

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.714 – 01/2026

Descrição: LOTE Nº 06 DO RESIDENCIAL VILLA VERDE COM ÁREA TOTAL  
DE 363,7392M<sup>2</sup> - ÁGUA VERDE - CURITIBA/PR.

Autos: 0005066-47.2017.8.16.0194



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>	11
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	13
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	14
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	15
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 – Terreno em condomínio – Matrícula nº 60.625 - 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 INTEGRALIDADE**

**R\$ 763.000,00**

(Setecentos e sessenta e três mil reais)

**VALOR DA AVALIAÇÃO (50% DO TERRENO)**

**R\$ 381.500,00**

(Trezentos e oitenta e um mil e quinhentos 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 12/01/2026. No local o avaliador intefornou na casa 01 e a moradora disse que não existe a "casa 06" e trata-se apenas de terreno conforme descrito na matrícula.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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





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

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

## 2.4 Normativas

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

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno em condomínio.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 06 do Condomínio Villa Verde, com área total de 363,7392m<sup>2</sup>, sendo área de terreno descoberta exclusiva de jardim e quintal de 158,1500m<sup>2</sup>, área total do terreno de uso exclusivo de 256,5500m<sup>2</sup>, área de terreno de uso comum (rua interna, calçada para pedestres e recreação descoberta) de 107,1892m<sup>2</sup> e fração ideal do solo de 0,2037159400, localizado na Rua Jacinto Antunes da Silva, 688 – Água Verde – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 60.625 - Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 41.065.008.005.005

Inscrição Imobiliária: 09.1.0053.0188.00-7

Localização: Latitude: -25.459228° / Longitude: -49.273907°

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Água Verde é um [bairro](#) da [cidade brasileira](#) de [Curitiba](#), capital do estado do [Paraná](#).





## Água Verde

**Subprefeitura** [Fazendinha-Portão](#)

**Área** 4,76 [km<sup>2</sup>](#)

**População** 49.930 hab.

**Densidade** 104,67 hab/km<sup>2</sup>

**Bairros Limítrofes** [Batel](#), [Centro](#), [Portão](#), [Rebouças](#), [Seminário](#) e [Vila Izabel](#).

**Principais Vias** Avenida Presidente Getúlio Vargas; Avenida Sete de Setembro; Avenida Iguaçu; [Avenida Silva Jardim](#); Avenida República Argentina; Avenida Água Verde; Avenida Presidente Kennedy; Avenida dos Estados; Rua Petit Carneiro  
Rua Brasília Itiberê; Rua Saint-Hilaire; Rua Alferes Ângelo Sampaio; Rua Dr. Alexandre Gutiérrez; Rua Guilherme Pugsley; Rua Castro; Rua Professor Luiz César; Rua Alcebiades Plaisant; Rua Nestor Victor; Rua Buenos Aires; Rua José Cadilhe; Rua Bento Viana; Rua Pasteur; Rua Maurício Caillet

**Pontos de referência** [Praça do Japão](#); [Arena da Baixada](#); Cemitério da Água Verde; Parque Afonso Botelho; Clube Curitibano; Praça Hee Wing; Shopping Água Verde

### TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba |  1,46 habitantes por veículo

Água Verde |  1,24 habitantes por veículo

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

### Frota de veículos segundo categoria

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

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





## 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

**Água Verde** | **Homicídios**  
 3,39 homicídios por 100.000 habitantes  
**Total de ocorrências** (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)  
 7,78 ocorrências

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

## ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

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

**Água Verde** | Área  
 477 hectares (ha)  
 4,77 km<sup>2</sup>  
 Densidade demográfica  
 107,74 hab/ha

**1,10%**  
do território de Curitiba

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

## DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

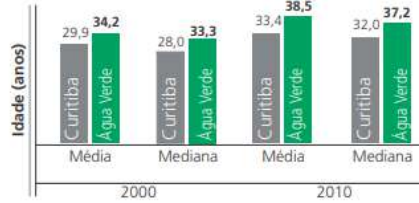


Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010  
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





### Idade média e mediana da população



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

### População por cor



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

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

Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens Idosos	Total		
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56 10,42	37,98	37,80	
Água Verde	6.487	5.991	12.478	38.947	16,66 15,38	32,04	92,35	

