



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.164 - 06/2024

LOTE URBANO Nº 15-B, COM 236,10 M². MATRICULA 28.258
RUA NICARÁGUA, 145 – BACACHERI – CURITIBA - PR

AUTOS: 0008811.88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	13
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	15
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	19
10	ENCERRAMENTO	19

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: LOTE Nº 15-B, Rua Nicarágua, 145 – Bacacheri – Curitiba – PR. Conforme Matrícula 28.258 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba – PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 481.000,00

(Quatrocentos e oitenta e um mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

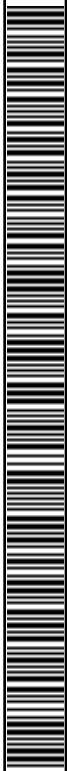
O avaliador esteve no local no dia 06 de junho de 2024.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial/comercial (não averbada).

3.2 Descrição técnica do bem

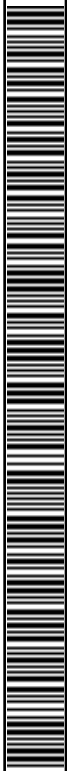
Lote Nº 15-B, subdivisão do lote 15, da linha Urbanos, do Núcleo da colônia Argelina, na Rua Nicarágua, 145 – Bacacheri – Curitiba – PR. Contendo uma casa de madeira com aproximadamente 77,60 m².

Número da Matrícula: Nº 28.258 – 2º Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba - PR

Indicação Fiscal: 54.035.019

Inscrição Imobiliária: Nº 35.0.0053.0330.00-5

Localização: Latitude: 25°24'13.49"S/ Longitude: 49°14'45.49"O





4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O **Bacacheri** é um bairro do município brasileiro de Curitiba, capital do Paraná. Localiza-se na subprefeitura do Boa Vista, sendo que está situado na região nordeste do município. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população no ano de 2010 era de 23 734 habitantes, cujo valor representava 1,4% do total do município e estava distribuído em uma área de 6,98 km². É famoso por abrigar o Aeroporto de Bacacheri, que realiza vôos domésticos para outros estados brasileiros.

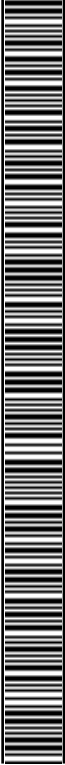
Os primeiros tempos do bairro são confundidos com a fundação, nessa região, da Colônia Argelina de imigrantes, em 1869. A colônia foi nominada porque a maior parte dos seus imigrantes era formada por franceses que vieram da Argélia, havendo também alemães, suíços, suecos, ingleses e, mais tarde, italianos. O bairro cresceu e se desenvolveu e isso teve ligação, nas origens, ao trânsito direcionado para a estrada da Graciosa, que originou as inúmeras lojas da zona comercial e os serviços públicos. O Parque dos Ingleses é atração principal na história do bairro.

No bairro se localiza a Ordem Rosa Cruz e nele o museu egípcio o qual tem objetos da cultura egípcia antiga e uma múmia. Muitas pessoas confundem a Ordem Rosa Cruz com a Maçonaria, porque ambas as sociedades secretas têm a mesma filosofia.

O bairro é sede de importantes pontos de referência, conforme já citados anteriormente, são eles o Aeroporto do Bacacheri, o Parque General Iberê de Mattos, o Cindacta II e a Ordem Rosa Cruz. As mais importantes vias públicas do bairro são a Avenida Prefeito Erasto Gaertner, a Avenida Francisco Albizu, a Rua Cláudio Chatagnier, a Rua Fagundes Varela, a Rua Paulo Ildefonso Assumpção, a Rua México, a Rua Nicarágua, a Rua Marcelino Nogueira e a Rodovia Régis Bittencourt.

