



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.104 - 05/2024

VAGA DE GARAGEM SIMPLES Nº 14 DO ED. HYDE PARK  
CONDOMINIUM COM ÁREA PRIVATIVA DE 12,00M<sup>2</sup>  
CRISTO REI – CURITIBA/PR

AUTOS: 0010963-92.2013.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





## ÍNDICE

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

### ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel Urbano – Vaga de Garagem – Matrícula nº 37.119 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2024.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

### 1.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 49.000,00**

(Quarenta e nove mil reais)

### 1.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – PARTE IDEAL DE 50%

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 24.750,00**

(Vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta reais)





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 14/05/2024 às 10:15 horas. Segundo informado pelo porteiro do condomínio, os executados não moram no prédio, contudo autorizou realizar as fotos da vaga de garagem objeto da lide.

### 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 – Vaga de Garagem.

#### **3.2 Descrição técnica do bem**

Vaga de garagem simples nº 14 tipo GII do Edifício Hyde Park Condominium, com área privativa de 12,00m², área de uso comum de 9,1252m² e área total construída de 21,1252m², correspondente a fração ideal do solo e partes comuns de 0,0009498, cabendo ainda a unidade 1,2950m² nas áreas descobertas de uso comum, localizado na Rua Urbano Lopes (E039), nº 214 – Cristo Rei – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 37.119 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 26.016.033.131

Inscrição Imobiliária: 06.0.0047.0040.01-1

Localização: Latitude: -25.439175° / Longitude: -49.236288°





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

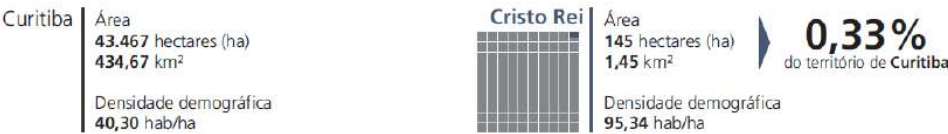
Cristo Rei é um [bairro](#) da [cidade brasileira](#) de [Curitiba](#), [Paraná](#) e conta com 7.020 domicílios.

| Cristo Rei                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">Subprefeitura</a> | <a href="#">Matriz</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">Área</a>          | 1,46 <a href="#">km²</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <a href="#">População</a>     | 13.325 hab.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <a href="#">Densidade</a>     | 91,02 hab/km²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bairros<br>Limítrofes         | <a href="#">Alto da XV</a> , <a href="#">Capão da Imbuia</a> , <a href="#">Jardim Botânico</a> e <a href="#">Tarumã</a> .                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Principais Vias               | Avenida Presidente Affonso Camargo<br>Avenida Sete de Setembro<br>Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco<br>Avenida Senador Souza Naves<br>Avenida São José<br>Avenida Nossa Senhora da Penha<br>Rua Oyapock<br>Rua do Herval<br>Rua Prefeito Ângelo Lopes<br>Rua Presidente Beaurepaire Rohan<br>Rua Padre Germano Mayer<br><a href="#">Rodovia Régis Bittencourt</a> |
| Pontos de<br>referência       | Hospital Cajuru<br>Colégio Bom Jesus Nossa Senhora de Lourdes<br><a href="#">Rádio CBN</a><br>Praça das Nações<br>Praça Carlos Filizola<br>Praça da Polônia<br><a href="#">Sociedade Morgenau</a><br><a href="#">Rádio Ouro Verde FM</a>                                                                                                                                            |

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: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA

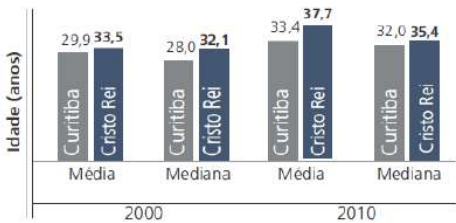
População e taxas de crescimento



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população

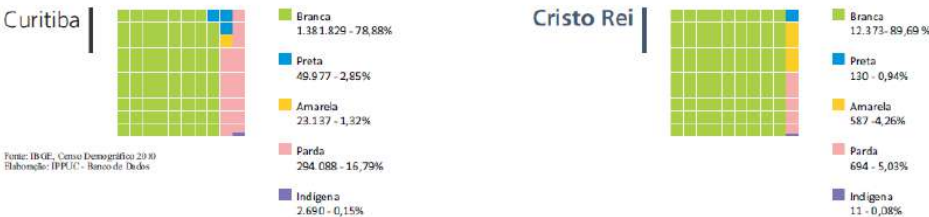


Fonte: IPPUC - Banco de Dados

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Nota: Idade média e mediana obtidas através dos censos Demográficos realizados pelo IBGE - 2010

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



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

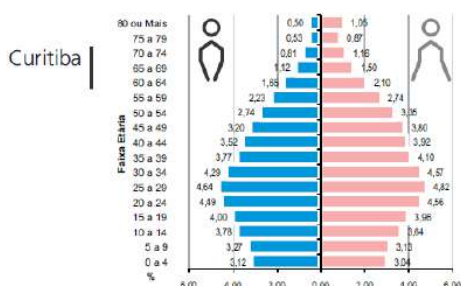
| Localidade | População Dependente |                |         | População em Idade Ativa | Razão de Dependência |        |       | Índice de Envelhecimento |
|------------|----------------------|----------------|---------|--------------------------|----------------------|--------|-------|--------------------------|
|            | 0 a 14 anos e mais   | 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                    |
| Cristo Rei | 1.505                | 1.374          | 2.879   | 10.916                   | 13,79                | 12,59  | 26,37 | 91,30                    |

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

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



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

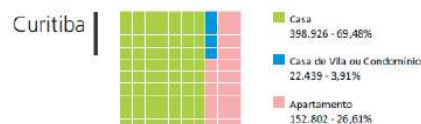


### Áreas de ocupação irregular

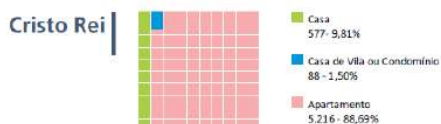
| Localidade | 2000            |                |                        | 2005            |                |                        | 2010 |
|------------|-----------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------|------------------------|------|
|            | Nº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

Fonte: COHAB e IPPUC 2006, 2005 e 2010  
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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



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



<sup>1</sup> domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.  
<sup>2</sup> domicílios particulares permanentes ocupados.



