

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.728 – 01/2026

**Descrição: APARTAMENTO Nº 52 DO EDIFÍCIL NOSSA  
SENHORA DO ROCIO, COM ÁREA EXCLUSIVA DE 95,10M<sup>2</sup> -  
BIGORRILHO – CURITIBA/PR.**

**Autos: 0012503-34.2020.8.16.0001**



16 de janeiro de 2026 09:52

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





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	3
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	4
3	<b>OBJETO</b>	5
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	5
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	10
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	12
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	13
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	14
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	16
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	16

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel Urbano – Apartamento – Matrícula nº 10.295 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

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

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 508.000,00**

(Quinhentos e oito mil reais)





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 16/01/2026 e no local foi recebido pelo Sr. Luiz, cunhado da executada, mostrou o imóvel.

Também este presente na vistoria o Sr. Oswaldir, representante da parte promovente, mas não entrou no imóvel.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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





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

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

## 2.4 Normativas

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

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 52, localizado no 4º andar do Edifício Nossa Senhora do Rocio, com área exclusiva de 95,10m², área de uso comum de 47,90m² e área total de 143,00m², razão ideal de 0,083333 do Lote nº D-7 da Planta Ross, localizado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 725 – Bigorriho – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 10.295 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 13.051.031.009-5

Inscrição Imobiliária: 11.1.0009.0184.005

Localização: Latitude: -25.430379º/ Longitude: -49.294815º

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**Bigorriho** (também conhecido como **Champagnat**) é um bairro do município brasileiro de Curitiba, Paraná. Atualmente é um dos bairros que reúne a maior concentração de edifícios da cidade.

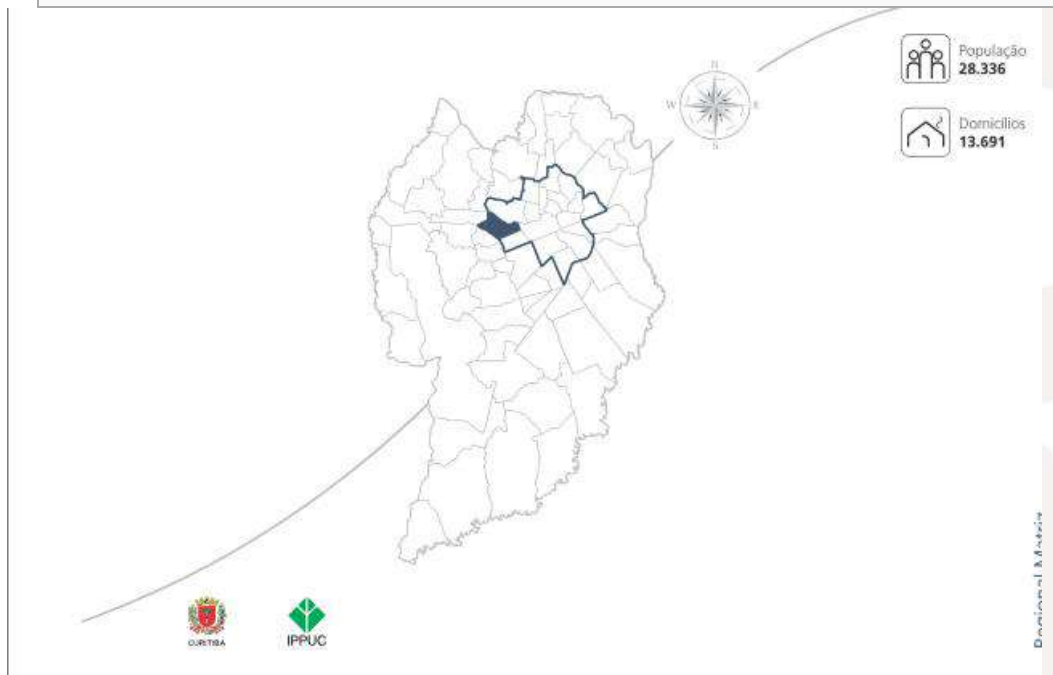
<b>Bigorriho</b>	
<a href="#">Subprefeitura</a>	<a href="#">Matriz</a>
<b>Bairros Limítrofes</b>	Batel, Campina do Siqueira, Cascatinha, Centro, Mercês, Mossunguê e Santo Inácio





**Principais Vias** Alameda Augusto Stelfeld; Alameda Princesa Isabel; Alameda Júlia da Costa; Rua Martim Afonso; Rua Padre Anchieta; Rua Padre Agostinho; Rua Saldanha Marinho  
Rua Francisco Rocha

**Pontos de referência** Hospital Evangélico; Praça da Espanha; Praça da Ucrânia; parte do Parque Barigui  
Igreja dos Passarinhos



### TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba |  1,46 habitantes por veículo

Bigorriho |  1,46 habitantes por veículo

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

### Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	<b>1.196.377</b>
Bigorriho	15.140	1.207	39	352	2.373	242	0	19.353

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





### ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

**Curitiba** | Área  
 43.467 hectares (ha)  
 434,67 km<sup>2</sup>  
 Densidade demográfica  
 40,30 hab/ha

**Bigorriho** | Área  
 290 hectares (ha)  
 2,90 km<sup>2</sup>  
 Densidade demográfica  
 97,83 hab/ha

**0,67%**  
 do território de Curitiba

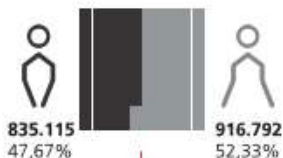
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010  
 Edição: IPRUC - Banco de Dados

### DEMOGRAFIA

#### População e taxas de crescimento

**Curitiba** | População  
 1.751.907 habitantes

**Bigorriho** | População  
 28.336 habitantes



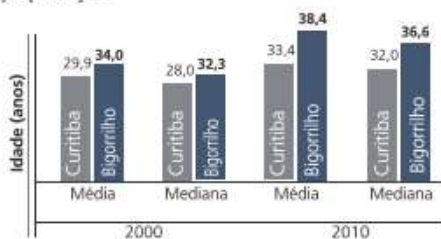
+ 0,99%

0,44%

Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

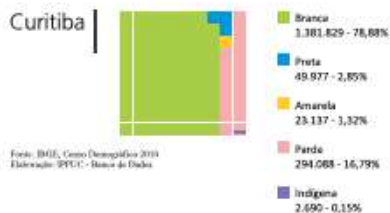
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010  
 Edição: IPRUC - Banco de Dados

#### Idade média e mediana da população

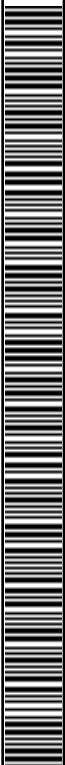


Fonte: IPRUC - Banco de Dados  
 Edição: IPRUC - Banco de Dados  
 Nota: Idade média e mediana obtidas através dos dados Demográficos disponibilizados pelo IBGE - 2010