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

**Razão de dependência** - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

**Índice de envelhecimento** - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

### Pirâmides etárias



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





## HABITAÇÃO

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



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

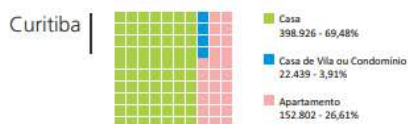


### Áreas de ocupação irregular

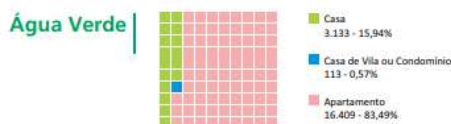
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População <sup>1</sup>	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População <sup>1</sup>	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Água Verde	--	--	--	--	--	--	--

Fonte: COEAB e IPPUC 2000, 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



### Déficit habitacional<sup>3</sup>



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

## INFRAESTRUTURA

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

Infraestrutura	Curitiba	Água Verde
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,98
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,53
Esgotamento sanitário		
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	99,96
% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	0,04
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,00

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

## ECONOMIA

### Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Fonte: SIMF / Cadastro de BH de Alvorada e Ag. Curitiba, 2011  
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

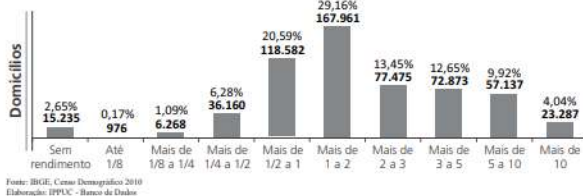




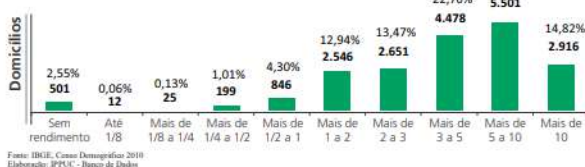
## RENDA

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

Curitiba



Água Verde



## Valor do rendimento médio e mediano mensal

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

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

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

## EDUCAÇÃO Alfabetização

Curitiba



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

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

Água Verde



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

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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Água Verde
Menor IDEB	4,7	-- <sup>4</sup>
<b>Maior IDEB</b>	<b>7,3</b>	<b>--<sup>4</sup></b>

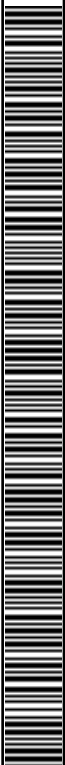
Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo Escolar e IPPUC, 2011  
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

## Distorção idade-série

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

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





## ÁREAS VERDES

Curitiba |  **101,60** milhões m<sup>2</sup>  
**58** m<sup>2</sup> por habitante  
**23,51%** da área de Curitiba  
**5** RPPNM<sup>7</sup>

Fonte: SMMMA, Parques e Praças, 2010  
Elaboração: DPUC - Banco de Dados

Água Verde | 

**641,45** mil m<sup>2</sup>  
**12,47** m<sup>2</sup> por habitante  
**13,46** % da área do bairro  
**0,63%** das áreas verdes de Curitiba

## 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	<b>1.064</b>
Água Verde	--	--	--	10	--	6	4	--	9	29

Fonte: SMMMA, Parques e Praças, 2012  
Elaboração: DPUC - 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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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





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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*





- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

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

*“Fração ideal do solo de 0,2037159400, que corresponderá a Residência 6, e que terá frente para a rua de acesso interna do condomínio, sendo a sexta unidade para quem adentra no condomínio, com a área privativa construída no pavimento térreo de 98,4000m<sup>2</sup>, área privativa construída no pavimento superior de 118,8000m<sup>2</sup>, área privativa construída no ático de 10,3500m<sup>2</sup>, área total construída de 227,5500m<sup>2</sup>, área de terreno ocupada pela construção de 98,4000m<sup>2</sup>, área de terreno descoberta exclusiva de jardim e quintal de 158,1500m<sup>2</sup>, área total de terreno de uso exclusivo de 256,5500m<sup>2</sup>, área de terreno de uso comum (rua interna, calçada para pedestres e recreação descoberta) de 107,1892m<sup>2</sup>, área total de terreno e quota de 363,7392m<sup>2</sup>. Dito Residencial em construção no lote de terreno designado pela letra "A", oriundo da unificação dos lotes n<sup>os</sup> 22/18-B/17-B/1a-8, 23/18-C/17-C/17-C/16-C, 15-B e 15-C, croqui 6910, medindo 24,00m. de frente para a Rua Jacinto Antunes da Silva, por 75,00m. de extensão da frentes aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da roa olha o imóvel, com os lotes fiscais 007.000, 004.000, 003.000, 002.000 e 001.000, do lado esquerdo com os lotes fiscais 015.000, 018.000, 010.000, 019.000 e 020.000, tendo de largura na linha de fundos, 24,00m., onde confronta com os lotes fiscais 012.000 e 013.000, com a área total de 1.800,00,12. Indicação Fiscal n<sup>o</sup> 41.065.008.000-7”*