Déficit habitacional<sup>3</sup>



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

INFRAESTRUTURA

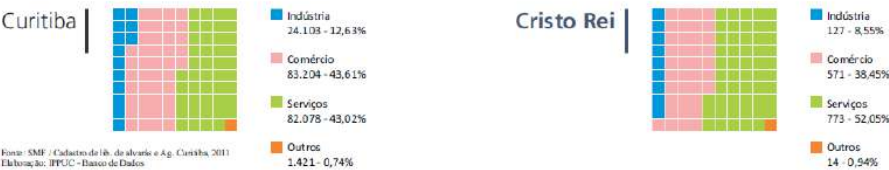
Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

| Infraestrutura                                                |                                                         | Curitiba | Cristo Rei |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|------------|
| % domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza         |                                                         | 100,00   | 100,00     |
| % domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora |                                                         | 99,66    | 100,00     |
| % domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água    |                                                         | 99,08    | 97,57      |
| Esgotamento sanitário                                         | % domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial  | 92,30    | 98,52      |
|                                                               | % domicílios com fossa séptica ou rudimentar            | 5,73     | 1,46       |
|                                                               | % domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto | 1,86     | 0,02       |

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

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

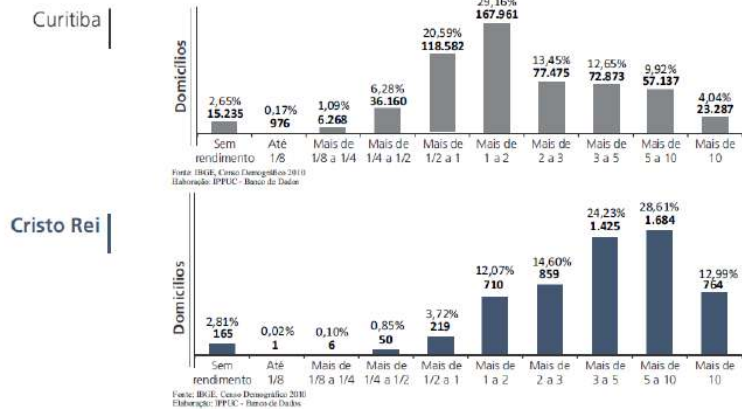


Fonte: SMF - Cadastro da lib. de alvará e Ag. Curitiba, 2011  
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

RENDA

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



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

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

Valor do rendimento médio e mediano mensal

| Localidade<br>Rendimento<br>(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   |
| Cristo Rei                          | 6.211,52   | 4.975,00 | 2.856,15                             | 1.800,00 |

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

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

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-JLLX WUZHM KA372 ZQ8GA



EDUCAÇÃO  
Alfabetização



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

| IDEB observado em 2011 | Curitiba | Cristo Rei      |
|------------------------|----------|-----------------|
| Menor IDEB             | 4,7      | -- <sup>4</sup> |
| Maior IDEB             | 7,3      | -- <sup>4</sup> |

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

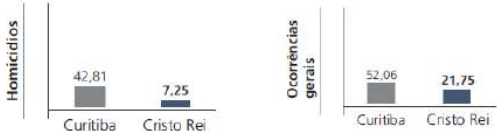
IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

| Taxa de distorção observada (%) | 1º ao 5º ano |                 | 6º ao 9º ano |                 | Total Ensino Fundamental |                 |
|---------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                 | Curitiba     | Cristo Rei      | Curitiba     | Cristo Rei      | Curitiba                 | Cristo Rei      |
| Menor taxa                      | 0,5          | -- <sup>4</sup> | 11,0         | -- <sup>4</sup> | 0,5                      | -- <sup>4</sup> |
| Maior taxa                      | 15,2         | -- <sup>4</sup> | 24,6         | -- <sup>4</sup> | 16,0                     | -- <sup>4</sup> |

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

SEGURANÇA  
Ocorrências registradas em 2010



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

Cristo Rei | **Homicídios**  
7,25 homicídios por 100.000 habitantes  
**Total de ocorrências** (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)  
21,75 ocorrências

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

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: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA



TRÂNSITO  
Habitantes por veículo



Frota de veículos segundo categoria

| Localidade | Automóvel | Moto    | Ônibus | Reboque | Camioneta | Caminhão | Trator | Total     |
|------------|-----------|---------|--------|---------|-----------|----------|--------|-----------|
| Curitiba   | 848.543   | 132.282 | 10.447 | 31.001  | 128.094   | 45.684   | 326    | 1.196.377 |
| Cristo Rei | 8.878     | 799     | 36     | 241     | 1.105     | 107      | 0      | 11.166    |

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

ÁREAS VERDES



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 |
| Cristo Rei | —                     | —       | —                 | 4          | 1                | 1      | —                  | —       | 4      | 10    |

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

MAPA DOS EQUIPAMENTOS  
MUNICIPAIS DO BAIRRO CRISTO REI



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: PJLLX WUZH KA372 ZQ8GA



## 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 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:

*“IMÓVEL: Vaga de garagem simples nº 14 do Tipo GII, localizada no subsolo do Edifício Hyde Park Condominium, situado à Rua João Dranka esquina com a Rua urbano Lopes, com a área privativa de 12,00m², área de uso comum de 9,1252m², área total construída de 21,1252m² a qual comporta um automóvel de passeio tamanho médio, não necessitando de manobrista para movimentação, correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,0009498, cabendo ainda a esta unidade 1,2950m² nas áreas descobertas de uso comum. Dito Edifício acha-se construído sobre o lote “A”, oriundo da unificação dos lotes 26 ,26-A, 26-B e 27 da quadra nº 02 da Planta Cajuru I, medindo 50,00m de frente para a Rua Urbano Lotes, fazendo esquina com a Rua João Dranka, onde mede 45,00m, confrontando no lado oposto à primeira rua com o lote 28,0 onde mede 52,70m e no lado oposto à segunda rua com o lote 47, onde mede 44,80m, perfazendo a área de 2.168,00m².”*

### **6.2 Situação**

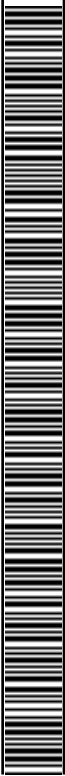
O imóvel encontra-se ocupado.

### **6.3 Restrições do imóvel**

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

## **7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do





bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, e usuário final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

#### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

##### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*





*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

#### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

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

#### **8.1.1.2 Área:**

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

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

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





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R\$ 49.320,60 (Quarenta e nove mil, trezentos e vinte reais e sessenta centavos).

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

**R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais).**

### 9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL – PARTE IDEAL DE 50%

**R\$ 24.750,00 (Vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 17 de maio de 2024.

---

Helcio Kronberg





## ANEXO

# PESQUISA DE MERCADO



| Cotação | Valor do imóvel | Área (m²) | R\$/m²       | Localização | Amostras |            | Valor<br>homogeneizado | Endereços                                | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-----------------|-----------|--------------|-------------|----------|------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                 |           |              |             | Área     | Negociação |                        |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1       | R\$ 28.500,00   | 12,00     | R\$ 2.375,00 | 1,00        | 1,00     | 0,90       | 2137,5                 | Rua Conselheiro Laurindo, 490 - Centro   | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-pr-curitiba-centro-34m2-RS28500/id-4164936/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-pr-curitiba-centro-34m2-RS28500/id-4164936/</a>                                                                                                                                                                                       |
| 2       | R\$ 40.000,00   | 12,00     | R\$ 3.333,33 | 2,10        | 1,00     | 0,90       | 6291,811801            | Rua Abilio Peixoto, 213 - Cabral         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-cabral-curitiba-pr-12m2-id-2576223260/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-cabral-curitiba-pr-12m2-id-2576223260/?</a>                                                                                                                                                                                                     |
| 3       | R\$ 53.197,00   | 12,00     | R\$ 4.433,08 | 1,60        | 1,00     | 0,90       | 6366,689937            | Rua Salustiano Cordeiro, 46 - Água Verde | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-no-edificio-lago-ibira-agua-verde-2991560640.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-no-edificio-lago-ibira-agua-verde-2991560640.html</a>                                                                                                                                                                   |
| 4       | R\$ 49.000,00   | 15,00     | R\$ 3.266,67 | 1,30        | 1,06     | 0,90       | 4062,518335            | Rua Nicolau Maeder, 463 - Juvevê         | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-juveve-15m2-RS49000/id-6360191/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-juveve-15m2-RS49000/id-6360191/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon</a> |
| 5       | R\$ 65.000,00   | 23,00     | R\$ 2.826,09 | 0,72        | 1,08     | 0,90       | 1984,268969            | Rua Mariano Torres, 401 - Centro         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-2978520076.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-2978520076.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                       |

