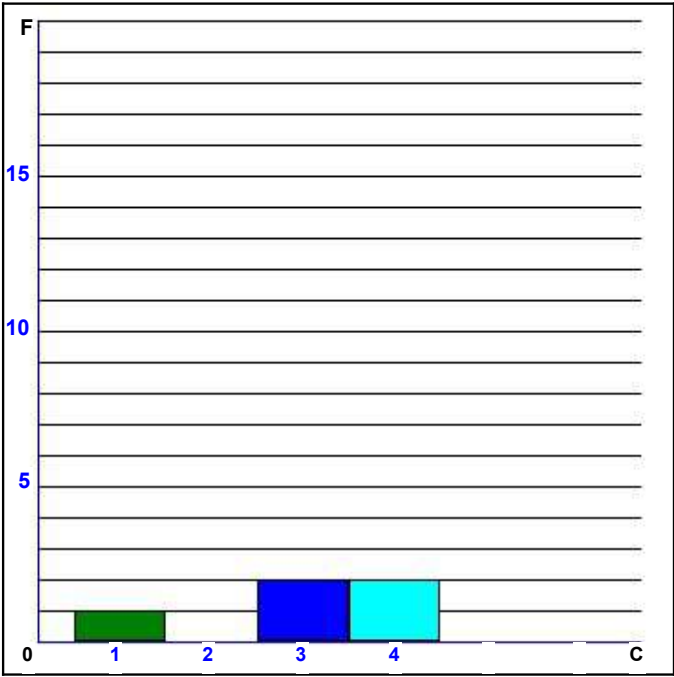
Helcio Kronberg

5/8

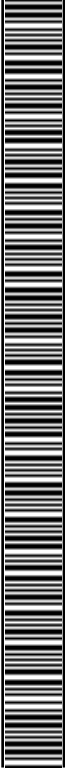
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



| INTERVALO |           |          |       |
|-----------|-----------|----------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até      | Freq. |
| 1         | 880,15    | 1.121,84 | 1     |
| 2         | 1.121,84  | 1.363,54 | 0     |
| 3         | 1.363,54  | 1.605,23 | 2     |
| 4         | 1.605,23  | 1.846,93 | 2     |

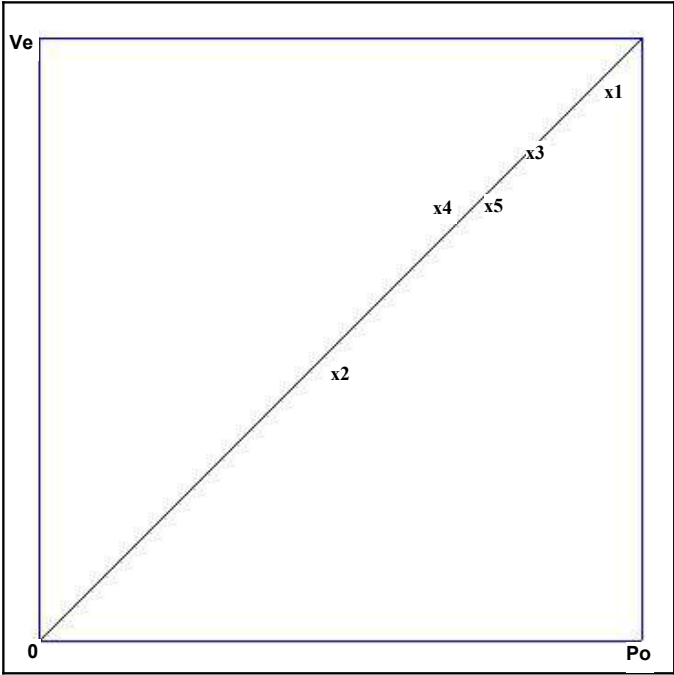


Helcio Kronberg

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 - | 1.934,52   | 1.846,93   | 0,95 |
| 2 - | 997,90     | 880,15     | 0,88 |
| 3 - | 1.665,63   | 1.633,98   | 0,98 |
| 4 - | 1.346,98   | 1.444,80   | 1,07 |
| 5 - | 1.520,27   | 1.451,02   | 0,95 |