### **6.2 Situação**

O imóvel encontra-se desocupado (sem benfeitorias).





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

#### 8.1.1.2 Área:

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

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

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

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





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

**R\$ 762.733,34 (Setecentos e sessenta e dois mil, setecentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos).**

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

**R\$ 763.000,00 (Setecentos e sessenta e três mil reais).**

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

**R\$ 381.500,00 (Trezentos e oitenta e um mil e quinhentos 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, 14 de janeiro de 2026.

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



**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO

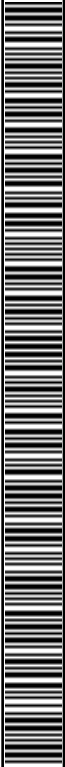
## PESQUISA DE MERCADO

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





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 530.000,00	201,00	R\$ 2.636,82	Rua Jacinto Antunes da Silva, 688 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-agua-verde-3022358952.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/terreno-para-venda-em-curitiba-agua-verde-3022358952.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
2	R\$ 690.000,00	313,00	R\$ 2.204,47	Rua Santo Amaro, 421 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-esquina-agua-verde-3018516090.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/terreno-esquina-agua-verde-3018516090.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
	R\$ 1.200.000,00	715,00	R\$ 1.678,32	Rua João Antônio Xavier, 588 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-715m-no-agua-verde-3009980386.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/terreno-com-715m-no-agua-verde-3009980386.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
4	R\$ 1.000.000,00	449,00	R\$ 2.227,17	Rua Silveira Neto, 990 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-agua-verde-3008225339.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/imoveis-na-agua-verde-3008225339.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
5	R\$ 1.166.000,00	416,00	R\$ 2.802,88	Rua Samuel César, 837 - Água Verde	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-416-m-por-r\$-1.166.000-00-agua-2993195633.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/terreno-a-venda-416-m-por-r\$-1.166.000-00-agua-2993195633.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

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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





**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: PJ8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK

**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**TERRENO**

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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK



**Helcio Kronberg**

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

**1) Ident:** Terreno

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Jacinto Antunes da Silva

**Nº:** 688

**Complemento:**

**Bairro:** Água Verde

**Cidade:** Curitiba

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	530.000,00	201,00	2.636,82	1,00	0,94	0,90	2.230,75
2	690.000,00	313,00	2.204,47	1,00	0,96	0,90	1.904,66
3	1.200.000,00	715,00	1.678,32	1,00	1,09	0,90	1.646,43
4	1.000.000,00	449,00	2.227,17	1,00	1,05	0,90	2.104,68
5	1.166.000,00	416,00	2.802,88	1,00	1,03	0,90	2.598,27

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação



Helcio Kronberg

2/8

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

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.646,43
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.598,27
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	10.484,80
Amplitude total (R\$/m2):	951,84
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	237,96
Média aritmética (R\$/m2):	2.096,96
Mediana (R\$/m2):	2.104,68
Desvio médio (R\$/m2):	257,128034
Desvio padrão (R\$/m2):	356,800258
Variância (R\$/m2) ^ 2:	127.306,424096

**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 = 1,2627

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4050

**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 ( % ) = 17,02



Helcio Kronberg

4/8

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

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 1.852,34$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.096,96$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 2.341,57$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,67$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,67$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 1.782,42$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.096,96$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 2.411,50$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 363,73$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 2.096,96$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 762.733,34$$

setecentos e sessenta e dois mil, setecentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