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077  
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA

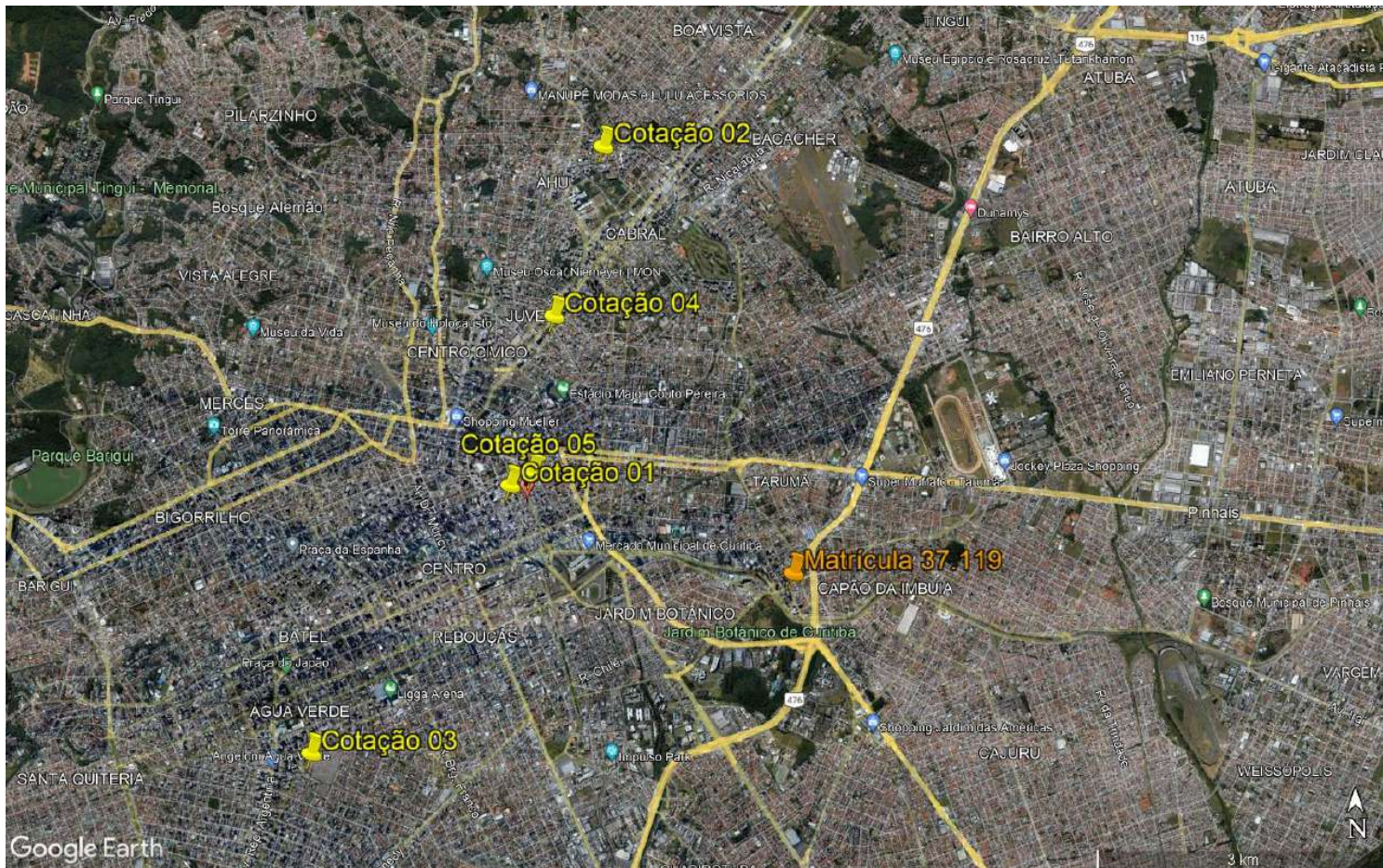


## ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLLX WUZHM KA372 ZQ8GA



## **ANEXO**

# **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

## **GARAGEM**

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



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

**Solicitante:**

**Complemento:** Vaga 14

**Estado:** Paraná

## 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$**

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1   | F2   | F3   | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1  | 28.500,00     | 12,00        | 2.375,00       | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 2.137,50       |
| 2  | 40.000,00     | 12,00        | 3.333,33       | 2,00 | 1,00 | 0,90 | 6.000,00       |
| 3  | 53.197,00     | 12,00        | 4.433,08       | 1,60 | 1,00 | 0,90 | 6.383,64       |
| 4  | 49.000,00     | 15,00        | 3.266,67       | 1,30 | 1,06 | 0,90 | 4.051,32       |
| 5  | 65.000,00     | 23,00        | 2.826,09       | 0,72 | 1,08 | 0,90 | 1.977,81       |

### 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):            | 1.977,81         |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2):            | 6.383,64         |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 20.550,27        |
| Amplitude total (R\$/m2):                      | 4.405,83         |
| Número de intervalos de classe (Ud):           | 4                |
| Amplitude de classe (R\$/m2):                  | 1.101,46         |
| Média aritmética (R\$/m2):                     | 4.110,05         |
| Mediana (R\$/m2):                              | 4.051,32         |
| Desvio médio (R\$/m2):                         | 1.665,413009     |
| Desvio padrão (R\$/m2):                        | 2.072,557489     |
| Variância (R\$/m2) ^ 2:                        | 4.295.494,546474 |

**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;

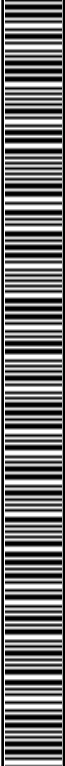
Ni = Número de intervalos de classe.

**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 = 1,0288

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0970

**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 ( % ) = 50,43



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 ) = 2.689,15**

**Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.110,05**

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 5.530,95**

**Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 34,57**

**Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 34,57**

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.493,55**

**Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.110,05**

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.726,56**

**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) = 12,00**

**Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.110,05**

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 49.320,60**

quarenta e nove mil, trezentos e vinte reais e sessenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**