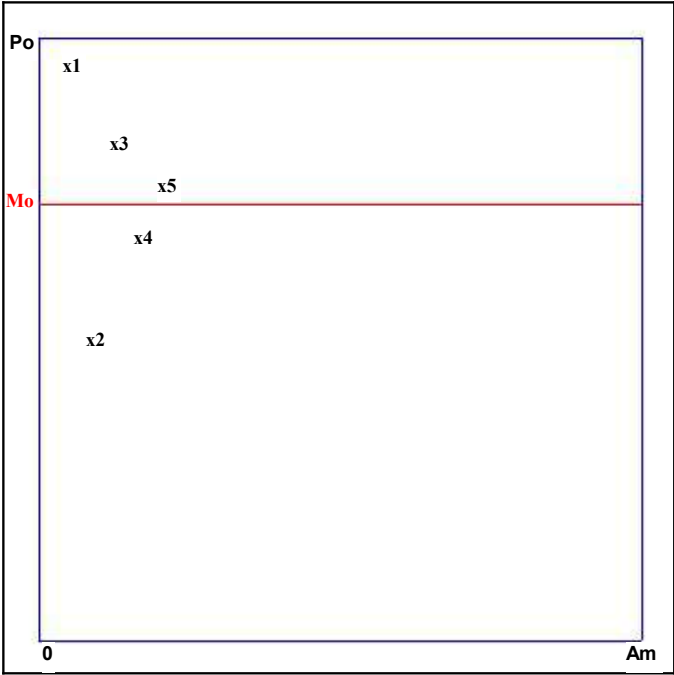


Helcio Kronberg

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) = 1.493,06**

**Po = Preços observados.**

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

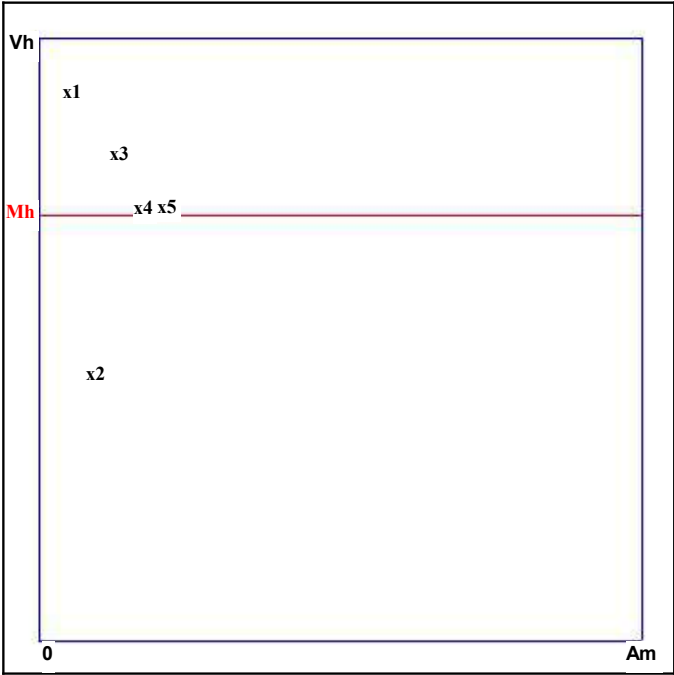
| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 1.934,52   | 441,464    | 29,57 |
| 2 - | 997,90     | 495,161    | 33,16 |
| 3 - | 1.665,63   | 172,565    | 11,56 |
| 4 - | 1.346,98   | 146,077    | 9,78  |
| 5 - | 1.520,27   | 27,210     | 1,82  |

Helcio Kronberg

8/8

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

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



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.451,38

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 1.846,93   | 395,553    | 27,25 |
| 2 - | 880,15     | 571,228    | 39,36 |
| 3 - | 1.633,98   | 182,603    | 12,58 |
| 4 - | 1.444,80   | 6,575      | 0,45  |
| 5 - | 1.451,02   | 0,353      | 0,02  |

Data: 28/05/2026 \_\_\_\_\_

Helcio Kronberg



# **ANEXO**

## **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

### **BENFEITORIA**

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



|                                      |                             |                       |                     |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Ident:</b> Benfeitoria            | <b>Tipo:</b> Laudo completo | <b>Solicitante:</b>   |                     |
| <b>Lograd.:</b> Rua Antônio Zielonka |                             | <b>Nº:</b> 821        | <b>Complemento:</b> |
| <b>Bairro:</b> Estância Pinhais      | <b>Cidade:</b> Pinhais      | <b>Estado:</b> Paraná |                     |

### **1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ) : 12,00

Taxa de administração da obra ( % ) : 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ) : 12,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ) : 12,00

### 1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 41,67

Fator C ( estado da construção ) (%): 52,60

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 66,59

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,3341**

Onde C = Reparos Importantes

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 28/05/2026

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 390,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.400,50