#### População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010  
 Edição: IPRUC - Banco de Dados





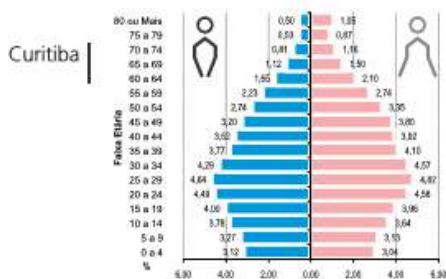
### Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total		Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Bigorriho	3.193	3.190	6.383	21.953	14,54	14,53	29,08	99,91

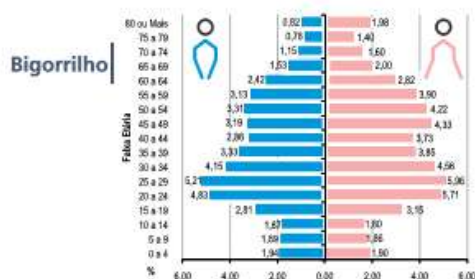
**Razão de dependência** - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).  
**Índice de envelhecimento** - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infantil-juvenil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

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

### 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>	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Bigorriho	--	--	--	--	--	--	--

Fonte: CENSAM e IPPUC 2006, 2001 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>1</sup>

Curitiba | 5,34%

Bigorriho | 1,64%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010 (Microdados) e FASE, INPC, INPDES, PUMDAS - METRODATA  
Elaboração: IFFUC - Banco de Dados

### INFRAESTRUTURA

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

Infraestrutura	Curitiba	Bigorriho
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,99
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	98,18
Esgotamento sanitário		
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	99,39
% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	0,56
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,05

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

### ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Fonte: SBF - Cadastro de Est. de Ativos e Ag. Curitiba, 2011  
Elaboração: IFFUC - Banco de Dados

<sup>2</sup> necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não social (Iperdes, 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: IFFUC - Banco de Dados

### Bigorriho



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

### Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade	Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
		Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba		3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Bigorriho		8.312,55	5.915,00	3.726,81	2.000,00

<sup>4</sup> domicílios particulares permanentes.  
<sup>5</sup> salários mínimos - Curitiba: R\$ 4,10 (2020)





## EDUCAÇÃO Alfabetização



Fonte: IBCE - Censo Demográfico 2010  
Elaboração: DPCC - Banco de Dados

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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Bigorriho
Menor IDEB	4,7	-- <sup>a</sup>
Maior IDEB	7,3	-- <sup>a</sup>

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPSSC 2011  
Elaboração: DPCC - 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	Bigorriho	Curitiba	Bigorriho	Curitiba	Bigorriho
Menor taxa	0,5	-- <sup>a</sup>	11,0	-- <sup>a</sup>	0,5	-- <sup>a</sup>
Maior taxa	15,2	-- <sup>a</sup>	24,6	-- <sup>a</sup>	16,0	-- <sup>a</sup>

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

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

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





*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes*





sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) "... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) "...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) "...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;

e) "...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

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

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

IMÓVEL - Apartamento sob nº 52 (cinquenta e dois), com a área construída exclusiva de 95,10m<sup>2</sup>, área construída comum de 47,90m<sup>2</sup> e a área construída correspondente ou global de 143,00m<sup>2</sup>, localizado no 4º (quarto) andar do EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO, situado à rua Dezenove de Abril nº 725, nesta Capital e a fração ideal de 0,083333 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este constituído do lote nº D-7 da planta Ross, com a indicação fiscal nº 6.000, quadra 051, setor 13 do Cadastro Municipal, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a rua Dezenove de Abril nº 725, antiga rua Capitão Souza Franco, nesta cidade, por 45,20m (quarenta e cinco metros e vinte centímetros) de extensão da frente aos fundos de um lado, onde confronta com terreno de Aloize Jaskzersk, 50,50m (cinquenta metros e cinquenta centímetros) do outro lado, divisando com terreno de Angela Lashk e na linha de fundos é formada por dois segmentos, um com 5,70m (cinco metros e setenta centímetros), onde confronta com terreno de Genesio Moreske e o outro com 10,00m (dez metros), onde confronta com terreno de Cezário Garrido. Na área construída correspondente ou global de dito apartamento está incluída a área de 22,00m<sup>2</sup> relativa a vaga para estacionamento de um veículo na garagem coletiva do prédio, situada no subsolo do mencionado edifício.\*\*\*\*\*





## 6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado

## 6.3 Descrição interna do apartamento

Apartamento com 3 quartos, 1 bwc comum, sala, cozinha (lavanderia e dep. de empregada com bwc).

Chão de taco na sala e quartos e cerâmica na cozinha e banheiros. Tem uma marca de uma infiltração antiga na parede de um dos quartos, mas o problema já foi resolvido. Sem trincas ou rachaduras.

## 6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

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

#### **0.4 Mercado**

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização (Transposição): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/aceso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como  $E1 = V0i / V0p$

#### 8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 Conservação: Conservação: Fator de correção da amostra em relação ao imóvel avaliado, através da Depreciação – Método de Ross-Heidecke, onde  $d=Fa/Fp$ .

FATOR DE CONSERVAÇÃO	
(Depreciação - Método de Ross - Heidecke)	
<b>1) Dados do Imóvel Avaliado:</b>	<b>2) Dados da Amostra:</b>
Idade Real do avaliando (Ia).....(anos): <input type="text"/>	Idade Real da amostra (Ip).....anos: <input type="text"/>
Vida útil total do avaliando (Na).....(anos): <input type="text"/>	Vida útil total da amostra (Np).....(anos): <input type="text"/>
<b>Para o estado da construção, selecione uma das opções:</b>	
<input checked="" type="radio"/> Novo ( C = 0,00% )	<input checked="" type="radio"/> Novo ( C = 0,00% )
<input type="radio"/> Entre Novo e Regular ( C = 0,32% )	<input type="radio"/> Entre Novo e Regular ( C = 0,32% )
<input type="radio"/> Regular ( C = 2,52% )	<input type="radio"/> Regular ( C = 2,52% )
<input type="radio"/> Entre Regular e Reparos Simples ( C = 8,09% )	<input type="radio"/> Entre Regular e Reparos Simples ( C = 8,09% )
<input type="radio"/> Reparos Simples ( C = 18,10% )	<input type="radio"/> Reparos Simples ( C = 18,10% )
<input type="radio"/> Entre Reparos Simples e Importantes ( C = 33,20% )	<input type="radio"/> Entre Reparos Simples e Importantes ( C = 33,20% )
<input type="radio"/> Reparos Importantes ( C = 52,60% )	<input type="radio"/> Reparos Importantes ( C = 52,60% )
<input type="radio"/> Entre Reparos Importantes e Sem Valor ( C = 75,20% )	<input type="radio"/> Entre Reparos Importantes e Sem Valor ( C = 75,20% )
K para o avaliando ( Ross-Heidecke ).....: <input type="text"/>	K para a Amostra ( Ross-Heidecke ).....: <input type="text"/>
Fator de depreciação (Fa) em relação ao imóvel novo.....: <input type="text"/>	Fator de depreciação (Fp) em relação ao imóvel novo.....: <input type="text"/>
Fator de correção da Amostra em relação ao Imóvel Avaliado (d): <input type="text"/>	
Onde: $d = Fa / Fp$	

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

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





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 508.372,27 (Quinhentos e oito mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 508.000,00 (Quinhentos e oito mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 22 de janeiro de 2026.