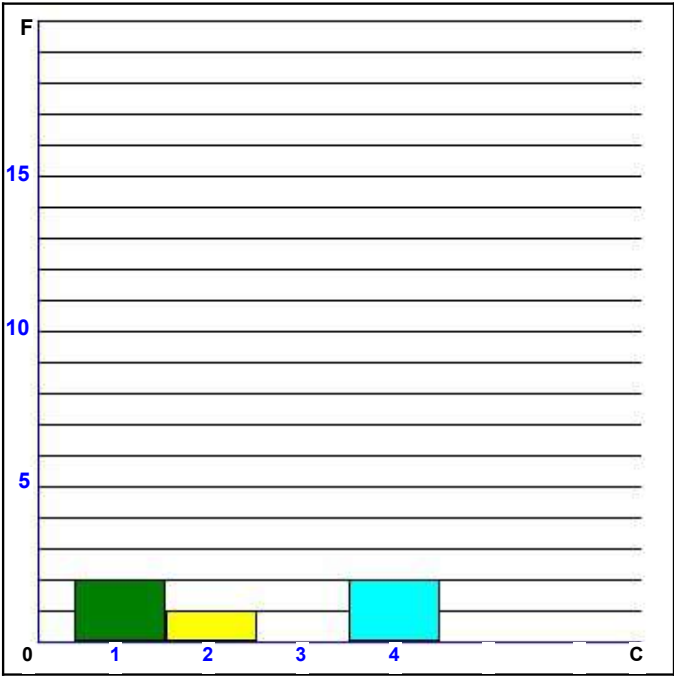
Helcio Kronberg

5/8

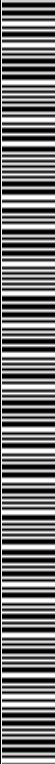
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



| INTERVALO |           |          |       |
|-----------|-----------|----------|-------|
| Classe    | De: _____ | Até      | Freq. |
| 1         | 1.977,81  | 3.079,27 | 2     |
| 2         | 3.079,27  | 4.180,72 | 1     |
| 3         | 4.180,72  | 5.282,18 | 0     |
| 4         | 5.282,18  | 6.383,64 | 2     |

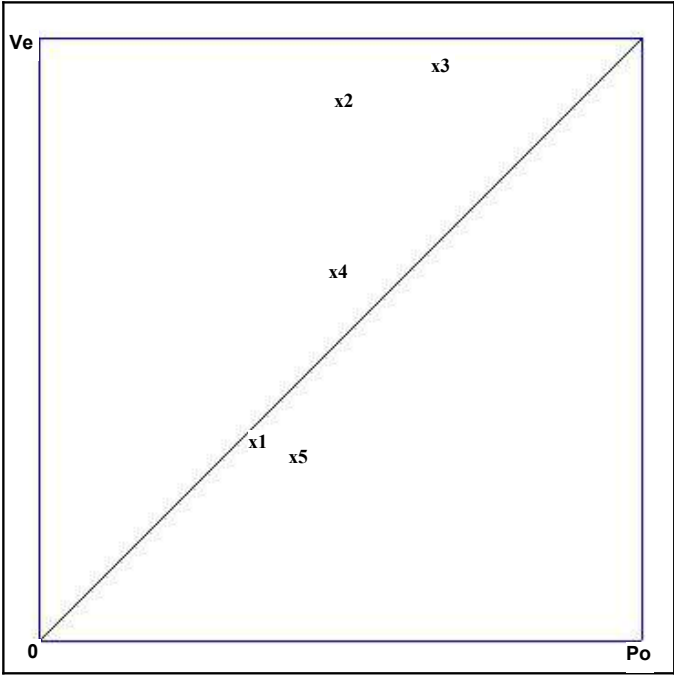


Helcio Kronberg

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 - | 2.375,00   | 2.137,50   | 0,90 |
| 2 - | 3.333,33   | 6.000,00   | 1,80 |
| 3 - | 4.433,08   | 6.383,64   | 1,44 |
| 4 - | 3.266,67   | 4.051,32   | 1,24 |
| 5 - | 2.826,09   | 1.977,81   | 0,70 |

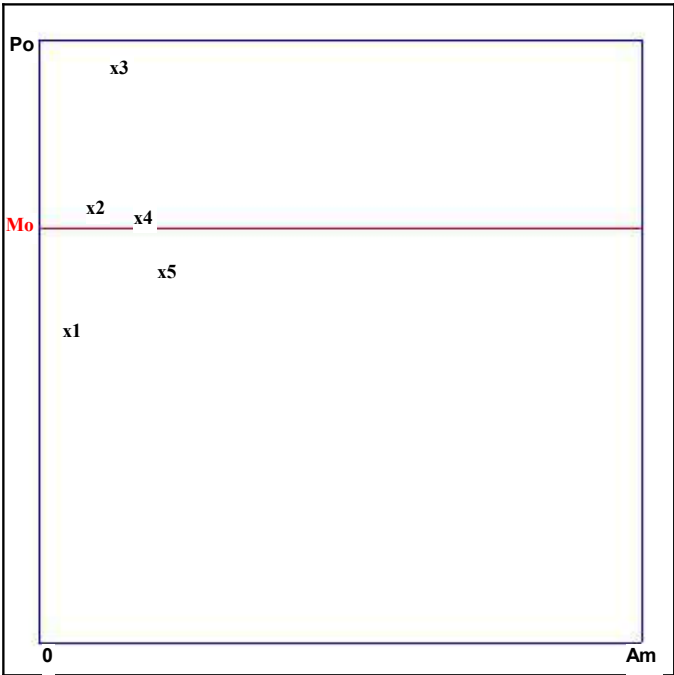


Helcio Kronberg

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) = 3.246,83**

**Po = Preços observados.**

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

| Am  | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 2.375,00   | 871,834    | 26,85 |
| 2 - | 3.333,33   | 86,499     | 2,66  |
| 3 - | 4.433,08   | 1.186,249  | 36,54 |
| 4 - | 3.266,67   | 19,833     | 0,61  |
| 5 - | 2.826,09   | 420,747    | 12,96 |

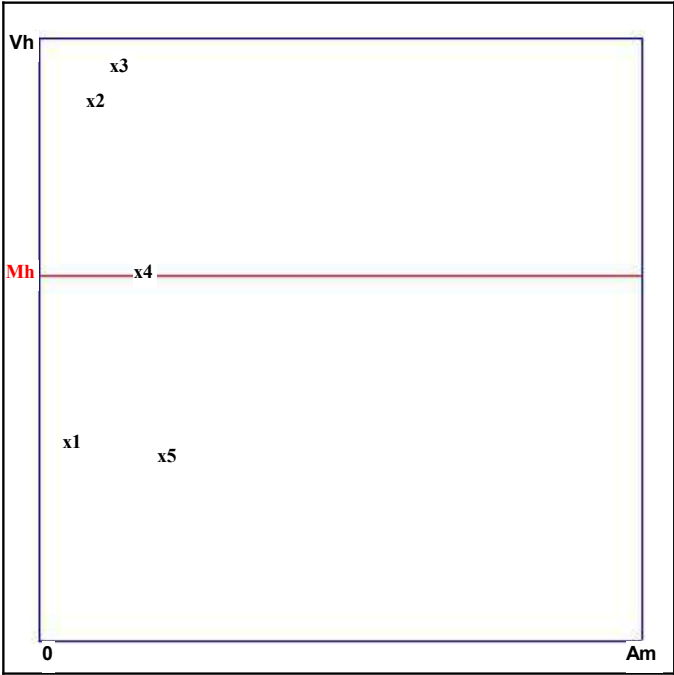


Helcio Kronberg

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) = 4.110,05

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am  | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 2.137,50   | 1.972,554  | 47,99 |
| 2 - | 6.000,00   | 1.889,946  | 45,98 |
| 3 - | 6.383,64   | 2.273,586  | 55,32 |
| 4 - | 4.051,32   | 58,734     | 1,43  |
| 5 - | 1.977,81   | 2.132,245  | 51,88 |