Bacacheri	
<u>Subprefeitura</u>	<u>Boa Vista</u>
<u>Área</u>	6,98 <u>km²</u>
<u>População</u>	23.734 ^[1] hab.
<u>Densidade</u>	33,67 ^[2] hab/km²

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: PJLSP 83TVG UCUCW JH59Y





Bairros	Bairro Alto , Boa Vista , Cabral , Hugo
Limitrofes	Lange , Jardim Social , Santa Cândida e Tingui
Principais Vias	Avenida Prefeito Erasto Gaertner Avenida Francisco Albizu Rua Cláudio Chatagnier Rua Fagundes Varela Rua Paulo Ildefonso Assumpção Rua México Rua Nicarágua Rua Marcelino Nogueira Rodovia Régis Bittencourt
Pontos de referência	Aeroporto do Bacacheri Parque General Iberê de Mattos Cindacta II Ordem Rosa Cruz



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.JLSP 83TVG UCUCW JH59Y



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

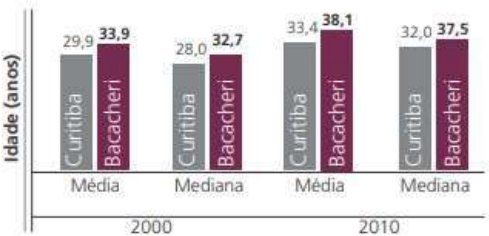
DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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.JLSP 83TVG UCUCW JH59Y



Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

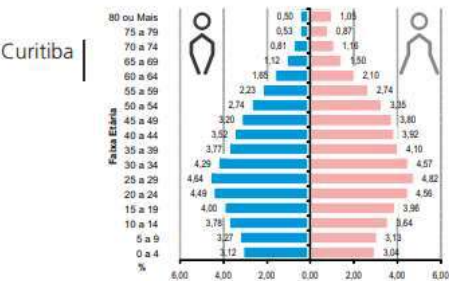
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Bacacheri	3.417	2.725	6.142	17.592	19,42	15,49	34,91	79,75

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

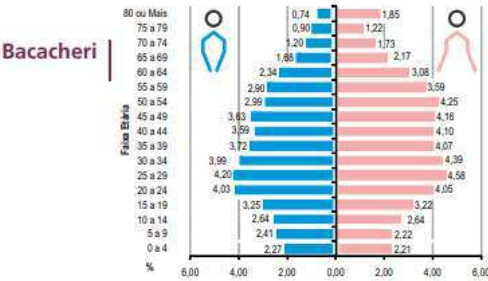
Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

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

Pirâmides etárias



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



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



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

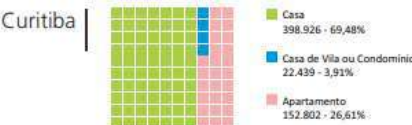


Áreas de ocupação irregular

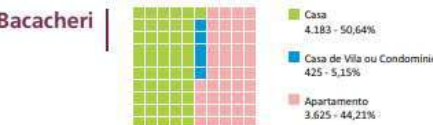
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Bacacheri	1	25	96	1	32	123	1

Fonte: CORAB e IPPUC 2000, 2005 e 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



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





Déficit habitacional³

Curitiba | 5,34% | Bacacheri | 2,61%

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	Bacacheri
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	100,00
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,85
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	98,73
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	1,05
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	0,19

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

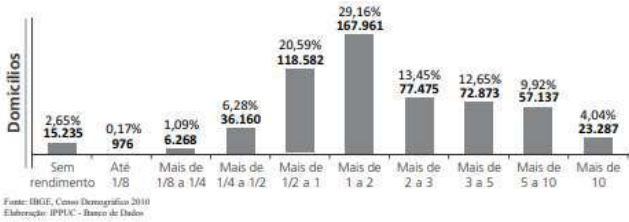
ECONOMIA
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica





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

Curitiba



Bacacheri



Valor do rendimento médio e mediano mensal

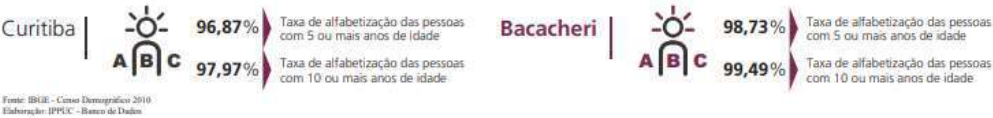
Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Bacacheri	5.762,46	4.200,00	2.217,97	1.200,00

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

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



EDUCAÇÃO
Alfabetização



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

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

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

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

Distorção idade-série

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

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

TRÂNSITO
Habitantes por veículo



Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Bacacheri	18.404	1.750	179	529	2.778	480	0	24.120

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

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.JLSP 83TVG UCUCW JH59Y



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).
- 5.2.2 Na guia amarela consta informação de Lote atingido por projeto de rua.