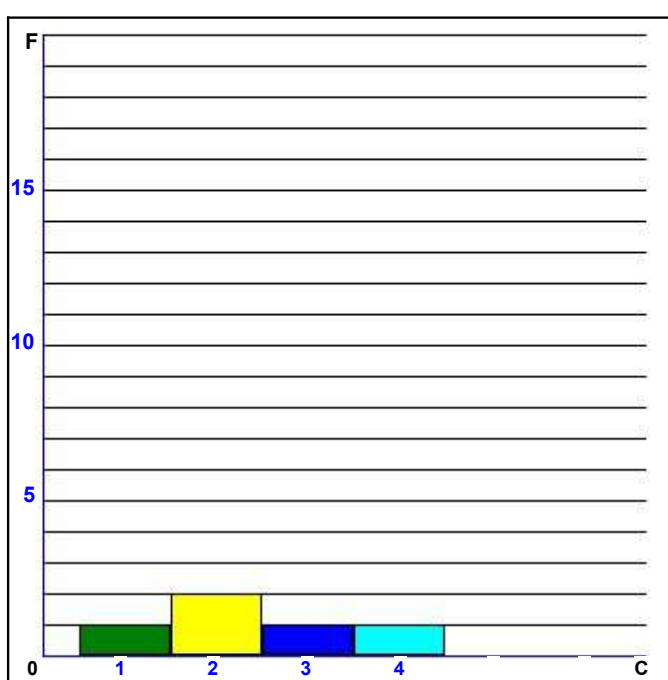


Helcio Kronberg

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

**9) GRÁFICOS:**

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.646,43	1.884,39	1
2	1.884,39	2.122,35	2
3	2.122,35	2.360,31	1
4	2.360,31	2.598,27	1

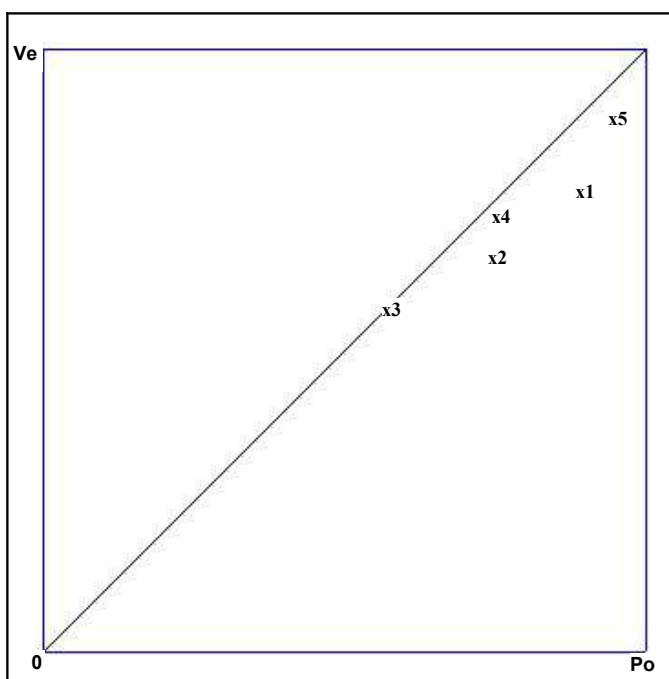


Helcio Kronberg

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 -	2.636,82	2.230,75	0,85
2 -	2.204,47	1.904,66	0,86
3 -	1.678,32	1.646,43	0,98
4 -	2.227,17	2.104,68	0,95
5 -	2.802,88	2.598,27	0,93