Data: 17/05/2024

Helcio Kronberg



## ANEXO FOTOS



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA



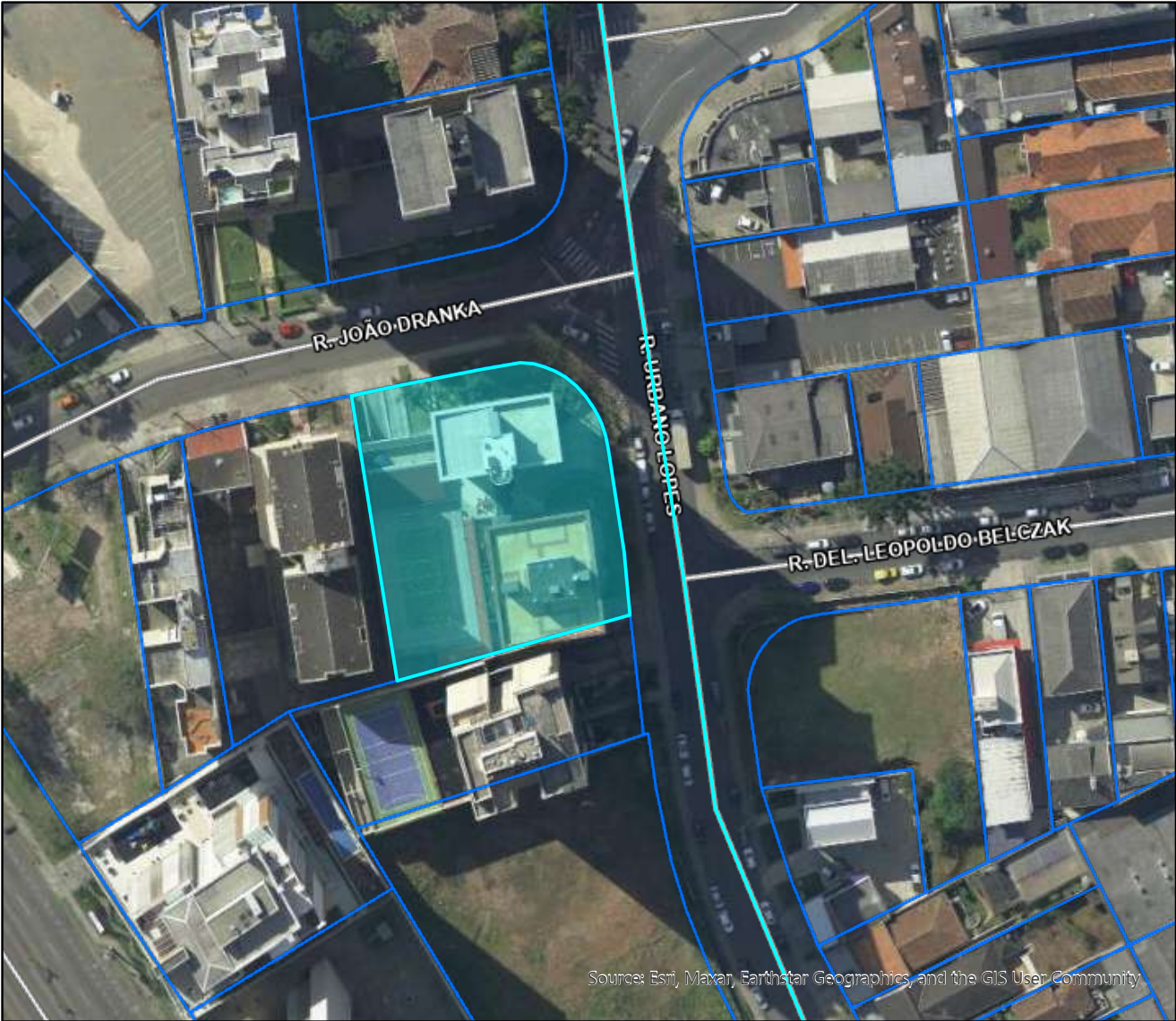




## ANEXO

# CROQUI DO IMÓVEL

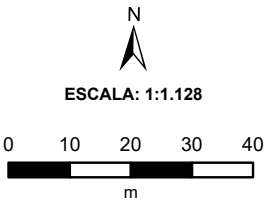




Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



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: 17/05/2024 - 09:55:09  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Valide aqui  
este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS

3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
Rua Emiliano Perneta, 297/303 - 10.º Andar  
Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building  
OFICIAL VITALICIA  
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN  
CPF 429.054.869-53

REGISTRO GERAL

FICHA

-1 -

MATRÍCULA N.º 37.119

RUBRICA

Li

IMÓVEL:- Vaga de garagem simples nº 14 do tipo GII, localizada no subsolo do EDIFÍCIO HYDE PARK CONDOMINIUM, situado à rua João Dranka esquina com a rua Urbano Lopes, com a área privativa de 12,0000m², área de uso comum de 9,1252m², área total construída de 21,1252m², a qual comporta um automóvel de passeio tamanho médio, não necessitando de manobrista para movimentação, correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,0009498, cabendo ainda a esta unidade 1,2950m² nas áreas descobertas de uso comum. Dito Edifício acha-se construído sobre o lote "A", oriundo da unificação dos lotes 26, 26-A, 26-B e 27 da quadra nº 2 da Planta Cajuru I, medindo 50,00m de frente para a rua Urbano Lopes, fazendo esquina com a rua João Dranka, onde mede 45,00m, confrontando no lado oposto à primeira rua com o lote 28, onde mede 52,70m e no lado oposto à segunda rua com o lote 47, onde mede 44,80m, perfazendo a área de 2.168,00m².-

PROPRIETÁRIA:- HYDE PARK S/A, pessoa jurídica de direito privado, CGC 01180.474/0001-25, com sede nesta Capital, à rua Gonçalves Dias 225, Batel.-

REGISTRO ANTERIOR:-Matrícula nº 32.940, deste Ofício.

Curitiba, 15 de junho de 1.999.

OFICIAL

R-1/37.119.-

TÍTULO:-Compra e venda. Contrato particular subscrito pelos interessados, em 07 de junho de 1.999, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, com força de escritura pública na forma das Leis 4.380 e 5049. ADQUIRENTES:-JULIANE MARA DORNBUSCH NUNES e seu marido JANDRE AUGUSTO GENIUS NUNES, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, ela gerente, ele administrador de empresas, Id. 6.446.864-2-PR e 6.226.203-6-PR e CPF 022.655.469-41 e 017.190.649-70, residentes à rua Urbano Lopes nº 190, apto 303-A, Bairro Jardim Botânico, nesta capital. TRANSMITENTE:-HYDE PARK S/A, já qualificada. VALOR:-R\$78.000,00. CONDIÇÕES:-Não há. T.I.M. Guia 369.682, s/R\$ 82.000,00. Protocolo nº 105.582 10-06-99. Dou fé. Curitiba, 15 de junho de 1.999.