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:

Imóvel constituído pelo lote nº15-B, subdivisão do lote 15, da 1ª zona urbana, do Núcleo da Colônia Argelina, nesta Cidade, de forma irregular, medindo 17,90m. de frente para a Rua Nicaragua; do lado direito de quem da citada Rua olha o imóvel, medindo 20,40m. onde confronta com parte do lote fiscal 18.000; do lado esquerdo medindo 6,40m. onde faz frente para a Avenida Nossa Senhora da Luz, para a qual faz esquina; tendo na linha de fundos 21,00m. onde - confronta com a linha ferrea da Rede Ferroviária Federal, perfazendo a área de 236,10m²., contendo uma pequena casa de madeira sob nº145, cadastrado no Município de Curitiba sob a indicação fiscal de: Setor 54, Quadra 035, Lote 019.000-2, havido pela matrícula - nº22.810 do livro 2 de Registro Geral deste Ofício. -



6.2 Situação

Imóvel locado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições no imóvel.

6.4 Benfeitorias

Edificação construída em madeira, conforme descrição na guia amarela edificada em 1956, com área de 77,60 m².

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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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





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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 480.505,19 (Quatrocentos e oitenta mil, quinhentos e cinco reais e dezenove centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 467.886,45 (Quatrocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e oitenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 12.618,74 (Doze mil, seiscentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 481.000,00 (Quatrocentos e oitenta e um mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 10 de junho de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 2.600.000,00	1075,00	R\$ 2.418,60	1,11	1,20	0,90	R\$ 2.899,42	Rua Costa Rica, 528, Bacacheri, Curitiba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr4-no-bacacheri-rua-costa-rica-2977807986.html
2	R\$ 1.600.000,00	768,00	R\$ 2.083,33	1,05	1,16	0,90	R\$ 2.281,58	Rua México 436, Bacacheri, Curitiba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-bacacheri-2994610862.html
3	R\$ 790.000,00	464,00	R\$ 1.702,59	1,05	1,09	0,90	R\$ 1.750,69	Venezuela 353, Bacacheri, Curitiba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-bacacheri-2994869069.html
4	R\$ 990.000,00	480,00	R\$ 2.062,50	0,90	1,09	0,90	R\$ 1.825,49	Rua Leopoldo Manson Vaz 1, Boa Vista, Curitiba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-boa-vista-curitiba-2994869069.html
5	R\$ 650.000,00	471,00	R\$ 1.380,04	0,85	1,09	0,90	R\$ 1.150,96	Rua Flávio Dallegrave 5430, Ahú, Curitiba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-471-m-por-r\$-650.000-00-ahu-2977573668.html





ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLSP 83TVG UCUCW JH59Y



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



 $\frac{1}{8}$

1) Ident: Mat. 28.258	Tipo: Laudo completo	Solicitante: 14ª Vara Cível Curitiba
Lograd.: R. Nicarágua		Nº: 145 Complemento:
Bairro: Bacacheri	Cidade: Curitiba	Estado: Paraná

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

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Oferta

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 6.0 - 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):	1.150,75
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.899,42
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	9.908,65
Amplitude total (R\$/m2):	1.748,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	437,17
Média aritmética (R\$/m2):	1.981,73
Mediana (R\$/m2):	1.820,98
Desvio médio (R\$/m2):	487,885009
Desvio padrão (R\$/m2):	652,250514
Variância (R\$/m2) ^ 2:	425.430,732841

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 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2740

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4070

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 (%) = 32,91



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.534,56

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.981,73

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 2.428,90

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 22,56

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 22,56

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.684,47

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.981,73

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 2.278,99

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 236,10

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.981,73

VALOR TOTAL (R\$) = 467.886,45

quatrocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e oitenta e seis reais e quarenta e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