---

Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO

## PESQUISA DE MERCADO





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 529.000,00	70,00	R\$ 7.557,14	Rua Desembargador Otavio do Amaral, 717 - Bigorrihlo	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-reformado-no-bigorrihlo-com-2-quartos-3023364102.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-reformado-no-bigorrihlo-com-2-quartos-3023364102.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
2	R\$ 499.000,00	75,00	R\$ 6.653,33	Rua Desembargador Otavio do Amaral, 716 - Bigorrihlo	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-1-vaga-a-venda-no-3019677010.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-1-vaga-a-venda-no-3019677010.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
3	R\$ 599.000,00	82,00	R\$ 7.304,88	Rua Desembargador Otavio do Amaral, 614 - Bigorrihlo	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-andar-alto-com-3-quartos-a-venda-81-m-3023724200.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-andar-alto-com-3-quartos-a-venda-81-m-3023724200.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
4	R\$ 630.000,00	97,00	R\$ 6.494,85	Rua Desembargador Otavio do Amaral, 593 - Bigorrihlo	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bigorrihlo-de-139-38m-com-3-quartos-3025456550.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bigorrihlo-de-139-38m-com-3-quartos-3025456550.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
5	R\$ 560.000,00	81,00	R\$ 6.913,58	Rua Desembargador Otavio do Amaral, 614 - Bigorrihlo	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-bigorrihlo-curitiba-3024444754.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-bigorrihlo-curitiba-3024444754.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>



**KRON**  
LEILÕES

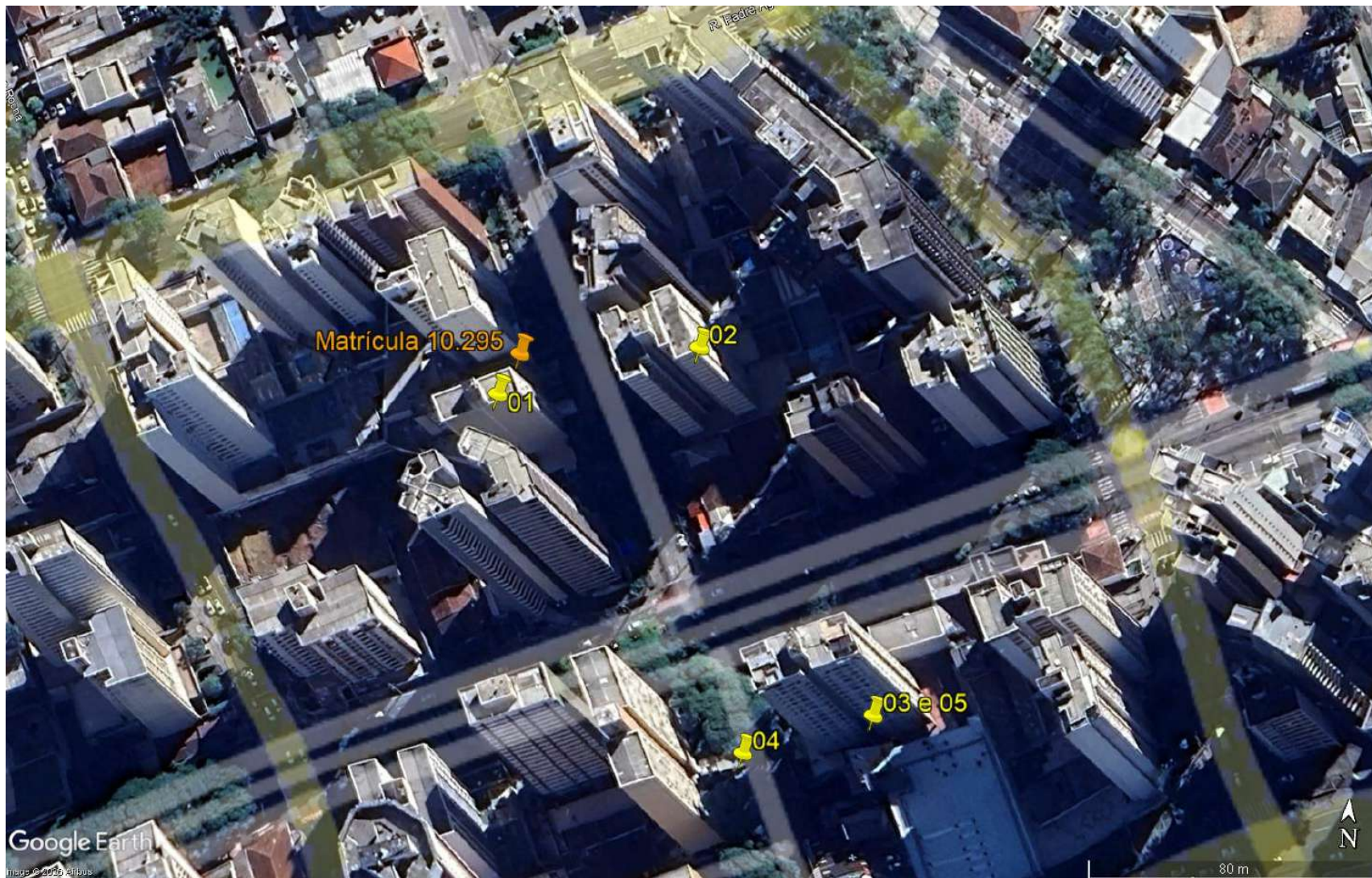


# ANEXO

## GOOGLE EARTH

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





[kronleiloes.com.br](http://kronleiloes.com.br) 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA

**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**APARTAMENTO**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



**Helcio Kronberg**

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

**1) Ident:** Matrícula 10.295

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Desembargador Otávio do Amaral

**Nº:** 725

**Complemento:** AP 52

**Bairro:** Bigorilho

**Cidade:** Curitiba

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	529.000,00	70,00	7.557,14	1,00	0,93	0,91	0,90	5.756,05
2	499.000,00	75,00	6.653,33	1,00	0,94	0,85	0,90	4.784,41
3	599.000,00	82,00	7.304,88	1,00	0,96	0,89	0,90	5.617,16
4	630.000,00	97,00	6.494,85	1,00	1,01	0,89	0,90	5.254,39
5	560.000,00	81,00	6.913,58	1,00	0,96	0,89	0,90	5.316,27