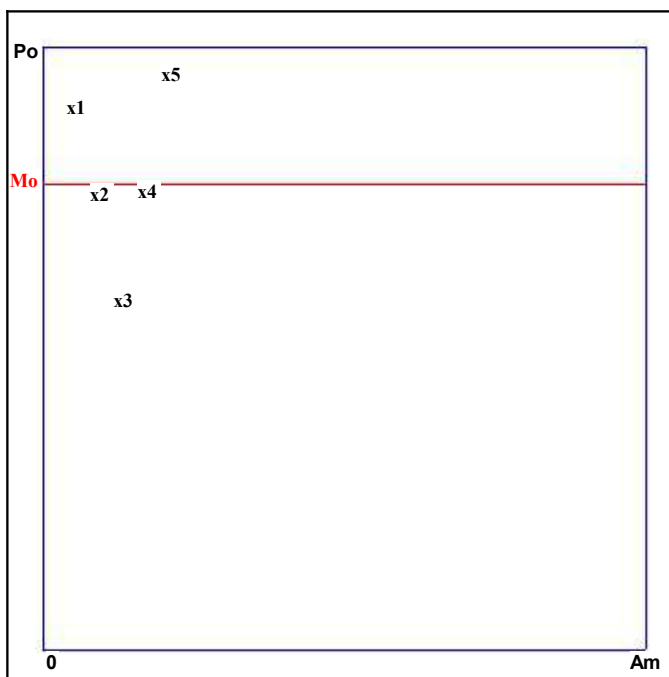


Helcio Kronberg

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>) = 2.309,93**

**Po = Preços observados.**

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

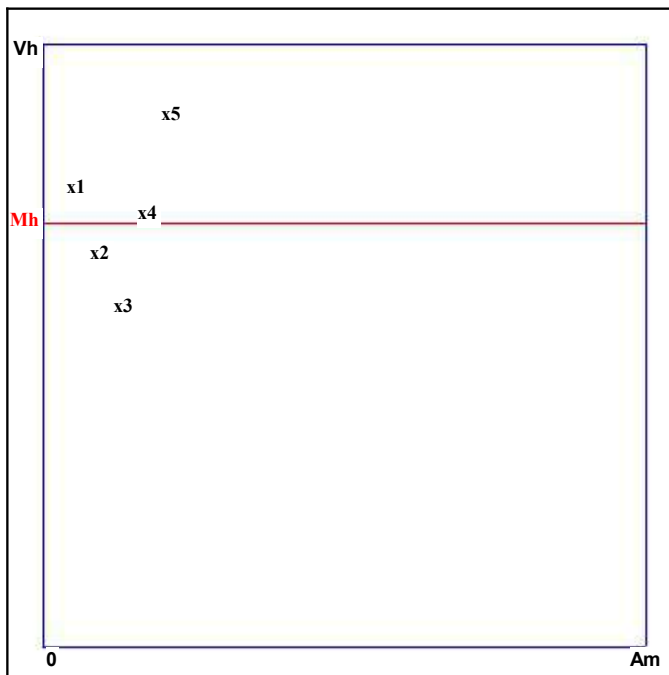
<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Do(R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	2.636,82	326,883	14,15
2 -	2.204,47	105,460	4,57
3 -	1.678,32	631,612	27,34
4 -	2.227,17	82,762	3,58
5 -	2.802,88	492,951	21,34



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) = 2.096,96**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.230,75	133,787	6,38
2 -	1.904,66	192,295	9,17
3 -	1.646,43	450,526	21,48
4 -	2.104,68	7,718	0,37
5 -	2.598,27	501,315	23,91

Data: 14/01/2026

\_\_\_\_\_  
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 TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





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:J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





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:J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK



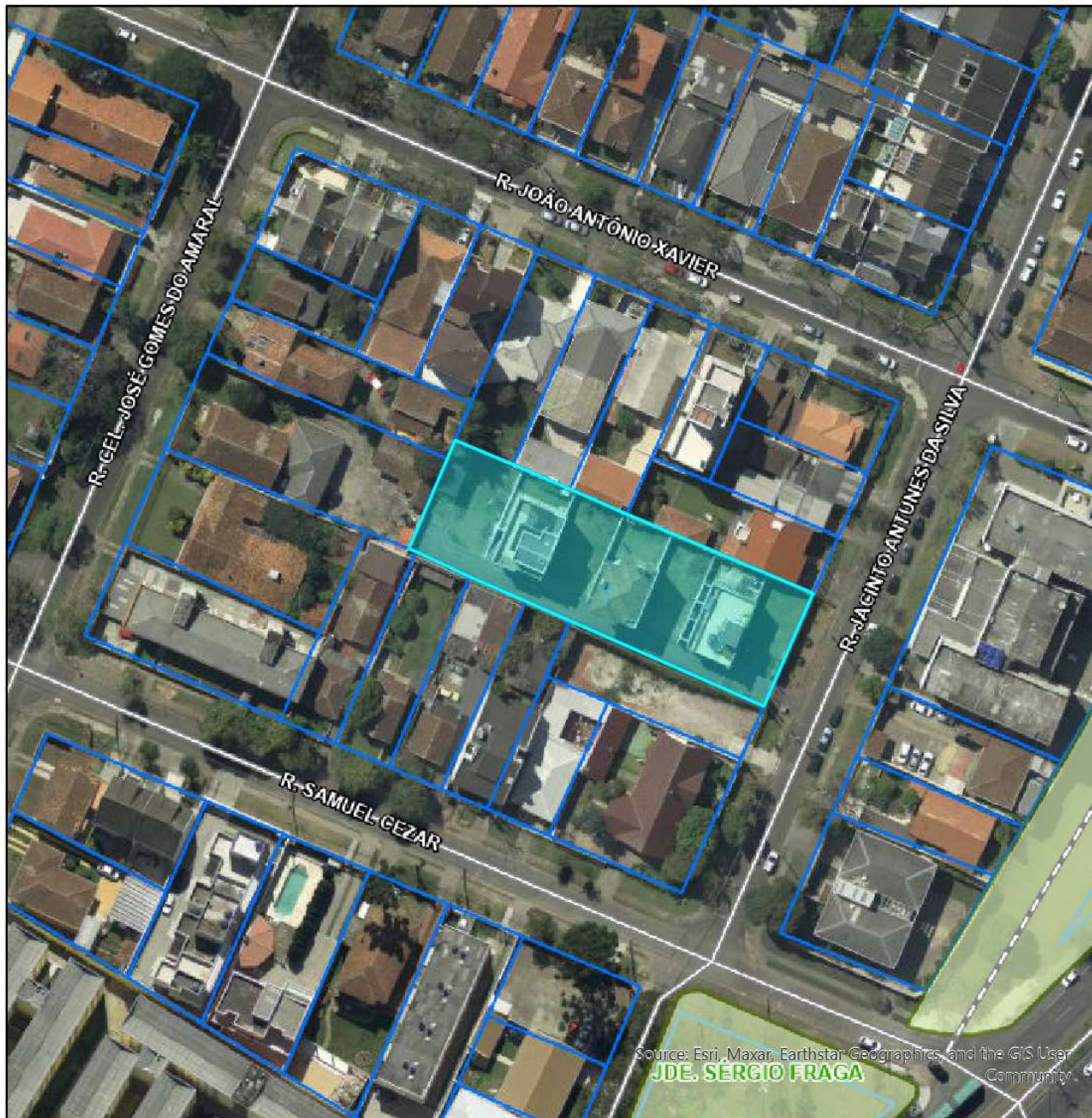
**KRON**  
LEILÕES



**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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





## Mapa Cadastral

### LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Praça
-  Logradouro
-  Oficial
-  Oficial - Não Implantado
-  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: 27/11/2025 - 17:46:21  
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community  
JDE. SERGIO FRAGA



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: PJ8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK

**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-J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK





Operador Nacional  
de Sistemas de Registro  
Eletrônico de Imóveis  
Rua Nunes Machado, 695  
CEP 80250-000 - Curitiba - PR  
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: **LUIZ BOSCARDIN**  
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 60.625

CNM 080572.2.0060625-96

FICHA

- 01 -

RUBRICA

Imóvel: Fração ideal do solo de 0,2037159400, que corresponderá a **Residência 6**, e que terá frente para a rua de acesso interna do condomínio, sendo a sexta unidade para quem adentra no condomínio, com a área privativa construída no pavimento térreo de 98,4000m², área privativa construída no pavimento superior de 118,8000m², área privativa construída no ático de 10,3500m², área total construída de 227,5500m², área de terreno ocupada pela construção de 98,4000m², área de terreno descoberta exclusiva de jardim e quintal de 158,1500m², área total de terreno de uso exclusivo de 256,5500m², área de terreno de uso comum (rua interna, calçada para pedestres e recreação descoberta) de 107,1892m², área total de terreno e quota de 363,7392m². Dito Residencial em construção no lote de terreno designado pela letra "A", oriundo da unificação dos lotes n.ºs 22/18-B/17-B/16-B, 23/18-C/17-C/17-C/16-C, 15-B e 15-C, croqui 6910, medindo 24,00m. de frente para a Rua Jacinto Antunes da Silva por 75,00m. de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 007.000, 004.000, 003.000, 002.000 e 001.000, do lado esquerdo com os lotes fiscais 015.000, 018.000, 010.000, 019.000 e 020.000, tendo de largura na linha de fundos, 24,00m., onde confronta com os lotes fiscais 012.000 e 013.000, com a área total de 1.800,00m². Indicação Fiscal n.º 41.065.008.000-7.-