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

| i | IDENTIFICAÇÃO | PADRÃO ACAB. | ÁREA ( Aq ) ( m2 ) | CUB ( R\$/m2 ) | PESO  |
|---|---------------|--------------|--------------------|----------------|-------|
| 1 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 2 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 3 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 4 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 5 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 6 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 7 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 8 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |
| 9 | -----         | -----        | -----              | -----          | ----- |

Onde:  $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 390,00$$

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

| i | IDENTIFICAÇÃO | VALOR TOTAL ( R\$ ) | i  | IDENTIFICAÇÃO | VALOR TOTAL ( R\$ ) |
|---|---------------|---------------------|----|---------------|---------------------|
| 1 | -----         | -----               | 10 | -----         | -----               |
| 2 | -----         | -----               | 11 | -----         | -----               |
| 3 | -----         | -----               | 12 | -----         | -----               |
| 4 | -----         | -----               | 13 | -----         | -----               |
| 5 | -----         | -----               | 14 | -----         | -----               |
| 6 | -----         | -----               | 15 | -----         | -----               |
| 7 | -----         | -----               | 16 | -----         | -----               |
| 8 | -----         | -----               | 17 | -----         | -----               |
| 9 | -----         | -----               | 18 | -----         | -----               |

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB \text{ padrão } ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

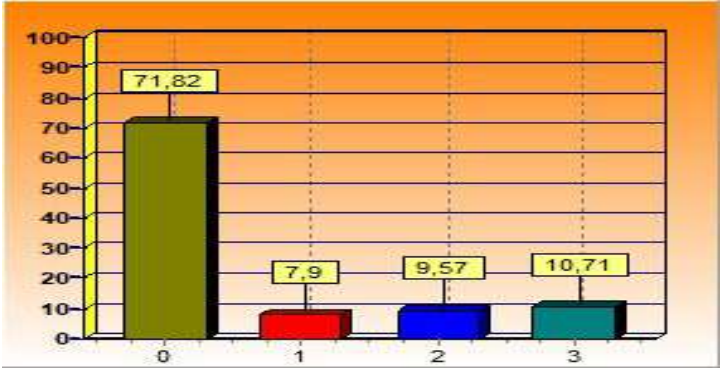
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 71,82 % Custo da construção
- 7,90 % Custo da administração da construção
- 9,57 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 254.090,62**

duzentos e cinquenta e quatro mil, noventa reais e sessenta e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 28/05/2026 \_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