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Atualização

**F4:** 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):	4.784,41
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.756,05
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.728,28
Amplitude total (R\$/m2):	971,64
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	242,91
Média aritmética (R\$/m2):	5.345,66
Mediana (R\$/m2):	5.316,27
Desvio médio (R\$/m2):	272,758164
Desvio padrão (R\$/m2):	376,272330
Variância (R\$/m2) ^ 2:	141.580,866374

**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 = 1,4916

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0907

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

---

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 7,04



Helcio Kronberg

4/8

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

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.087,69$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.345,66$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.603,62$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 4,83$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 4,83$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.543,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.345,66$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 6.147,50$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 95,10$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 5.345,66$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 508.372,27$$

quinhentos e oito mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

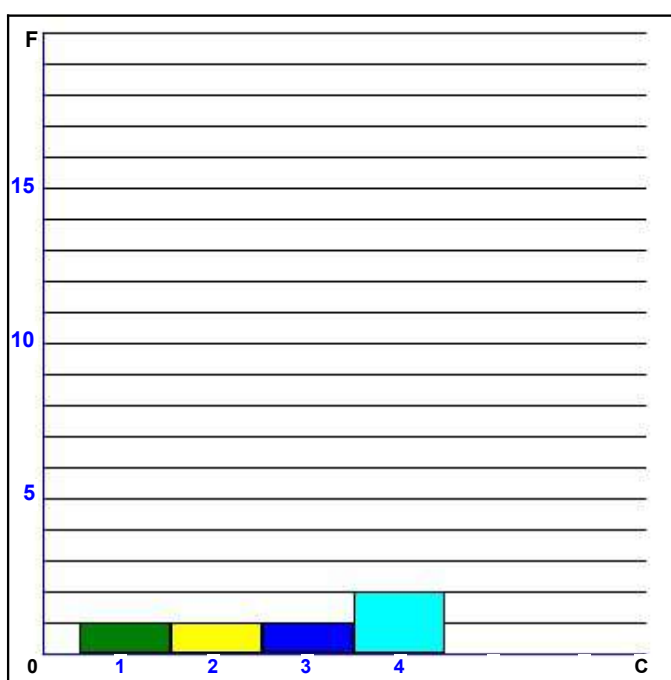


Helcio Kronberg

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

**9) GRÁFICOS:**

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	4.784,41	5.027,32	1
2	5.027,32	5.270,23	1
3	5.270,23	5.513,14	1
4	5.513,14	5.756,05	2

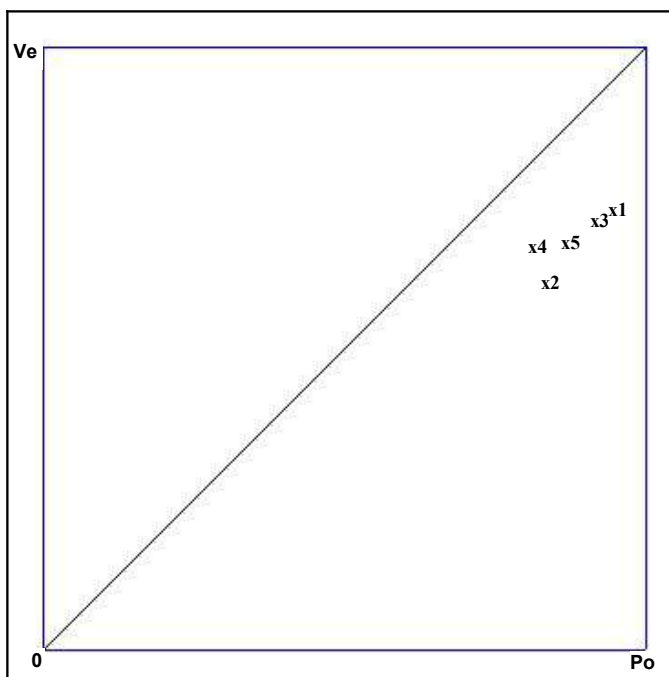


Helcio Kronberg

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 -	7.557,14	5.756,05	0,76
2 -	6.653,33	4.784,41	0,72
3 -	7.304,88	5.617,16	0,77
4 -	6.494,85	5.254,39	0,81
5 -	6.913,58	5.316,27	0,77

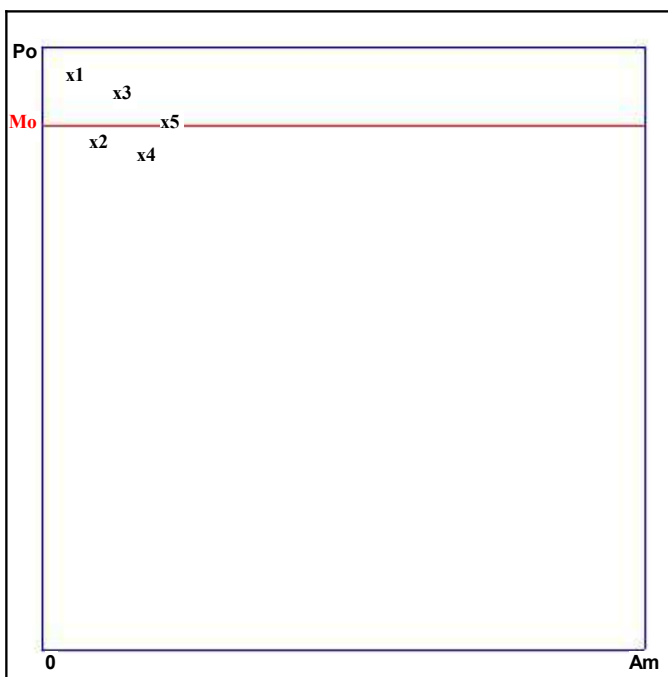


Helcio Kronberg

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\$/m<sup>2</sup>) = 6.984,76**

**Po = Preços observados.**

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

**Am Po(R\$/m<sup>2</sup>) Do(R\$/m<sup>2</sup>) Do(%)**

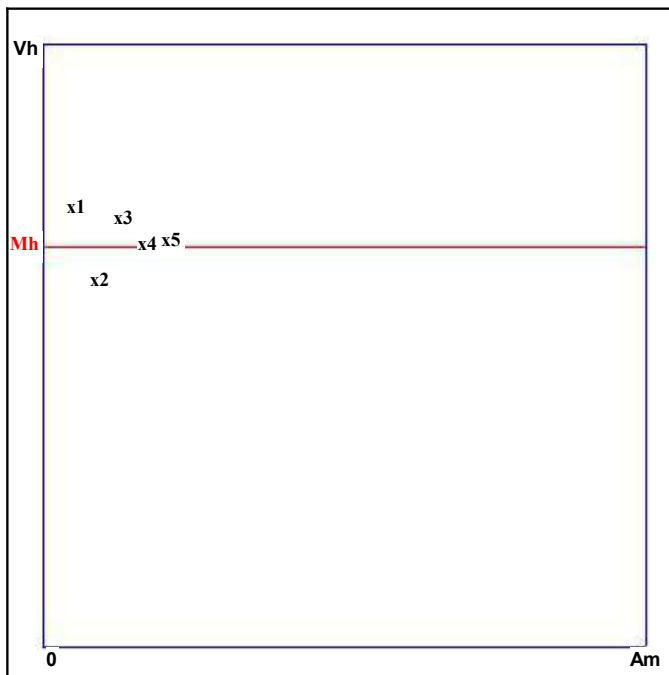
1 -	7.557,14	572,387	8,19
2 -	6.653,33	331,423	4,74
3 -	7.304,88	320,122	4,58
4 -	6.494,85	489,911	7,01
5 -	6.913,58	71,176	1,02