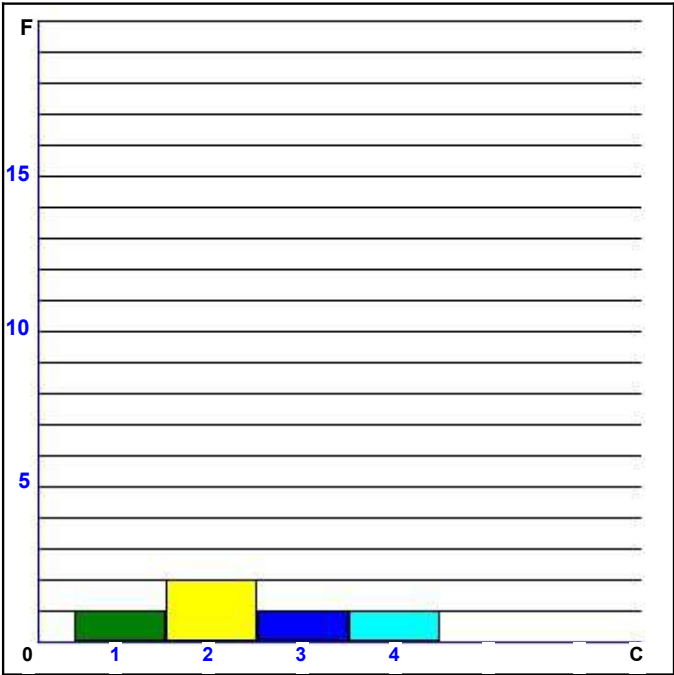
Helcio Kronberg

5/8

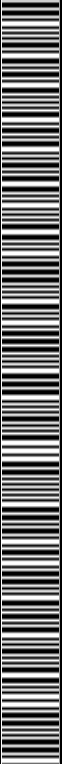
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.150,75	1.587,92	1
2	1.587,92	2.025,09	2
3	2.025,09	2.462,25	1
4	2.462,25	2.899,42	1

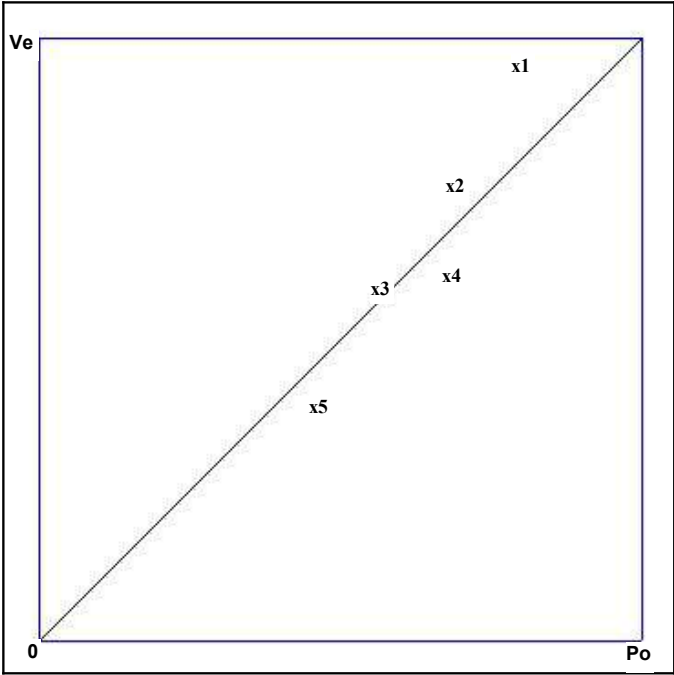


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 6.0 - 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 -	2.418,60	2.899,42	1,20
2 -	2.083,33	2.283,75	1,10
3 -	1.702,59	1.753,75	1,03
4 -	2.062,50	1.820,98	0,88
5 -	1.380,04	1.150,75	0,83