# **ANEXO FOTOS**

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY























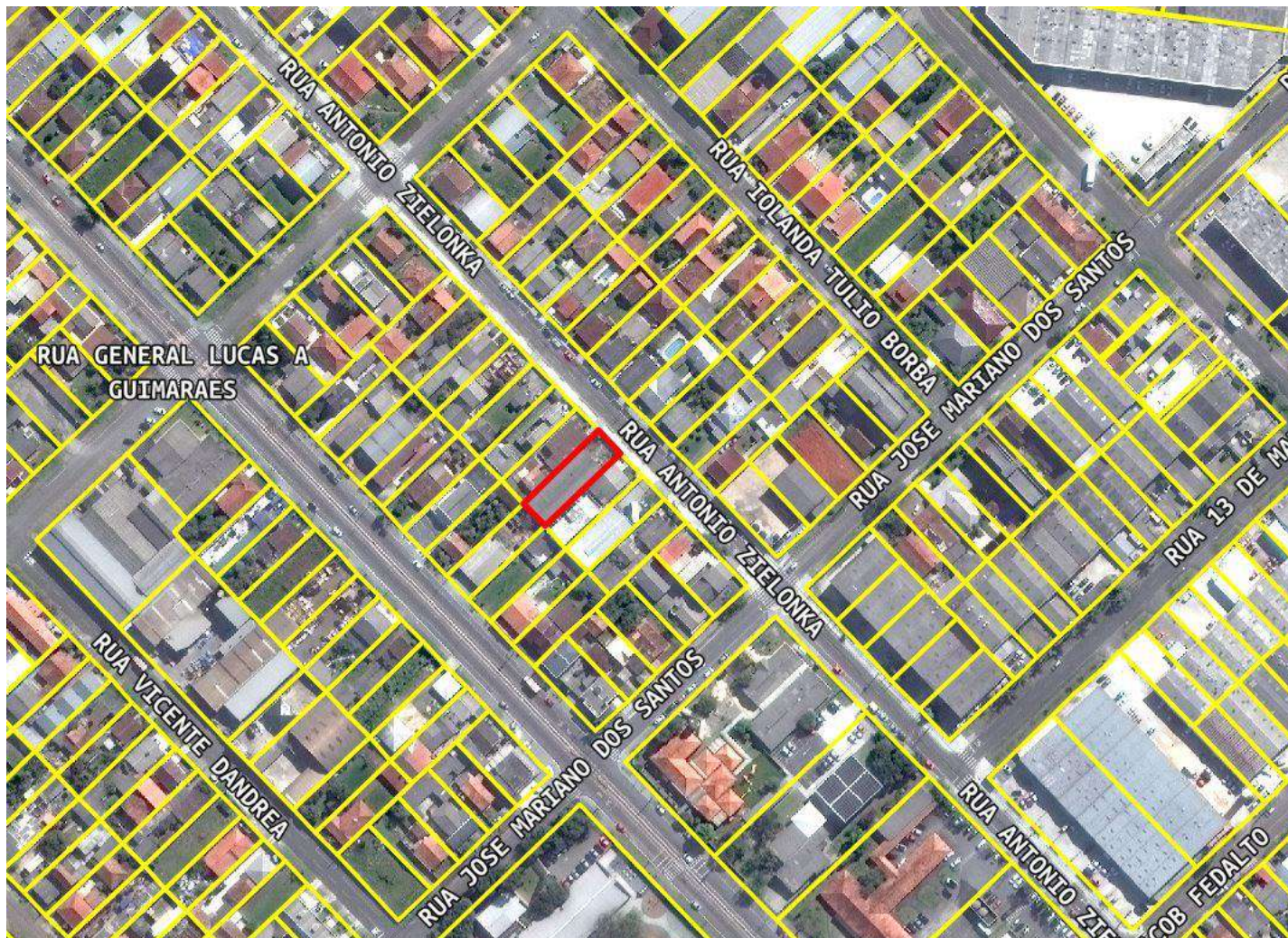






# **ANEXO CROQUI**





**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



26/05/2026, 12:08

Guia Amarela



Secretaria Municipal de Urbanismo  
Consulta prévia para Fins de Construção  
e Parcelamento do Solo

Data de emissão: 26/05/2026(Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 24.018.0130

Lote: 9

Quadra: 31

Loteamento: VILA TARUMA

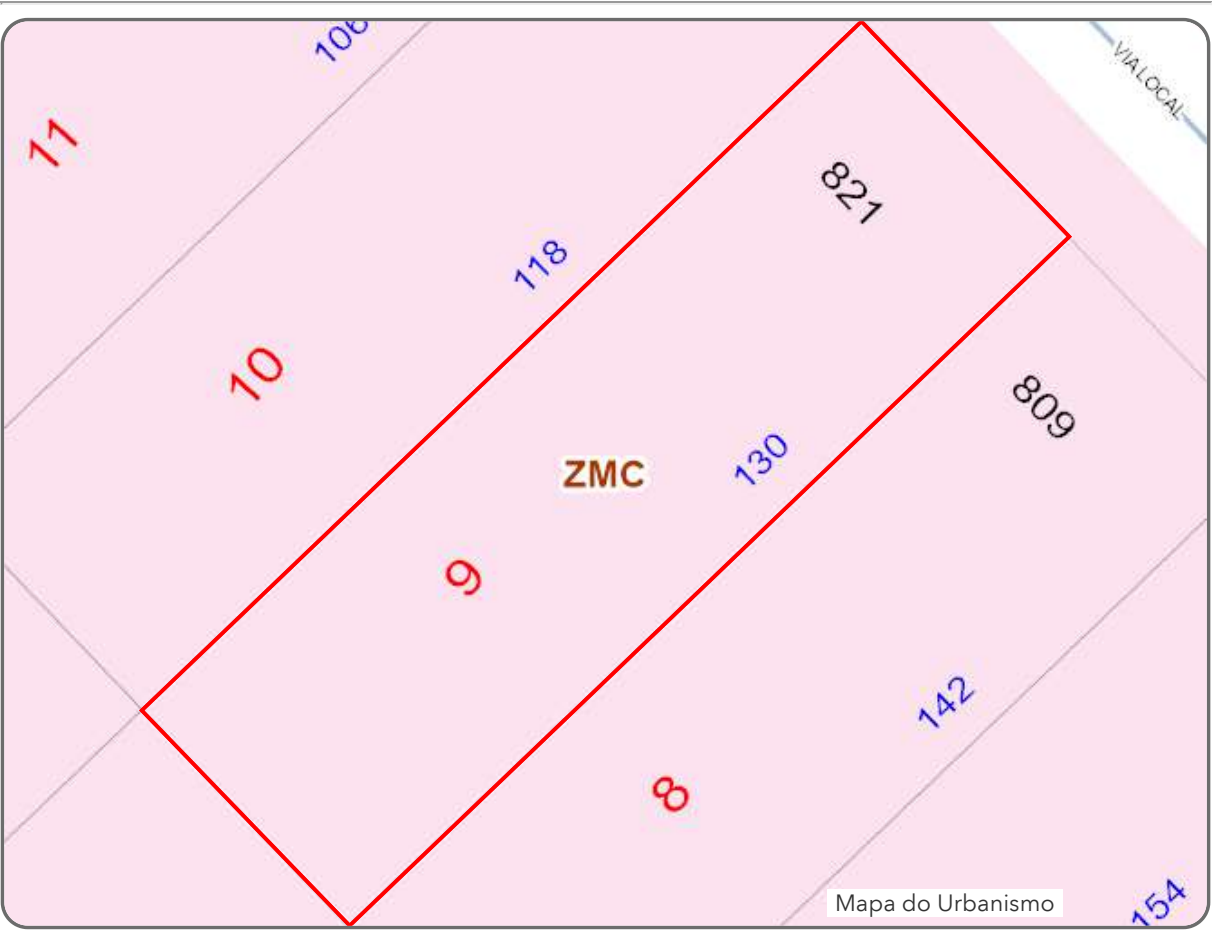
Endereço: ANTONIO ZIELONKA, 821 - ESTANCIA PINHAIS