Helcio Kronberg

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

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



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 5.345,66**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	5.756,05	410,393	7,68
2 -	4.784,41	561,244	10,50
3 -	5.617,16	271,503	5,08
4 -	5.254,39	91,261	1,71
5 -	5.316,27	29,390	0,55

Data: 22/01/2026

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES

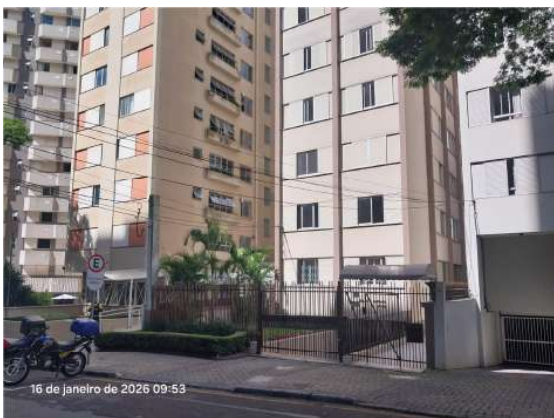


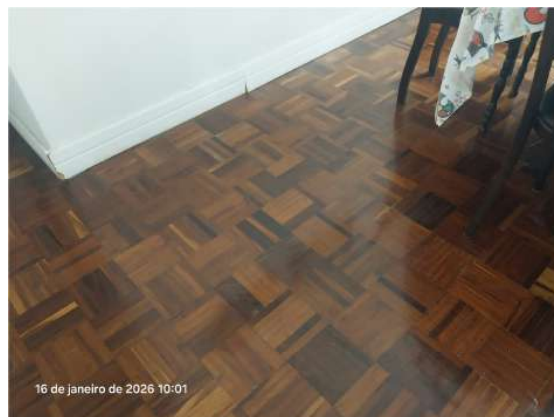
ANEXO  
FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



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







**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA





## Mapa Cadastral

### LEGENDA

- Lote Cadastral
- Alinhamento Predial Projetado - Cota
- Alinhamento Predial Projetado
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC



ESCALA: 1:1.128



REFERÊNCIA ESPACIAL  
DATUM: SIRGAS 2000  
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO  
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 03/12/2025 - 11:18:17  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA

**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA





Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMOVEIS  
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.  
Conjunto 502 - Fone 238331  
TITULAR: ELBE POSPISIL  
C.P.F. 000515199-68

<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA -1-	Sim
<b>MATRÍCULA Nº 10295</b>	RUBRICA	

CNM 083253.2.0010295-26

JUDICIAL

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6ZP 2M74R ZYUU 94KBB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

**IMÓVEL** - Apartamento sob nº 52 (cinquenta e dois), com a área construída exclusiva de 95,10m<sup>2</sup>, área construída comum de 47,90m<sup>2</sup> e a área construída correspondente ou global de 143,00m<sup>2</sup>, localizado no 4º (quarto) andar do **EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO**, situado à rua DeSEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL nº 725, nesta Capital e a fração ideal de 0,083333 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este constituído do lote nº D-7 da planta Ross, com a indicação fiscal nº 6.000, quadra 051, setor 13 do Cadastro Municipal, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a rua DeSEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL, antiga rua Capitão Souza Franco, nesta cidade, por 45,20m (quarenta e cinco metros e vinte centímetros) de extensão da frente aos fundos de um lado, onde confronta com terreno de Aloizio Jaskzerek, 50,50m (cinquenta metros e cinquenta centímetros) do outro lado, divisando com terreno de Angela Lashk e na linha de fundos é formada por dois segmentos, um com 5,70m (cinco metros e setenta centímetros), onde confronta com terreno de Genesio Moreske e o outro com 10,00m (dez metros), onde confronta com terreno de Cezário Garrido. Na área construída correspondente ou global de dito apartamento está incluída a área de 22,00m<sup>2</sup> relativa a vaga para estacionamento de um veículo na garagem coletiva do prédio, situada no subsolo do mencionado edifício.\*\*\*\*\*

**PROPRIETÁRIA** - A firma **MEDITERRÂNEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA** (CGC nº 77 041 317/0001-09), com sede à rua Visconde de Nacar nº 865, 3º andar, sala nº 307, nesta Capital.\*\*\*\*\*

**REGISTRO ANTERIOR** - O constante da matrícula nº 793 do Registro Geral deste Cartório.\*\*\*\*\*  
Curitiba, 26 de maio de 1.981. O Oficial:

**OBSERVAÇÃO** - Na matrícula nº 793 do Registro Geral deste Cartório, supra citada, consta a observação de que as partes assumiram inteira responsabilidade pela indicação das medidas dos dois segmentos que formam as linhas de largura nos fundos do imóvel desta matrícula, omissas no respectivo registro anterior.\*\*\*\*

R-1- **10295** - Por escritura pública lavrada às fls. 171 do livro 659, aos 07 de abril de 1.981, nas notas do 4º Tabelião desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste Cartório sob nº 23.990/81-D, a firma **MEDITERRÂNEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA**, supra identificada, deu o imóvel a que se refere esta matrícula em primeira e especial hipoteca em favor do **INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL - IAPAS** (CGC nº 29 979 143/0013-02), com sede no Distrito Federal, Superintendência Regional neste Estado e Agência nesta cidade, para garantir as dívidas financeiras confessadas nos instrumentos nºs 1767/80, 1768/80 e 1769/80, firmadas em 11 de novembro de 1.980, no valor total de CR\$ \$1.216.505,04 (um milhão, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
**10295**



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: PJLJK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

Quitada R-4-10

**CONTINUAÇÃO**  
cinco cruzeiros e quatro centavos), proveniente da falta de recolhimento das contribuições previstas no artigo 69, inciso I e II da Lei nº 3.807, de 26 de agosto de 1.960 (Lei Orgânica da Previdência Social), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 1º da Lei nº 5.890 de 8 de junho de 1.973 e demais disposições legais em vigor, acrescidas da correção monetária, da multa automática e dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, propondo-se a pagar a confissão fiscal de dívida fiscal nº 1769/80 em 24 (vinte e quatro) meses, a de número 1767/80 em 24 (vinte e quatro) meses e a de número 1768/80 em 20 (vinte) meses, parcelas essas mensais e sucessivas, sem prejuízo do recolhimento, nos respectivos prazos, das contribuições do IAPAS que se vencerem após esta data, com as demais condições constantes da mencionada escritura. (Prot. nº 23.990/81-Custas:Cr\$2.893,00-Beth/eai/lab-4º). Curitiba, 26 de maio de 1.981. O Oficial:

Av-2-10.295 - Quitada a hipoteca a que se refere o R-2 desta matrícula, à vista do contido na carta expedida pelo credor hipotecário Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS, carta essa que fica arquivada neste cartório sob nº 31.237 - /83-D. (custas:0,6 VRC-Cr\$ .. \$6.000,00-lsb/jra-P). Curitiba, 18 de janeiro de 1.983. O Oficial do Registro:

R-3-10.295 - Por contrato particular com força de escritura pública na forma da lei, lavrado em Curitiba aos 28 de fevereiro de 1.983 e do qual uma via fica arquivada neste cartório sob nº 31.929/83-D, a firma MEDITERRÂNEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA (CGC/MF sob nº77.041.317/0001-09), com sede à rua Visconde de Nacar nº 865, 3º andar, conjunto nº 307, nesta Capital, vendeu o imóvel a que se refere esta matrícula a VALDIR MIGUEL DE SOUZA (Id.nº1.147.221-PR e CIC nº 201.772.759-87), comerciante e sua mulher ELIANE HELENA DE SOUZA (Id.nº1.552.090-6-PR), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua José Fiori nº 400, pela importância de Cr\$10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil cruzeiros) dos quais Cr\$900.000,00 (novecentos mil cruzeiros) referem-se ao valor da fração ideal do solo, importância àquela satisfeita na forma seguinte: Cr\$2.641.000,00 já pagos e Cr\$7.859.000,00 através do financiamento que consta do registro-a seguir lançado - nesta matrícula. Em dito título constou que o imóvel a que se refere esta matrícula tem a indicação fiscal nº 13-051-031.009- do Cadastro Municipal. (Prot.nº31.929 de 04-03-83-tit nº 2943667-6-Aval.Cr\$11.400.000,00-custas:1,85 VRC-Cr\$18.500,00 - 1º aquis. BNH-lsb/jra-P). Curitiba, 11 de março de 1.983. O Oficial do Registro:

R-4-10.295 - Pelo mesmo contrato particular mencionado no R-3 - desta matrícula, VALDIR MIGUEL DE SOUZA e sua mulher ELIANE HELENA DE SOUZA, supra identificados e qualificados, deram em primeira e especial hipoteca o imóvel a que se refere esta - matrícula, havido na forma do R-3 supra, em favor do BANESTADO

SEQUE



CNM 083253.2.0010295-26



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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.62P.2M74R.ZYUU.94KBB

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.UJK.DUDAD.BCUFZ.QWXGA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

Cancelada - Ju 14

Cancelada - Ju 14

RUBRICA

FICHA  
2/matric.10.295

CONTINUAÇÃO

S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CGC/MF sob nº76.601.301/0001-32), com sede à rua Monsenhor Celso nº 151, nesta Capital, para garantir um mútuo de dinheiro no valor de Cr\$7.859.000,00 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil cruzeiros), correspondente a 2.699,82445 UPC, pagável em 192 (cento e noventa e duas) prestações mensais, vencendo-se a primeira delas no dia 28 de março de 1.983, aos juros de 9,9% ao ano à taxa nominal e 10,4% ao ano à taxa efetiva, com as demais condições constantes do aludido contrato. (Prot. nº 31.929 de 04-03-83-custas: 1,65 VRC=Cr\$16.500,00-18-aquis.BNH-lsb/jra-P). Curitiba, 11 de março de 1.983. O Oficial do Registro:

Av-5-10.295 - O BANESTADO/S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, credor hipotecário do imóvel a que se refere esta matrícula, na forma constante do R-4 retro, emitiu em 28 de fevereiro de 1.983, nos termos do Decreto Lei nº 70 de 21 de novembro de 1.966 e RD 21/75 do Banco Nacional da Habitação, a cédula hipotecária integral nº10.136/26.678, série 02/83, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 32013-1/83-D, no valor de Cr\$7.859.000,00 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil cruzeiros), que representa o total do crédito hipotecário inicial, na qual figuram como devedores VALDIR MIGUEL DE SOUZA e sua mulher ELIANE HELENA DE SOUZA e como favorecido o próprio emitente, cujo pagamento será feito na forma e condições expressas na mencionada cédula. (Prot. nº 32.013 de 11/03/83-custas: 1,65 VRC=Cr\$16.500,00-lsb/jra-P). Curitiba, 11 de março de 1.983. O Oficial do Registro:

AV-6-10.295 - A cédula hipotecária integral nº 10136/26678, série 02-83, no valor inicial de Cr\$7.859.000 ( sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil cruzeiros), que consta da AV-5 desta matrícula, foi endossada pelo BANESTADO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, para efeito de caução, em garantia de refinanciamento recebido na forma da resolução nº 36/74 do Conselho de Administração do BNH e normas posteriores, conforme consta do termo lavrado em 20 de agosto de 1.985 na supra citada cédula, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 42.087-1/85-D. (custas: 0,8 VRC=Cr\$.... \$77.854 + Cr\$15.570 (F.Penit)=Cr\$93.424 - lsb/eai/ntr-Part). Curitiba, 24 de setembro de 1.985. O Oficial:

Av-7-10.295 - (INCORPORAÇÃO DE BANCO) - De acordo com o contido na documentação que está arquivada neste ofício sob nº 46.783/87-D, procedo a presente averbação para consignar que pelo decreto lei federal nº 2.291 de 21 de novembro de 1.986, o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, mencionado na Av-6 desta matrícula, foi extinto e incorporado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. (Prot. 5.776 de 16/08/99 - custas: 315 VRC = R\$23,62 - betty/jkn-Part.). Curitiba, 25 de agosto de 1.999. O Oficial do Registro:

Silvana S. Pospissil  
Escrevente

AV-8-10.295 - (CANCELAMENTO DE CAUÇÃO) - Cancelada a caução a que se refere a AV-6 e AV-7 retro, à vista de

SEGUE



CNM 083253.2.0010295-26

onr

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6ZP 2M74R ZYUU 94KBB

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.JLJL DUDAD BCUFZ QWXGA



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

**CONTINUAÇÃO**

declaração da credora caucionária Caixa Econômica Federal - CEF, contida no verso da cédula hipotecária integral nº 10.136/26.678; série 02/83, a qual fica arquivada neste ofício sob nº 99635/99-D. (Prot. 5.776 de 16/08/99 - custas: 630 VRC = R\$47,25 - Betty/jkn-Part.). Curitiba, 25 de agosto de 1.999. O Oficial do Registro, *Silvana S. Pospissil* Escrevente