Proprietários: 1) **OBARQUE BARBOSA DIAS** e sua mulher **JUSTINA TERESINHA PETICK DIAS**, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens em 08.10.1982, ele contador, C.I.n.º 1.495.024-9-PR e CPF sob n.º 277.225.469-00, ela aposentada, CI. RG. n.º 1.044.083-PR e CPF/MF n.º 058.604.239-34, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Paraguassu n.º 388, apartamento n.º 102, Alto da Glória (na proporção de 15,77030872%); 2) **CLEVERSON LUIS FORLIN** e sua mulher **HARUMI HARIET MORITA FORLIN**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens em 17.02.2001, ele arquiteto urbanista, C.I.n.º 4.997.123-0-PR e CPF n.º 845.238.839-04, ela arquiteta, CI.RG. n.º 4.563.173-7-PR e CPF/MF n.º 849.561.199-68, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Alferes Angelo Sampaio n.º 188, apartamento n.º 21, Água Verde (na proporção de 16,54717122%); 3) **ELCIO SILVA** e sua mulher **SILVIA KEM SILVA**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens em 21.11.1992, pacto antenupcial registrado neste Ofício sob n.º 5.317 no livro 03 Auxiliar, ele economista, C.I.n.º 1032104489-RS e CPF n.º 676.422.769-15, ela administradora de empresas, CI.RG. n.º 5.011.600-8-PR e CPF/MF n.º 874.784.129-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Luiz França n.º 2535, Cajuru (na proporção); 4) **ACIR SILVA** e sua mulher **ADRIANA JERVASIO SILVA**, brasileiros, casado entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens em 24.10.1998, ele cirurgião dentista, C.I.n.º 5.946.038-2-PR e CPF n.º 850.586.109-49, ela advogada, CI.RG. n.º 13.007.112-0-PR e CPF/MF n.º 156.951.008-36, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Desembargador Motta, n.º 1244, apartamento n.º 1501, Centro (na proporção de 17,32403372%); 5) **SIDNEY JOSÉ PEDROSO DE OLIVEIRA** e sua mulher **VERA LUCIA ROBLES PEDROSO DE OLIVEIRA**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens em data de 22.09.2002, ele contador, C.I.n.º 1.002.187-1-PR e CPF n.º 232.820.619-00, ela economista, CI.RG. n.º 3.642.848-1-PR e CPF/MF n.º 553.052.459-15, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Frei Mont Alverne n.º 2941, Jardim das Américas (na proporção de 14,21658372%); e 6) **EDISON MASSAO SEKIKAWA** e sua mulher **REJANE FATIMA MAZURKIEVICZ SEKIKAWA**, brasileiros, casado entre si, pelo regime da comunhão parcial de bens em 20.03.1999, ele analista de suporte, C.I.n.º 5.497.938-0-PR e CPF n.º 841.260.609-44, ela engenheira florestal, CI.RG. n.º 5.833.091-4-PR e CPF/MF n.º 022.319.509-01, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua José Cadilhe n.º 1323, casa n.º 06, (na proporção de 20,37159400%).

Reg.Anterior: Matrícula n.º 30.952, Registro Geral, deste Ofício. Dou fé.  
Em 17 de Maio de 2.010.-

mc

**LUIZ BOSCARDIN**  
Oficial Registrador

SEGUIE NO VERSO

Oficial

MATRÍCULA N.º  
= 60.625 =

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: PJV8R EBUSS S7JFC FLWY3

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:J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM 080572.2.0060625-96

CONTINUAÇÃO

R.1-60.625, em 17 de Maio de 2.010.- Prenot. 333.681 de 05/05/2.010.-

Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada pelo 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais - Paraná, fls. 144, Livro 853, datada de 03 de Maio de 2.010, o imóvel da presente, avaliado em R\$116.668,12, **passa a pertencer exclusivamente e sem condições**, aos condôminos, **EDISON MASSAO SEKIKAWA** e sua mulher **REJANE FATIMA MAZURKIEVICZ SEKIKAWA**, já qualificados. Mencionada na escritura a apresentação das certidões de feitos ajuizados dos outorgantes e reciprocamente outorgados. Dispensado do recolhimento de FUNREJUS, nos termos do artigo 3º, Inciso VII, b, 5, da Lei Estadual nº 12.216/98. Custas 4312VRC/R\$452,76. Dou fé.

mc

**LUIZ BOSCARDIN**  
Oficial Registrador

Oficial

R 2-60.625, em 18 de maio de 2.010.- Prenot. nº 333.966 de 13/05/2010.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de sequestro nº 2009.14554-7, em que é requerente HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo e requerido Edison Massao Sekikawa, conforme o Mandado nº 2397/2009 expedido pela Vara de Inquiridos Policiais do Foro Central da comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 23/11/2009, arquivado neste Cartório sob nº 333.966. Dou fé.