Sistema Viário: VIA LOCAL

Bacia Hidrográfica: RIO ATUBA

Diretriz de Arruamento: NÃO

ZMC - Zona Mista Consolidada



26/05/2026, 12:08

Guia Amarela

Informações Urbanísticas

(n) observações

(P) Permissível

ZONA MISTA CONSOLIDADA - ZMC

| USO       | INCOMODIDADE |        |              |                         | PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3) |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
|-----------|--------------|--------|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|--------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| PERMITIDO | RUIDO        | FUMAÇA | PORTE MÁXIMO | CAIXA DE VIA MÍNIMA (m) | LOTE MÍNIMO (m²)           | TESTADA MÍNIMA (m) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO |           | ALTURA MÁXIMA (pavimentos) |        | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%) |       | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%) | RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m) |                  | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |
|           |              |        |              |                         |                            |                    | PERMITIDO                     | MÁXIMO    | PERMITIDO                  | MÁXIMO | SUBSOLO, 1º E 2º Pav.       | TORRE |                                   | VIA FRONTAL                             | VIAS TRANSVERSAS |                                    |
| R (1)     |              |        |              |                         | 400 (2 e 11)               | 12 (2, 8 e 11)     | 1                             | -         | 2                          | -      | 50                          | 50    | 40                                | 5 (5)                                   | 5 (5)            | h/4 (6 e 7)                        |
| CRP1      |              |        |              |                         |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CRT2      |              |        |              |                         |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CL        |              |        |              |                         | 400 (2)                    | 12 (2 e 8)         | 1                             | -         | 2                          | -      | 50                          | 50    | 40                                | 5 (5)                                   | 5 (5)            | h/4 (6 e 7)                        |
| HT1       |              |        |              |                         | 400 (2)                    | 12 (2 e 8)         | 1                             | 2 (3 e 4) | 5                          | -      | 65                          | 50    | 25                                | 5 (5)                                   | 5 (5)            | h/4 - mínimo de 3,00 (6 e 7)       |
| IP        |              |        |              |                         |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CRV       |              |        |              |                         |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CEH       | 4            | 1      | grande       | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CEV       | 4            | 1      | médio        | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CMV       | 4            | 1      | pequeno      | 14                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CS1       | 4            | 1      | grande       | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CS2       | 4            | 1      | grande       | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CS3       | 4            | 1      | grande       | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CS4       | 4            | 1      | grande       | 18                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| CS5       | 4            | 1      | grande       | 18                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| I1        | 4            | 1      | grande       | 16                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |
| I2        | 4            | 1      | grande       | 18                      |                            |                    |                               |           |                            |        |                             |       |                                   |                                         |                  |                                    |