C/60 VRC=R\$ 4,50

OFICIAL

R-2/37.119.-

TÍTULO:-Primeira e especial hipoteca. Contrato particular subscrito pelos interessados, em 07 de junho de 1.999, do qual uma via fica arquivada neste Cartório. CREDOR:- BANCO HSBC BAMERINDUS S.A. pessoa jurídica de direito privado, CGC 01.701.201/0001-89, com sede à Travessa Oliveira Belo 11-B, 4º andar. DEVEDORES:-JULIANE MARA DORNBUSCH NUNES e seu marido JANDRE AUGUSTO GENIUS NUNES, já qualificados. VALOR:-R\$54.600,00. PRAZO:- 180 meses. JUROS:- Nominais de 11,3866% e efetivos de 12,0000% ao ano. CONDIÇÕES:- As do contrato. Protocolo nº 105.582 10-06-99. Dou fé. Curitiba, 15 de junho de 1.999.

C/2156 VRCV= R\$161,70

OFICIAL

AV-3/37.119 (Protocolo nº 178.215 de 04-01-2013)

SEQUE NO VERSO

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

MATRÍCULA N.º  
- 37.119 -

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: PJS59 H6JVJ PJ2HQ ADN9U

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: PJJLLX WUZHMK A372 ZQ8GA





Valide aqui  
este documento

CNM 080465.2.0037119-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8USG-WDW8-MKGBV-5NMNH>

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thaís Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Pernetá, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

Na conformidade da certidão expedida pelo 2º Ofício Distribuidor desta Capital, em 18 de dezembro de 2012, e que fica arquivada neste Cartório, averba-se o ajuizamento da ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída ao Juízo de Direito da 21ª Vara Cível, desta comarca, em que é exequente: HSBC Bank Brasil S.A. Banco Múltiplo e executados: Jandre Augusto Genius Nunes e Juliane Mara Dornbusch Nunes, sendo o valor da ação: R\$ 17.576,48. Guia de recolhimento do Funrejus nº 13001941130074100 no valor de R\$ 35,15. Dou fé. Curitiba, 10 de janeiro de 2013. Custas: 850,4 VRC = R\$ 119,91

registradora

Av-4/37.119 (Protocolo nº 196.602 de 19/10/2015)  
**Indisponibilidade.** Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201510.1617.00081741-IA-730 expedido em 16 de outubro de 2015 no processo nº 09588201104109004 da 21ª Vara do Trabalho desta comarca, que fica arquivado, em cujos autos é executado: Jandre Augusto Genius Nunes, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 23 de outubro de 2015. Custas: nihil

Registradora

Av-5/37.119 - (Protocolo nº 197.269 de 01/12/2015).  
**Indisponibilidade.** Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201511.2714.00092982-IA-930 expedido em 27 de novembro de 2015 no processo nº 01615201308809006 da 23ª Vara do Trabalho de Curitiba, que fica arquivado, em cujos autos é reclamado: Jandre Augusto Genius Nunes, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula sobre a parte ideal pertencente ao reclamado. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 04 de dezembro de 2015. Custas: nihil

Registradora

Av-6/37.119 (Protocolo nº 208.146 de 18/09/2017).  
**Indisponibilidade.** Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201709.1516.00362356-IA-720 expedido em 15 de setembro de 2017 no processo nº 12575201304109004 da 21ª Vara do Trabalho de Curitiba, que fica arquivado, em cujos autos é reclamado: Jandre Augusto Genius Nunes, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula sobre a parte ideal pertencente ao reclamado. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 21 de setembro de 2017. Custas: nihil.

Registradora

Av-7/37.119 (Protocolo nº 215.382 de 08/10/2018).  
**Indisponibilidade.** Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201810.0412.00620610-IA-550 expedido em 04 de outubro de 2018 no processo nº 124062012011090001 da 11ª Vara do Trabalho desta comarca, que fica arquivado, em

SEGUIE

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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: PJS59 H6JV P32HQ ADN9U

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: P3LLX WUZH KA372 ZQ8GA



Valide aqui  
este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª Circunscrição  
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 297/303  
Dra. Lella de Ribeiro Urban - Oficial

FICHA N.º  
02  
37.119

RUBRICA

CONTINUAÇÃO  
cujos autos é **reclamado**: Jandre Augusto Genius Nunes, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula sobre a parte ideal pertencente ao reclamado. **Observação**: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 2018. Custas: 315 VRC - R\$ 60,80 (a receber).

Registradora

Av-8/37.119 - (Protocolo nº 218.421 de 28/02/2019)

**Indisponibilidade**. Na conformidade do protocolo de indisponibilidade nº 201902.2610.00726475-IA-001 expedido em 26 de fevereiro de 2019 no processo nº 00010251620155090594 da 2ª Vara do Trabalho de Araucária/Pr, que fica arquivado, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula. **Observação**: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 15 de março de 2019. Custas: 315 VRC - R\$ 60,80 (a receber)

Registradora

R-9/37.119 - (Protocolo 219.143 de 03/04/2019).

**Penhora. Título**: Conforme termo de penhora datado de 15 de março de 2019, expedido nos autos nº 0010963-92.2013.8.16.0001 de execução de título extrajudicial do Juízo de Direito da 14ª Vara Cível desta comarca, que fica arquivado. **Exequente**: Banco Santander (Brasil) S/A. **Executados**: Jandre Augusto Genius Nunes, CPF: 017.190.649-70 e Juliane Mara Dornbusch Nunes, CPF: 022.655.469-41. **Valor**: R\$ 461.595,26. O valor devido ao Funrejus foi recolhido conforme guia nº 14000000004569264-0, no valor de R\$ 923,19. Dou fé. Curitiba, 08 de abril de 2019. Custas: 1293,6 VRC - R\$ 249,66.

Registradora

Av-10/37.119 - (Protocolo nº 222.960 de 08/10/2019)

**INDISPONIBILIDADE**. Nos termos da ordem de indisponibilidade nº 201910.0709.00954170-IA-290, expedida em 07 de outubro de 2019 no processo nº 00600063220128160001, da 21ª Vara Cível desta comarca, que fica arquivada, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula. **Observação**: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 25 de outubro de 2019. Emolumentos: 315 VRC - R\$ 60,79 (a receber).

Registradora

Av-11/37.119 (Protocolo n. 223.325 de 24/10/2019)

**CANCELAMENTO**. Nos termos da ordem de cancelamento de indisponibilidade nº 201910.2311.00971338-TA-780 expedida em 23 de outubro de 2019 no processo nº 09588201104109004, da 21ª Vara do Trabalho desta comarca, que fica arquivada, averba-se o **cancelamento da indisponibilidade** mencionada no Av-4. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b-4, da Lei estadual 12.216/1998. Dou fé. Curitiba, 30 de outubro de 2019. Emolumentos: 315 VRC - R\$ 60,79 (a receber).

Registradora

SEQUE

CNM 080465.2.0037119-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8USG-WDW88-MKGBV-5NMNH>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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: PJS59 H6JVJ P32HQ ADN9U

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: PJJLX WUZHM KA372 ZQ8GA



Valide aqui  
este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thaís Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Pernetá, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

CONTINUAÇÃO

Av-12/37.119 (Protocolo n. 223.341 de 24/10/2019)

**CANCELAMENTO.** Nos termos da ordem de cancelamento de indisponibilidade nº 201910.2311.00971337-TA-970 expedida em 23 de outubro de 2019 no processo nº 12575201304109004, da 21ª Vara do Trabalho desta comarca, que fica arquivada, averba-se o cancelamento da indisponibilidade mencionada no Av-6. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b-4, da Lei estadual 12.216/1998. Dou fé. Curitiba, 30 de outubro de 2019. Emolumentos: 315 VRC - R\$ 60,79 (a receber).