**Av-9-10.295 - (INCORPORAÇÃO DE BANCO) - À vista do que consta em documentos arquivados neste ofício sob nº 75.812/95-D, procedo esta averbação para consignar que o Banestado S/A Crédito Imobiliário, mencionado no R-4, AV-5 e AV-6 retro, foi incorporado pelo BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A, (Prot. 5.776 de 16/08/99 - custas: 315 VRC = R\$23,62 - Betty/jkn-Part.). Curitiba, 25 de agosto de 1.999. O Oficial do Registro, *Silvana S. Pospissil* Escrevente**

**Av-10-10.295 - (QUITAÇÃO DE HIPOTECA) - Quitada a hipoteca a que se refere o R-4 e AV-9 desta matrícula, à vista do contido na carta expedida pelo credor hipotecário BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A, a qual fica arquivada neste ofício sob nº 99635/99-D. (Prot. 5.776 de 16/08/99 - custas: 630 VRC = R\$47,25 - Betty/jkn-Part.). Curitiba, 25 de agosto de 1.999. O Oficial do Registro, *Silvana S. Pospissil* Escrevente**

**Av-11-10.295 - (CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA) - Cancelada a emissão da cédula hipotecária integral nº 10.136/26.678, série 02/83, no valor, em 28/02/83, de Cr\$7.859.000,00 (sete milhões e oitocentos e cinquenta e nove mil cruzeiros), que consta da Av-5 e AV-9 desta matrícula, à vista do contido na carta, expedida pelo emitente de dita cédula BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A, a qual fica arquivada neste ofício sob nº 99635/99-D. (Prot. 5.776 de 16/08/99 - custas: 630 VRC = R\$47,25 - Betty/jkn-Part.). Curitiba, 25 de agosto de 1.999. O Oficial do Registro, *Silvana S. Pospissil* Escrevente**

**R-12-10.295 - (Prot. 109.025 de 14/03/2001 - COMPRA E VENDA) - Por escritura pública lavrada às fls. 76/78 do livro 544-E, aos 19 de fevereiro de 2.001, nas notas do 12º Tabelião desta Comarca, VALDIR MIGUEL DE SOUZA (Id. nº 1.147.221-PR e CPF sob nº 201.772.759-87), advogado e sua mulher ELIANE HELENA DE SOUZA (Id. nº 1.552.090-6-PR e CPF sob nº 254.869.859-91), do lar, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados à rua Dez. Westphalen nº 568, 1º andar, nesta cidade, venderam o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma R-3 retro, a SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA (Id. nº 621.724-PR e CPF sob nº 061.002.959-20), brasileira, solteira, maior, aposentada, residente e domiciliada à rua General Aristides Ataíde Junior nº 588, ap. 102, Bigorrião, nesta cidade, pela importância de R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil quinhentos reais), devidamente quitada. Em dita escritura constou: a) - declaração dos vendedores sob pena de responsabilidade civil e penal de inexistirem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula e b) - que, a compradora dispensou a apresentação de todas as certidões elencadas no Decreto nº 93.240**

SEQUE



CNM 083253.2.0010295-26

onr

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P16ZP 2M74R ZYUU 94KBB

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: P1JK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

RUBRICA

FICHA  
03/10.295

**CONTINUAÇÃO**  
de 09/09/86, assumindo inteira responsabilidade disso decorrente. (ITBI n° 448.699 - Aval. R\$67.500,00 - custas: 4.312 VRC = R\$323,40 - lsb/io/Parm. Curitiba, 16 de março de 2001. O Oficial do Registro: *Renato Pospissil* OF. TITULAR

**AV-13-10.295** - (Prot. 297.563 de 30/05/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**) - Conforme comunicação recebida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens/CNIB (arquivada digitalmente sob n° 297.563), oriundo do Processo sob n° 00002135820215090013 oriundo da 13ª Vara do Trabalho da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, procedo à presente averbação para consignar **a indisponibilidade de bens e direitos de SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA** (CPF/MF n° 061.002.959-20). Emolumentos e Funrejus: a receber (solicitados por meio do ofício n° 2023/652) - Selo:SFRII.eJWTP.jDj7G-kKxEG.F372q). Curitiba, 31 de maio de 2023. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

**AV-14-10.295** - (Prot. 297.610 de 31/05/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**) - Conforme comunicação recebida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens/CNIB (arquivada digitalmente sob n° 297.610), oriundo do Processo sob n° 00002154020215090009 oriundo da 9ª Vara do Trabalho da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, procedo à presente averbação para consignar **a indisponibilidade de bens e direitos de SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA** (CPF/MF n° 061.002.959-20). Emolumentos e Funrejus: a receber (solicitados por meio do ofício n° 2023/665) - Selo:SFRII.DJvTP.jDI7L-VKcMG.F372q). Curitiba, 01 de junho de 2023. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro: *Tayrihi Vitali Felisberto Froi* Escrevente

**AV-15-10.295** - (Prot. 299.088 de 14/07/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**) - Conforme comunicação recebida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens/CNIB (arquivada digitalmente sob n° 299.088), oriundo do Processo sob n° 00004113820205090011 oriundo da 11ª Vara do Trabalho da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, procedo à presente averbação para consignar a indisponibilidade de bens e direitos de **SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA** (CPF/MF n° 061.002.959-20). Emolumentos e Funrejus: a receber (solicitados por meio do ofício n° 2023/957) - Selo:SFRII.DJdTP.jDI7L-DKzMG.F372q). Curitiba, 18 de julho de 2023. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro: *Gilmar Ferreira Melo* Substituta

**AV-16-10.295** - (Prot. 325.745 de 20/08/2025 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**) - Conforme comunicação recebida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens/CNIB (arquivada digitalmente sob n° 325.745), oriundo do Processo sob n° 00027756620208160001 oriundo da 10ª Vara Cível da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, procedo à presente averbação para consignar **a indisponibilidade de bens e direitos de SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA** (CPF/MF n° 061.002.959-20). Emolumentos e Funrejus: a receber - Selo:SFRII.AJR8P.jUILk-JmqMj.F372q). Curitiba, 22 de agosto de 2025. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro: *Gilmar Ferreira Melo* Substituta

**R-17-10.295** - (Prot. 325.282 de 07/08/2025 - **PENHORA**) - Em cumprimento ao Termo de Penhora oriundo dos autos n° 0012503-  
SEGUIE

CNM 083253.2.0010295-26

onr

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6ZP 2M74R ZTYUU 94KBB

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: PJLJK6 DUDAD BCUFZ QWXGA





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>

CONTINUAÇÃO

34.2020.8.16.0001 da 5ª Vara Cível da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, juntamente com a documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 325.282), em que é exequente **MIRIAM BRUNOR COOPER** (CPF/MF nº 462.776.849-49) e executadas **SANDUICHERIA PORCO NOBRE LTDA - ME** (CNPJ nº 01.242.275/0001-02); e **SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA** (CPF/MF nº 061.002.959-20), procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de **SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA**, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$301.525,06 (trezentos e um mil e quinhentos e vinte e cinco reais e seis centavos), valor atualizado (BCB) R\$304.337,63. No documento constou que a depositária do presente imóvel é a executada SONIA MARIA BEHNCKE MONTANHA. (Emolumentos: 1293 VRC = R\$358,33 - Funrejus nº 14000000012035435-2, quitado em: 03/09/2025, no valor de R\$608,68 - FUNDEP: R\$17,92 - ISS: R\$14,33 - Selo: SFR12.J5V5v.CHIzv-ayrMb.F372q). Curitiba, 05 de setembro de 2025. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Gilmara Ferreira Melo  
Substituta