Observações

- (1) Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
- (2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada mínima acrescida do recuo frontal obrigatório para o lote, definido pela legislação.
- (3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:
- Área dos pavimentos situados em subsolo, térreo e 1º pavimento, destinados a estacionamento, desde que seja adotado a nível do projeto de microdrenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída;
  - Ático, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento, quando tiver seu uso destinado a:
    - Parte superior de habitações unifamiliares;
    - Parte superior de unidade duplex em condomínios verticais;
    - Instalação de casa de máquinas;
    - Dependências destinadas ao zelador;
    - Caixa d'água;
    - Dependências destinadas ao zelador;
  - Porão, em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior;
  - Sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
  - Área de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, desde que de uso comum;
  - A superfície ocupada por escada enclausurada, à prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBMPR, em todos os pavimentos.
- (4) Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos serão concedidos mediante aquisição de potencial construtivo através dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de transferência do direito de construir.
- (5) Recuo frontal:
- De acordo com o Plano de Mobilidade algumas vias poderão ter o recuo frontal 0 (zero) para uso de comercial, de serviço e industrial;
  - Nos lotes em vias com previsão de alargamento viário, o recuo frontal deverá ser contado a partir das diretrizes de arruamento definidas na Legislação Municipal.
- (6) Afastamento das divisas:
- O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
  - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;

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: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY

26/05/2026, 12:08

Guia Amarela

- Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50m(um metro e cinquenta centímetros).

(7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:

- Sem aberturas – não há necessidade de afastamento;
- Com aberturas – atender o mínimo estabelecido.

(8) A testada da fração privativa deverá atender no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos no zoneamento incidente no imóvel quando a testada estiver localizada no bolsão de retorno em condomínios horizontais.

(11) Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 90,00m² (noventa metros quadrados) e testada mínima, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

Legendas

| Código | Descrição                                                               | Código | Descrição                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|
| AM     | Desenvolvimento de atividades mineradoras                               | CS5    | Comércio e serviço do tipo 5    |
| CEH    | Condomínio empresarial horizontal                                       | E1     | Uso especial do tipo 1          |
| CEV    | Condomínio empresarial vertical                                         | E2     | Uso especial do tipo 2          |
| CL     | Condomínio de lotes                                                     | E3     | Uso especial do tipo 3          |
| CMH    | Condomínio de uso misto horizontal                                      | HT1    | Habitação transitória do tipo 1 |
| CMV    | Condomínio de uso misto vertical                                        | HT2    | Habitação transitória do tipo 2 |
| CRH    | Condomínio residencial horizontal                                       | I1     | Indústria do tipo 1             |
| CRP1   | Condomínio de residências em série, ao alinhamento predial              | I2     | Indústria do tipo 2             |
| CRT2   | Condomínio de residências em série, transversais ao alinhamento predial | I3     | Indústria do tipo 3             |
| CRV    | Condomínio vertical para habitação coletiva                             | I4     | Indústria do tipo 4             |
| CS1    | Comércio e serviço do tipo 1                                            | I5     | Indústria do tipo 5             |
| CS2    | Comércio e serviço do tipo 2                                            | I6     | Indústria do tipo 6             |
| CS3    | Comércio e serviço do tipo 3                                            | IP     | Interesse público               |
| CS4    | Comércio e serviço do tipo 4                                            | R      | Habitação unifamiliar           |

Documentos do Urbanismo

Alvarás de Construção

Nenhum alvará foi encontrado no sistema para este imóvel

Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO

Faixa Não Edificável: NÃO

Fundo de Vale: NÃO

Rede de Esgoto: SIM  
(Fonte: Sanepar / 2018)

Sujeito a Inundação: NÃO

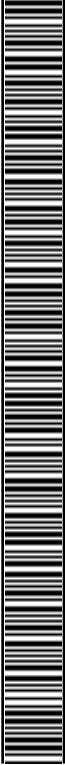
Informações Ambientais

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

Observações Gerais

- 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 539/2.020.

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: PJDJ ZUU4P 6XTUX QLANY



26/05/2026, 12:08

Guia Amarela

- 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 instalação de caixa de gordura antes da referida rede.
- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevenindo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Arruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área total do imóvel.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente **informativo**, com a finalidade de auxiliar na elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR**.
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 2.747/2.022.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE**.
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo **CMUMA**.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS**  
**ESTADO DO PARANÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS**

**DECLARAÇÃO DE VALOR VENAL**

**[ DADOS DO IMÓVEL ]**

|                        |                              |                             |                  |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Inscrição Imobiliária: | 24.018.0130.001.00.00        | Cadastro Imobiliário:       | 191540           |
| Matrícula:             | 7317                         | Cartório:                   | 1 - R.I. PINHAIS |
| Endereço               | RUA ANTONIO ZIELONKA, Nº 821 |                             |                  |
| Complemento:           |                              |                             |                  |
| Bairro:                | ESTANCIA PINHAIS             | Estado:                     | Pinhaís - PR     |
| Cidade:                | Pinhaís                      | Quadra:                     | 31               |
| Loteamento:            | VILA TARUMA                  | Lote:                       | 09               |
| Tipo de Construção:    | 48 - Galpão 2                | Utilização:                 | 2 - Comercial    |
| Área do Lote:          | 480,00 m²                    | Área Construída da Unidade: | 390,00 m²        |