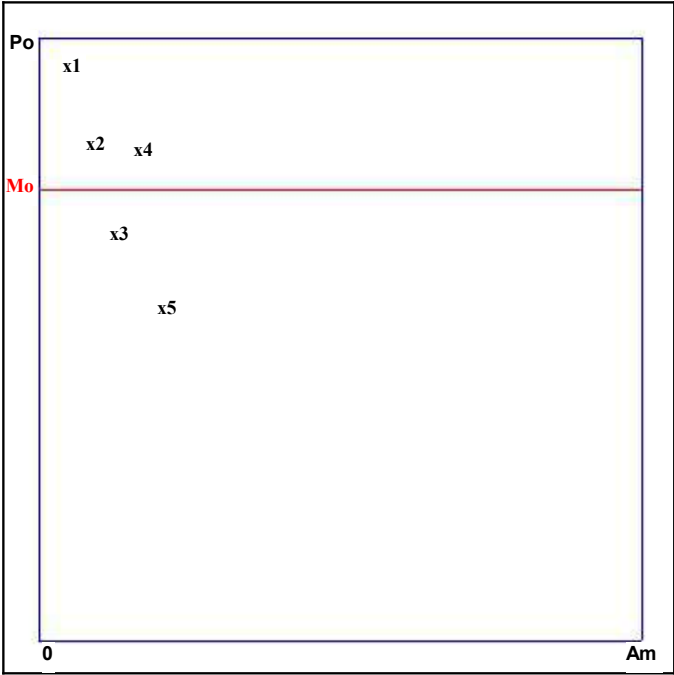


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

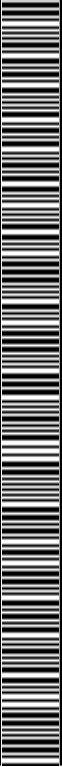


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.929,41

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.418,60	489,191	25,35
2 -	2.083,33	153,920	7,98
3 -	1.702,59	226,827	11,76
4 -	2.062,50	133,087	6,90
5 -	1.380,04	549,371	28,47

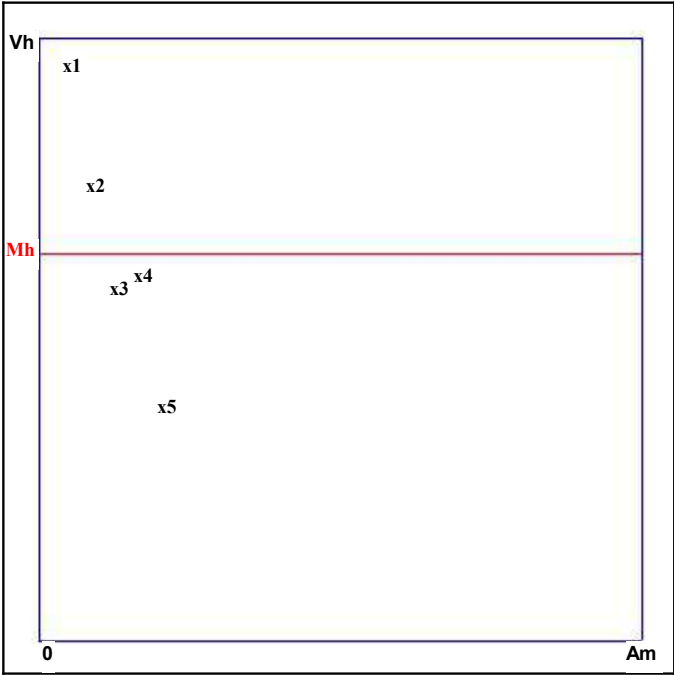


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.981,73

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.899,42	917,693	46,31
2 -	2.283,75	302,020	15,24
3 -	1.753,75	227,981	11,50
4 -	1.820,98	160,749	8,11
5 -	1.150,75	830,982	41,93

Data: 10/06/2024

Helcio Kronberg
Perito



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLSP 83TVG UCUCW JH59Y



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benf Mat. 28.258 Tipo: Laudo completo Solicitante: 14ª Vara Cível Curitiba
Lograd.: Rua Nicarágua Nº: 145 Complemento:
Bairro: Bacacheri Cidade: Curitiba Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00
Taxa de administração da obra (%): 12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 70,00
Vida útil total provável (anos): 80,00
Idade em % da vida(%): 87,50
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 88,00
Fator de depreciação (decimal): 0,1200
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado
Data de referência CUB: 10/06/2024
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 77,60
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.000,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 77,60