Registradora

R-13/37.119 (Protocolo nº 224.923 de 16/01/2020)

**PENHORA. Título:** Ofício datado de 15 de janeiro de 2020, expedido nos autos nº 0000078-93.2013.5.09.0088 de Ação Trabalhista, da 23ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, que fica arquivado. **Exequente:** Christiano Luiz Navarini (CPF nº 032.431.009-92). **Executado:** Jandre Augusto Genius Nunes (CPF nº 017.190.649-70). **Valor:** R\$ 657.881,79. **Observação:** O valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 23 de janeiro de 2020. Custas: 1293,6 VRC- R\$ 249,66 (a receber).

Registradora

Av-14/37.119 (Protocolo nº 227.354 de 25/05/2020)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade nº 202005.2210.01109428-IA-790, expedida em 22 de maio de 2020, no processo nº. 00267471220138160001, da 12ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, pertencente a Jandre Augusto Genius Nunes e Juliane Mara Dornbusch Nunes. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 16 de junho de 2020. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 121,59 (a receber).

Registradora

Av-15/37.119 (Protocolo nº 227.608 de 04/06/2020)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade nº 202006.0316.01168885-IA-900, expedida em 03 de junho de 2020, no processo nº. 00009525820155090654, da 1ª Vara do Trabalho de Araucária/PR, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Jandre Augusto Genius Nunes. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 17 de junho de 2020. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 121,59 (a receber).

Registradora

Av-16/37.119 (Protocolo nº 227.917 de 23/06/2020)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade nº 202006.2218.01172661-IA-071, expedida em 22 de junho de 2020, no processo nº. 00340515720168160001, da 5ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado, averba-se a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Jandre Augusto Genius Nunes. **Observação:** o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 14 de julho

onr

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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: PJS59 H6JVJ PJ2HQ ADN9U

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: PJJLLX WUZHM KA372 ZQ8GA



Valide aqui  
este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE CURITIBA - PARANÁ  
Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora

FICHA N.º  
03  
37.119

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

de 2020. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 121,59 (a receber).

Registradora

Av-17/37.119 (Protocolo nº 233.983 de 05/03/2021)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos do Ofício datado de 04 de março de 2021, expedido nos autos nº 0000558-18.2013.5.09.0041 da 21ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, que fica arquivado, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Jandre Augusto Genius Nunes. **Observação:** o valor dos emolumentos não foram pagos antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme artigo 517, § 3º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial - CGJ/PR. Dou fé. Curitiba, 30 de março de 2021. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$136,71; Funrejus 25%: R\$34,18; Fundep: R\$6,84; ISS: R\$5,47; Selo Funarpen: 0183845AVAA00000004414211/R\$5,25. (a receber).

Registradora

Av-18/37.119 (Protocolo nº 251.692 de 9/10/2022)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade protocolo nº 202210.1711.02404486-IA-091, expedida em 17 de Outubro de 2022, no processo nº. 00019570920175090020, da 1ª Vara do Trabalho de Maringá/PR, que fica arquivada, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Jandre Augusto Genius Nunes. **Observação:** o valor dos emolumentos não foi pago antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme artigo 517, § 3º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial - CGJ/PR. Dou fé. Curitiba, 31 de outubro de 2022. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$154,98; Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,74; ISS: R\$6,19; Selo Funarpen: 0384v. BdD5Z.zLINQ-3eXD0.4ilOb. R\$5,95. (a receber).

Registradora

Av-19/37.119 (Protocolo nº 256.822 de 17/04/2023)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade protocolo nº 202304.1310.02651554-IA-290, expedida em 13 de abril de 2023, no processo nº 00073607220178160194, da 22ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivada, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula, da parte pertencente a Juliane Mara Dornbusch Nunes. **Observação:** o valor dos emolumentos não foi pago antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme artigo 517, § 3º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial - CGJ/PR. Dou fé. Curitiba, 03 de maio de 2023. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$154,98; Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,74; ISS: R\$6,19; Selo Funarpen: SFRIL14MP.j6jy7-TLEee.F384q. (a receber).

Registradora

Av-20/37.119 (Protocolo nº 263.863 de 04/12/2023)

**INDISPONIBILIDADE.** Nos termos da ordem de indisponibilidade protocolo nº 202311.3015.03062044-IA-250, expedida em 30 de novembro de 2023, no processo nº 00061256720178160001, da 9ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivada, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula, da parte ideal de propriedade de Jandre Augusto Genius Nunes (CPF: 017.190.649-70). **Observação:** o valor dos emolumentos

SEGUE

CNM 080465.2.0037119-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8USG-WDW88-MKGBV-5NMNH>

..ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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: PJS59 H6JVJ PJ2HQ ADN9U

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: PJJLLX WUZHMK A372 ZQ8GA



Valide aqui  
este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes – Oficial Registradora  
Rua Emiliano Pernet, 297, 11º andar – Centro  
CEP: 80.010-050 – Fone: 3026-0910

CONTINUAÇÃO

não foi pago antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme artigo 517, § 3º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial - CGJ/PR. Dou fé. Curitiba, 18 de dezembro de 2023. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$154,98; Funrejus 25%: R\$0,00; Fundep: R\$7,74. ISS: R\$6,19; Selo Funarpen: SFR12.kJRSP.mpjf2-Vyzec.F384q. (a receber).

Registradora

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

CERTIDÃO DIGITAL

Certidão: n. 338500

**CERTIFICO** que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n. 37.119 desta Serventia, CNM: 080465.2.0037119-03, e tem valor de certidão. Referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de fevereiro de 2024 às 08:42:26 hs.

Assinado Digitalmente

CUSTAS: Emolumentos: R\$44,36; Funrejus: R\$11,10; ISSQN: R\$1,76; FUNDEP: R\$2,21; Selo: R\$9,75; Total: R\$69,18.



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12.85ENv.jDjh2 - uDeeV.F384q  
Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

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

CNM 080465.2.0037119-06

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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: PJS59 H6JVJ P32HQ ADN9U

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: PJJLX WUZH M KA372 ZQ8GA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8USG-WDW88-MKGBV-5NMNH>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1  
73696/2024

Identificação do Imóvel

|                                                                  |                                      |                                              |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>06.0.0047.0040.01-1                     | Indicacao Fiscal<br>26.016.033.131-7 | Sublote<br>0131                              |
| Planta de Loteamento<br>CIA TERRITORIAL CAJURÚ                   | Lote na Planta<br>A                  | Quadra na Planta<br>02                       |
| Registro de Imóveis<br>CIRC: 03 MATRIC: 037119 REG: R01 LIVRO: 0 |                                      | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano<br>SIM |

Área e Testadas Oficiais do Lote

|                                                           |                            |             |                         |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| Área do Lote<br>2168,00                                   | Posição do Lote<br>Esquina |             | Número de Testadas<br>2 |
| Logradouro<br>E.039. R. URBANO LOPES                      | Número<br>214              | Lado<br>Par | Testada<br>50,00        |
| Histórico de Denominação<br>RUA 02 - PLANTA CAJURU 22-I-A |                            |             |                         |
| Logradouro<br>E.042.H R. JOÃO DRANKA                      | Número<br>120              | Lado<br>Par | Testada<br>45,00        |
| Histórico de Denominação<br>RUA 07 PLANTA CAJURU 22-I-A   |                            |             |                         |