**[ DADOS DO PROPRIETÁRIO ]**

|                    |                           |                 |        |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------|
| Nome/Razão Social: | POPP ADVOGADOS ASSOCIADOS |                 |        |
| CPF/CNPJ:          | 82.232.786/0001-37        | Cadastro Único: | 468975 |

**Declaramos**, para os devidos fins, que o imóvel com as características acima descritas, possui o seguinte valor venal para o ano de **2026** para fins de cálculo do IPTU.

| Cadastro | Inscrição Imobiliária | Valor Venal Predial | Valor Venal Territorial | Valor Venal Total |
|----------|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| 191540   | 24.018.0130.001.00.00 | R\$ 210.010,11      | R\$ 77.923,79           | R\$ 287.933,90    |

Pinhaís, 26 de maio de 2026.

**Autenticidade do Documento**



Documento emitido gratuitamente conforme Lei  
501/2001  
26/05/2026 às 12:23  
Qualquer rasura ou emenda invalida este documento!  
WIP151201-000-SBNVWYMDEYNELT-5





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8YU4-2DVRA-6PQZ2-KCDLC>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pinhais - Pr.



Luiz Fernando de Araujo Costa  
Oficial do Registro

CNM: 084293.2.0007317-98

REGISTRO GERAL

FICHA

01

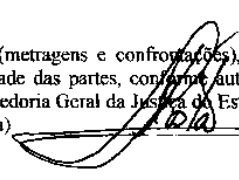
MATRÍCULA nº 07317

RUBRICA

**IMÓVEL** - Lote de terreno n. 09 (nove), da quadra n. 31 (trinta e um), da Planta "VILA TARUMÃ", situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a atual rua Antonio Zielonka (antiga rua n. 17); por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n. 10; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n. 08; e na linha de fundos mede 12,00 metros, onde confronta com o lote n. 29; perfazendo a área total de 480,00m<sup>2</sup>; sem benfeitorias. I.F. n. 24.013.0130.001.-

**PROPRIETÁRIOS** - LUIZ PINHEIRO e sua esposa NADIR SIQUEIRA PINHEIRO, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens, brasileiros, ele Gerente, portador da CI/RG n. 12/R-697.999/SC, inscrito no CPF/MF n. 028.196.559-55, ela Comerciaría, portadora da CI/RG n. 12R-2.433.822/SC, inscrita no CPF/MF n. 007.590.279-60, residentes e domiciliados na rua Guilherme Weiss n. 226, Vila Tarumã, neste Município e Comarca.-

**REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula n. 26.336, de 06 de março de 1992, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara-PR.-

**OBSERVAÇÃO** - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, e por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 2, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FE. PINHAIS, 24 DE AGOSTO DE 2001. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

**R-1/07.317** - Protocolo n. 06.171, de 16 de agosto de 2001.-

**FORMA DO TÍTULO** - "DAÇÃO EM PAGAMENTO" - Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada aos 24 de julho de 2001, às fls. 150/151, do livro 180-E, pela Tabela de Notas deste Município e Comarca.-

**TRANSMITENTES** - LUIZ PINHEIRO e sua esposa NADIR SIQUEIRA PINHEIRO, ele Pintor, casados em 02/07/1966, ambos supra qualificados.-

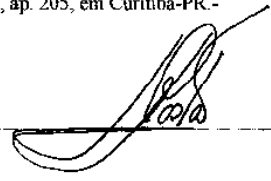
**ADQUIRENTE** - POPP E NALIN ADVOGADOS ASSOCIADOS S/C, sociedade civil, inscrita no CNPJ/MF n. 82.232.786/0001-37, com sede e foro na rua Duque de Caxias n. 602, em Curitiba-PR, representada por seu sócio: Paulo Roberto Ribeiro Nalin, brasileiro, casado, Advogado, portador da Carteira de Identidade Profissional n. 18.762-OAB/PR, inscrito no CPF/MF n. 566.979.889-91, residente e domiciliado na Avenida Silva Jardim n. 1364, ap. 205, em Curitiba-PR.-

**VALOR** - R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).-

**CONDIÇÕES** - Não há.-

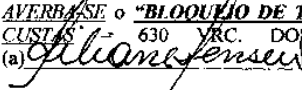
**DAMITBI** - n. 1010/2001.-

**CUSTAS** - 4312 VRC. s/R\$ 80.000,00.-

DOU FE. PINHAIS, 24 DE AGOSTO DE 2001. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