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

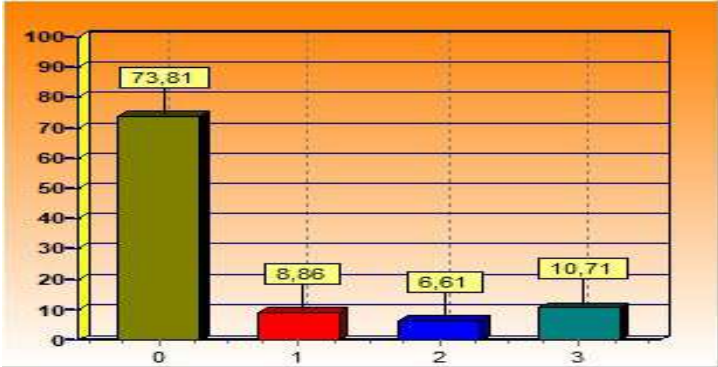
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 73,81 % Custo da construção
- 8,86 % Custo da administração da construção
- 6,61 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 12.618,74

doze mil, seiscentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 10/06/2024

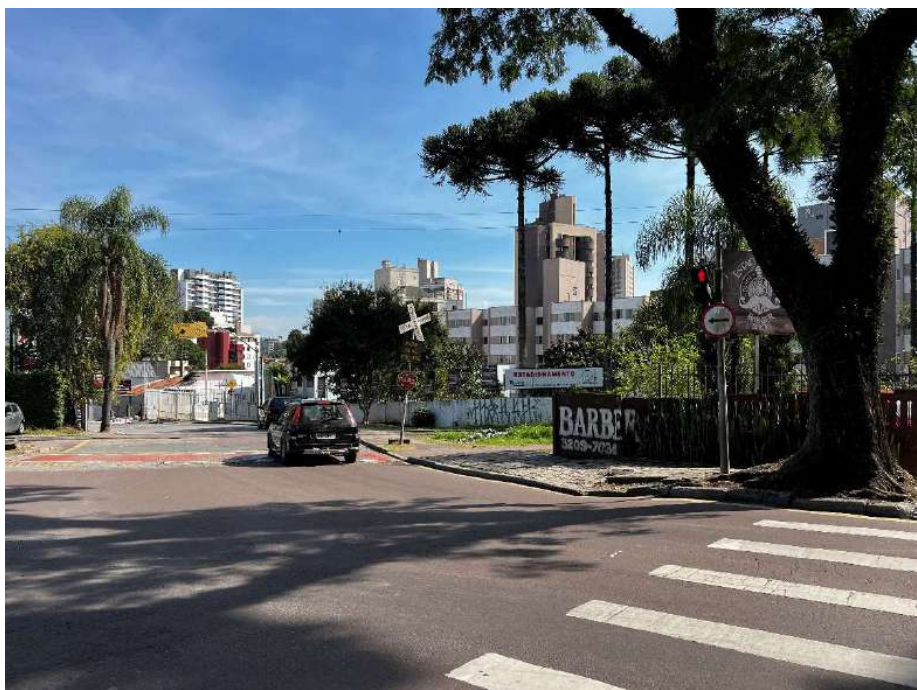
Helcio Kronberg
Perito

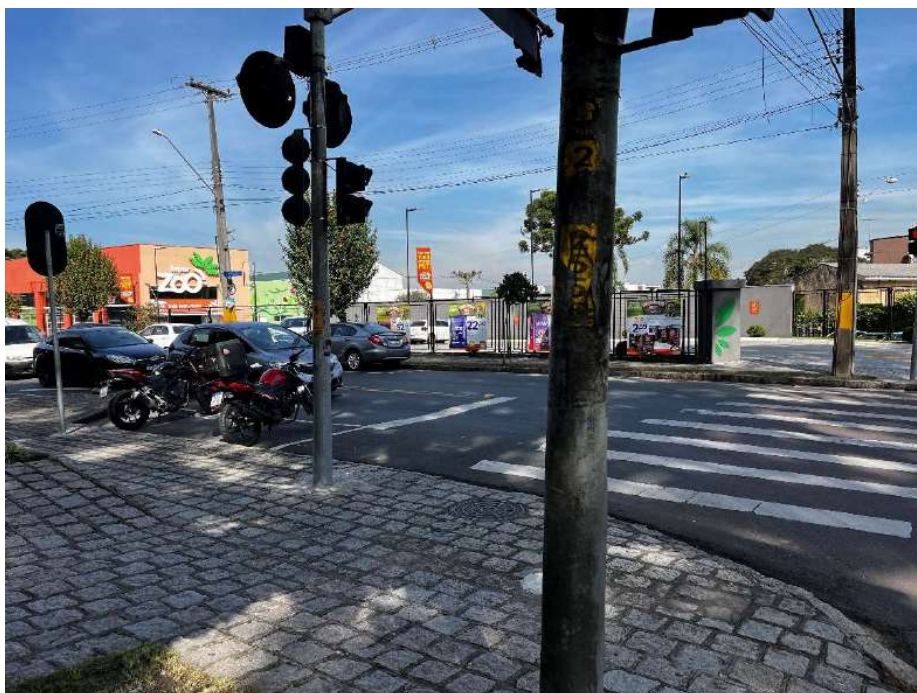


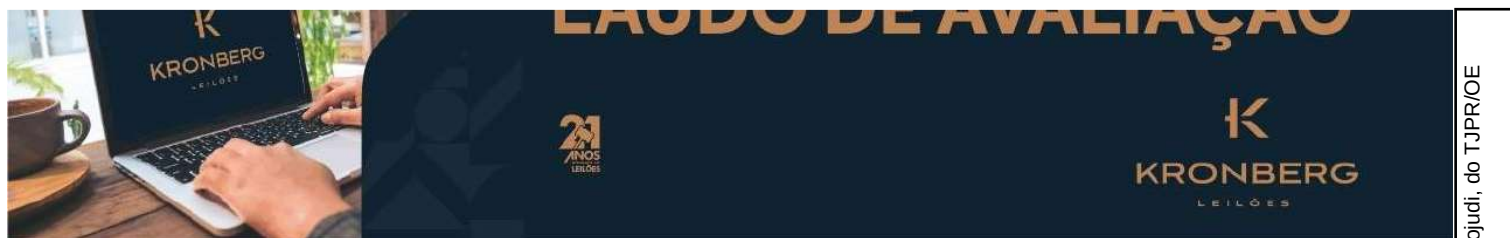
ANEXO FOTOS











LEILÕES

ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





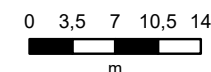
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:564



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: 27/05/2024 - 11:12:57
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: 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: PJLSP 83TVG UCUCW JH59Y



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
Praça Osório 379 - 10.º Andar
Conj. 1001 - Fone: 233-7282

Dra. Milene Berthier Name Lucchesi