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

|                                        |                                            |             |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
| Endereço<br>E.039. R. URBANO LOPES     | Número<br>000214                           |             |
| Bairro<br>CRISTO REI                   | CEP<br>80050520                            |             |
| Tipo de Unidade<br>GARAGEM             | Número da Unidade<br>14                    | Andar<br>SS |
| Condomínio<br>HYDE PARK CONDOMINIUM ED | Bloco<br>HYDE PARK CONDOMINIUM GARAGENS ED |             |

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

| Sublote | Construção | Área  | Tipo   | Material  | Padrão  | Utilização               | Constr. | Lançto. | Pv. | Refor. |
|---------|------------|-------|--------|-----------|---------|--------------------------|---------|---------|-----|--------|
| 0131    | Principal  | 21,10 | Outros | Alvenaria | SIMPLES | Garagem com fração ideal | 1998    | 1999    | 23  |        |

Total do Sublote: 21,10

Histórico de Indicações Fiscais

| Indicação Fiscal Anterior | Ano Lançamento | Até o Exercício |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 26.016.008.000            | 1955           | 1996            |
| 26.016.007.000            | 1955           | 1996            |
| 26.016.006.000            | 1955           | 1996            |
| 26.016.005.000            | 1972           | 1996            |

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.  
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:  
**9A27.AADB.6C14.4B3C-8 B93E.CABD.BD57.BA55-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 17 de maio de 2024 - 09:51:55



VERSÃO P.4.1.0.12.1412 (02/05/2024) LIB  
2.0.1.6.1121

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: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|                                                     |                        |                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br><b>06.0.0047.0040.01-1</b> | Sublote<br><b>0131</b> | Indicação Fiscal<br><b>26.016.033</b> | Nº da Consulta / Ano<br><b>191384/2024</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|

|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Bairro: CRISTO REI<br>Quadricula: K-16<br>Bairro Referência: | Rua da Cidadania: Matriz |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Posição do Lote: <b>Esquina</b>                                              |                                    |
| 1- Denominação: <b>R. URBANO LOPES</b>                                       | Sistema Viário: <b>OUTRAS VIAS</b> |
| Cód. do Logradouro: E039                                                     | Tipo: Principal                    |
| Nº Predial: 214                                                              | Testada (m): 50,00                 |
| Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA |                                    |
| 2- Denominação: <b>R. JOÃO DRANKA</b>                                        | Sistema Viário: <b>OUTRAS VIAS</b> |
| Cód. do Logradouro: E042H                                                    | Tipo: Secundária                   |
| Nº Predial: 120                                                              | Testada (m): 45,00                 |
| Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA |                                    |

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| Zoneamento: <b>EE-5.1 - EIXO ESTRUTURAL LESTE</b>      |
| Sistema Viário: <b>OUTRAS VIAS/OUTRAS VIAS</b>         |
| Classificação dos Usos para a Matriz : <b>EE-1.1.O</b> |

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

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: PJJLX WUZH M KA372 ZQ8GA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|                                              |                 |                                |                                     |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>06.0.0047.0040.01-1 | Sublote<br>0131 | Indicação Fiscal<br>26.016.033 | Nº da Consulta / Ano<br>191384/2024 |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|

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

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00  
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

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: PJLLX WUZH M KA372 ZQ8GA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|                                              |                 |                                |                                     |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>06.0.0047.0040.01-1 | Sublote<br>0131 | Indicação Fiscal<br>26.016.033 | Nº da Consulta / Ano<br>191384/2024 |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|

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

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.  
O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².  
Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².  
Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.  
Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.  
Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.  
Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.  
Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.  
Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.  
Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

| Código | Observações                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 9      | Processo 01-201052/2022 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições |

FISCALIZAÇÃO

| Código | Observações |
|--------|-------------|
|--------|-------------|

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

| Código | Observações |
|--------|-------------|
|--------|-------------|

LICENÇAS EMITIDAS

| Código | Observações |
|--------|-------------|
|--------|-------------|



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|                                              |                 |                                |                                     |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>06.0.0047.0040.01-1 | Sublote<br>0131 | Indicação Fiscal<br>26.016.033 | Nº da Consulta / Ano<br>191384/2024 |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

|                                |                               |                            |  |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
| Sublote: 0                     |                               |                            |  |
| Número Antigo: 034531B         | Número Novo:49262             | Finalidade:OUTROS          |  |
| Situação: Obra em Andamento    |                               |                            |  |
| Área Vistoriada (m²):          | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):0,00       |  |
| Número Antigo: 035540A         | Número Novo:51029             | Finalidade:CONSTRUÇÃO      |  |
| Situação: Obra Concluída       |                               |                            |  |
| Área Vistoriada (m²):229,00    | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):0,00       |  |
| Número Antigo: 043739B         | Número Novo:66308             | Finalidade:OUTROS          |  |
| Situação: Obra em Andamento    |                               |                            |  |
| Área Vistoriada (m²):          | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):0,00       |  |
| Número Antigo: 043740B         | Número Novo:66310             | Finalidade:OUTROS          |  |
| Situação: Obra em Andamento    |                               |                            |  |
| Área Vistoriada (m²):          | Área Liberada (m²): 0,00      | Área Total (m²):0,00       |  |
| Número Antigo: 106774A         | Número Novo:142522            | Finalidade:CONSTRUÇÃO      |  |
| Situação: Obra Concluída       |                               |                            |  |
| Área Vistoriada (m²):13.119,35 | Área Liberada (m²): 13.119,35 | Área Total (m²): 13.119,35 |  |

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

|         |                  |                   |
|---------|------------------|-------------------|
| Sublote | Situação de Foro | Nº Documento Foro |
| 0131    | Não foreiro      |                   |

Dados Sobre Planta de Loteamento

|                                                               |           |         |                |
|---------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------------|
| Planta/Croqui                                                 | Nº Quadra | Nº Lote | Protocolo      |
| A.00022-                                                      | 02        | A       | 01-003565/2002 |
| Nome da Planta: CIA TERRITORIAL CAJURÚ                        |           |         |                |
| 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

|                                              |                 |                                |                                     |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>06.0.0047.0040.01-1 | Sublote<br>0131 | Indicação Fiscal<br>26.016.033 | Nº da Consulta / Ano<br>191384/2024 |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|

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: 2.168,00 m² Área Total Construída: 13.112,90 m² Qtde. de Sublotes: 239

Dados dos Sublotes

|                               |                |                 |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Sublote Utilização            | Ano Construção | Área Construída |
| 0131 Garagem com fração ideal | 1998           | 21,10 m²        |

Infraestrutura Básica

|                 |                     |        |                    |                |
|-----------------|---------------------|--------|--------------------|----------------|
| Cód. Logradouro | Planta Pavimentação | Esgoto | Iluminação Pública | Coleta de Lixo |
| E039            | A ASFALTO           | EXISTE | Sim                | Sim            |
| E042H           | B ASFALTO           | EXISTE | Sim                | Sim            |

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

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 1.066/2006
- 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.
- 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.
- Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a 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.

\*\*\* Prazo de validade da consulta - 180 dias \*\*\*

|                                                                                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Responsável pela Emissão<br>internet<br>[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA | Data<br>17/05/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

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.