**Av. 2/07.317** - Protocolo n. 06.561, de 19 de outubro de 2001.-

De conformidade com o Ofício n. 91/JT/01, expedido pelo Juízo da 9ª Vara da Justiça do Trabalho da Comarca de Curitiba-PR, aos 15 de outubro de 2001, extraído dos Autos da Medida Cautelar MC n. 164/01, em que é **Requerente: ADAIR DOS SANTOS LEAL e outros (151)**, e **Requerida: INSTITUTO SELVAGEM COMÉRCIO E CONFECÇÃO DE ROUPAS M.E., LUCI PINHEIRO & CIA LTDA. e NADIR PINHEIRO & CIA LTDA.**, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia;

**AVERBAÇÃO** o "BLOQUEIO DE TRANSFERÊNCIA" do imóvel objeto da presente Matrícula. **CUSTAS** - 630 VRC. DOU FE. PINHAIS, 25 DE OUTUBRO DE 2001. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

SEQUE NO VERSO

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 1/3

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL3 WFULG QHRW8 4NM43

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLAN9





Valide aqui  
este documento



Registro de Imóveis  
de Pinhais - PR

AC

RUBRICA

unip

CONTINUAÇÃO

**Av.4/07.317** - Protocolo n. 93.013, de 04 de abril de 2023.-

De conformidade com o Despacho, proferida pela Dra. Michele Lermen Scotta, MM. Juíza do Trabalho da 09ª Vara do Trabalho, da Comarca de Curitiba-PR, aos 03/04/2023, extraído dos Autos sob n. 8116400-26.2001.5.09.0009, apresentada digitalmente pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis (AC n° 002369635), **AVERBA-SE** o **"CANCELAMENTO DO BLOQUEIO DE TRANSFERÊNCIA"**, constante do Av.2 retro, ficando o imóvel objeto da presente Matrícula livre daquele ônus. **EMOLUMENTOS** - 630 VRC R\$ 154,98, Selo de Fiscalização: R\$ 8,00, ISS: R\$ 7,74, FADEP: R\$ 7,74. Selo de Fiscalização: SFR12.u5fL.v.4C3GL-p471Y.F951q.DOU FÉ. PINHAIS, 18 DE ABRIL DE 2023. Oficial de Registro de Imóveis WILMA G. N. DOS SANTOS

WILMA G. N. DOS SANTOS  
Escritor Substituta

**R-5/07.317** - Protocolo n. 96.225, de 27 de outubro de 2023.-

**FORMA DO TÍTULO - "PENHORA"** - De conformidade com o Ofício, expedido aos 26/10/2023, por determinação da Dra. Lidiane Rafaela Araujo Martins, MM. Juíza de Direito Substituta da Vara da Fazenda Pública, deste Município e Comarca, extraído dos Autos de Execução Fiscal sob n. 0006882-86.2022.8.16.0033, em que é **Exequente MUNICÍPIO DE PINHAIS**, inscrita no CNPJ/MF n. 95.423.000/0001-00, e **Executado POPP ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ/MF n. 82.232.786/0001-37, cuja documentação fica arquivada digitalmente nesta Serventia, **EFETUA-SE a PENHORA**, sobre o imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia da dívida da referida ação, cujo valor atualizado da causa é de R\$ 13.496,05. Ofício n. 757/2023. **FUNREJUS** - n. a receber. **EMOLUMENTOS** - a receber. Selo de Fiscalização: SFR1L.7JxtP.s9JuA-v29eA.F951q. DOU FÉ. PINHAIS, 10 DE NOVEMBRO DE 2023. Oficial de Registro de Imóveis FABIO PEREIRA DE RAMOS

FABIO PEREIRA DE RAMOS  
Escritor Substituto

MATRÍCULA Nº  
07317

SEGUE

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL3 WFULG QHRW8 4NM43

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLANY





Valide aqui  
este documento

**CERTIFICO** que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 7.317, desta Serventia, CNM: 084293.2.0007317-98, e que seu conteúdo é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, retratando a situação jurídica do dia útil imediatamente anterior. .

O Referido é verdade e dou fé.  
Pinhais-PR, 04 de março de 2026.

Emolumentos: R\$40,21; Funrejus: R\$10,06; ISSQN: R\$2,01; FUNDEP: R\$2,01; Selo: R\$8,50; Total: R\$62,79.



**\*\*Certidão válida por 30 dias\*\***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N8YU4-2DVRA-6PQZ2-KCDLC>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

ri digital | Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

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: PJSL3 WFULG QHRW8 4NM43

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: PJDDJ ZUU4P 6XTUX QLANY