SEGUIE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[www.cartoriospr.com.br/validador](http://www.cartoriospr.com.br/validador) o CNS: 08.325-3  
e o código de verificação do documento: **PI19DABI**  
Consulta disponível por 30 dias



CNM 083253.2.0010295-26



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Página: 6/7

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: PJ6ZP 2M74R ZTYUU 94KBB

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: PJLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



Valide aqui  
este documento

## 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Curitiba - Paraná  
Rua Padre Anchieta, 2050 - 5º Andar  
Fone (41) 3022-1117

TITULAR: LUIS FLAVIO FIDELIS GONÇALVES  
C.P.F 039.175.479.37

**CERTIFICO**, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 10.295 do Registro Geral desta Serventia.

**CERTIFICO** finalmente, que esta certidão reflete a realidade jurídica do imóvel de um dia útil anterior à presente data (Art.656-BL §2º do CN).

O referido é verdade e dou fê.  
Curitiba, 11 de setembro de 2025 - 15:41:41

**Busca e Certidão de inteiro teor : 51,00**  
**SELO (FUNARPEN): 11,75**  
**FUNREJUS: 12,79**  
**FUNDEP: 2,55**  
**ISSQN: 2,04**  
**TOTAL: 80,13**  
**17171**  
**(15)**

(Assinado digitalmente)

LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES – Oficial do Registro  
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 78/2024)  
RENATO VINICIUS LAU – SUBSTITUTO (PORTARIA 79/2024)  
TAYRINI VITALI FELISBERTO FROL - ESCRIVENTE (PORTARIA 026/2021)  
TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - ESCRIVENTE (PORTARIA 025/2021)  
Fone: (41) 3022-1117



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79586-YPC5J-PPE2U-YK2DE>



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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: PJ6ZP 2M74R ZYUU 94KBB

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: PJLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA



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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2  
12406/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 11.1.0009.0184.00-5	Indicacao Fiscal 13.051.031.009-5	Sublote 0009
Planta de Loteamento JAIME ROSS	Lote na Planta D-7	Quadra na Planta
Planta de Loteamento CROQUI 08465	Lote na Planta D-7	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 010295 REG: R12 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 528,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro N.011. R. DESEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL	Número 725	Lado Ímpar	Testada 11,00
Histórico de Denominação ANTIGA CAPITÃO SOUZA FRANCO - CROQUI 2207. RUA ANGELO SAMPAIO - PLANTA CARLOS MALLIM			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.011. R. DESEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL	Número 000725	Complemento	
Bairro BIGORRILHO	Número da Unidade 52		CEP 80730400
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 52		Andar
Condomínio NAO INFORMADO	Bloco ROCIO ED NOSSA SENHORA DO		

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0009	Principal	121,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	7	1977		1978	19/01/2002	
0009	Unid. Acompanhamento	22,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	7	1977		1978	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0009	Principal	121,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1977		1978	01/01/2023	
0009	U.A. - Garagem	22,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1977		1978	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

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 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

722D.66E5.C8CC.4196-8 9F55.E833.63A9.3B48-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de janeiro de 2026 - 07:33:42

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB  
2.0.1.7.1532





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

**DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL**

Folha 2 de 2  
**12406/2026**

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0009	Principal	121,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1977	1978	
0009	U.A. - Garagem	22,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1977	1978	

Total de Sublotes: 0002

**Observações da Construção**

Lote não possui histórico anterior.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
13.051.006	0	

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 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

**722D.66E5.C8CC.4196-8 9F55.E833.63A9.3B48-1**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de janeiro de 2026 - 07:33:42



VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB  
2.0.1.7.1532

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLK6 DUDAD BCUFZ QWXGA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
**11.1.0009.0184.00-5**

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
**13.051.031**

Nº da Consulta / Ano  
**447331/2025**

Bairro: BIGORRILHO  
Quadricula: J-10  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

#### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. DESEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL** Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**  
Cód. do Logradouro: N011 Tipo: Principal Nº Predial: 725 Testada (m): 11,00  
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-2.1 - EIXO ESTRUTURAL OESTE**

Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-2.1.O**

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 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 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>11.1.0009.0184.00-5</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>13.051.031</b>	Nº da Consulta / Ano <b>447331/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO 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 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 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 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 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0009.0184.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 13.051.031	Nº da Consulta / Ano 447331/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 16.448/2024.

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

**FISCALIZAÇÃO**

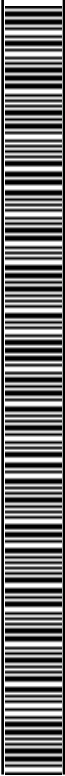
Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.

Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0009.0184.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 13.051.031	Nº da Consulta / Ano 447331/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações  
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso rápido: Secretaria e ArgEos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações  
253 UUS EM: 12-08-2013 LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO DE CALÇADA, SOB Nº 64-2013. PROCESSO Nº 46392-2013, VALIDADE: ENQUANTO ATENDER À LEGISLAÇÃO EM VIGOR

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0  
Número Antigo: 057340A Número Novo:92474 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):1.716,00 Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F3118
0004	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F8711
0005	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F16328
0008	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F14009

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00347-		D-7	01-111363/2021
Nome da Planta: JAIME ROSS			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.08465-		D-7	01-102483/2001
Nome da Planta: CROQUI 08465			
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 11.1.0009.0184.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 13.051.031	Nº da Consulta / Ano 447331/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

**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: 528,00 m<sup>2</sup> Área Total Construída: 1.716,00 m<sup>2</sup> Qtde. de Sublotes: 12

**Dados dos Sublotes**

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0001	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0002	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0003	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0004	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0005	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0006	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0007	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0008	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0009	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0010	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>
0011	Residencial	143,00 m <sup>2</sup>

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

**Infraestrutura Básica**

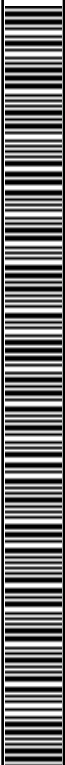
Cód. Logradouro Planta Pavimentação Esgoto Iluminação Pública Coleta de Lixo

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BARIGUI Principal

**Observações Gerais**

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
  - 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
  - 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
  - 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
  - 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária <b>11.1.0009.0184.00-5</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>13.051.031</b>	Nº da Consulta / Ano <b>447331/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

6 -

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

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>03/12/2025</b>
---	----------------------------------

**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.