AA

AV.3-60.625, em 09 de dezembro de 2016.

Averba-se nos termos do art. 213, Inciso I, da Lei nº 6.015/73, que o imóvel da presente integra o "Residencial Villa Verde". Dou fé.

mc

**Gisele Suzana Bozza**  
Escritor - Portaria 64/96

Oficial

R.4-60.625, em 28 de outubro de 2021. Prenot. 443.009 de 20/10/2021.

Conforme o termo de penhora de mov. 126.1, assinado digitalmente em 08/10/2021 pela Excelentíssima Juíza de Direito Franciele Cit, arquivado nesta Serventia sob nº 443.009, nos termos do art. 837, e ss, do CPC, parte ideal do imóvel identificado por esta matrícula foi **penhorada** nos autos nº 0005066-47.2017.8.16.0194 da 20ª Vara Cível de Curitiba/PR, em que é exequente Kirton Bank S/A - Banco Múltiplo e executado o proprietário Edison Massao Sekikawa, cujo valor da execução informado é R\$1.576.407,76. Paga guia ao FUNREJUS 0,2% de R\$3.152,82. Custas: registro 1.293,60 VRCext R\$280,71 + ISS4% R\$11,23 + FUNDEP5% R\$14,03 + SELO R\$5,25 = subtotal R\$341,22; prenotação 10VRCext R\$2,17 + ISS4% R\$0,09 + FUNDEP5% R\$0,11 + FUNREJUS25% R\$0,54 = subtotal R\$2,91; arquivamento 7VRCext R\$1,52 + ISS4% R\$0,06 + FUNDEP5% R\$0,08 + FUNREJUS25% R\$0,38 = subtotal R\$2,04. TOTAL R\$316,17. Selo F392V. NcqP8.byWjY-hKdb8.OrbNX. Dou fé.

rls

**Gisele Suzana Bozza**  
Escritor - Portaria 64/96

Oficial

SEGUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/0E  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV8R EBUSS S7JFC FLWY3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/0E  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8EP 7X5SU 4CE37 HE9YK



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
**09.1.0053.0188.00-7**

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
**41.065.008**

Nº da Consulta / Ano  
**441904/2025**

Bairro: ÁGUA VERDE  
Quadricula: M-12  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. JACINTO ANTUNES DA SILVA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S122

Tipo: Principal

Nº Predial: 688

Testada (m): 24,00

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

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

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

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

12.00 X 360.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

PARA USOS HABITACIONAIS: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M  
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
**09.1.0053.0188.00-7**

Sublote  
-

Indicação Fiscal  
**41.065.008**

Nº da Consulta / Ano  
**441904/2025**

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m<sup>2</sup>.

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 Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

\*\* 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 29712-92 NEG CTZ R 090029 37739/92 PROV CSU\_31/12/93 RAMO 090029 P/RENOVACAO REGULARIZAR A CONSTR EXISTEN\_TE OUVIR SMMA RESOLUCAO 312/92 57771/96 PROV CMU TIT PREC RAMO ESCOLA ESPECIAL P/DEFICIENTES AUDITIVOS OUVIR SSA

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>09.1.0053.0188.00-7</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>41.065.008</b>	Nº da Consulta / Ano <b>441904/2025</b>
---	--------------	---------------------------------------	--

#### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.  
Para regularizar, procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.  
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
- 403 \*\*\*\* Condomínio Residencial Horizontal - Alteração Parcial UCE \*\*\*\*

#### LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

#### Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar, procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

#### Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 017675B	Número Novo: 21979	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²): 88.888,88	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo: 023478B	Número Novo: 32232	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²): 0,00	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	Número Novo: 282662	Finalidade: DEMOLIÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):