Oficial Titular
C.P.F. 583 084 409-59

LIVRO 2 -

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 28.258

FICHA

01

RUBRICA

gi.

Imóvel constituído pelo lote nº15-B, subdivisão do lote 15, da 1ª zona Urbanos, do Núcleo da Colônia Argelina, nesta Cidade, de forma irregular, medindo 17,90m. de frente para a Rua Nicaragua; do lado direito de quem da citada Rua olha o imóvel, medindo 20,40m. onde confronta com parte do lote fiscal 18.000; do lado esquerdo medindo 6,40m. onde faz frente para a Avenida Nossa Senhora da Luz, para a qual faz esquina; tendo na linha de fundos 21,00m. onde confronta com a linha férrea da Rede Ferroviária Federal, perfazendo a área de 236,10m²., contendo uma pequena casa de madeira sob nº145, cadastrado no Município de Curitiba sob a indicação fiscal de: Setor 54, Quadra 035, Lote 019.000-2, havido pela matrícula nº22.810 do livro 2 de Registro Geral deste Ofício.

PROPRIETÁRIA J.A.S.- IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Capital, na Rua Barão do Cerro Azul, nº085 - Centro, CGC/MF nº78.168.903/0001-73.

R-1/M-28.258 J.A.S.- IMÓVEIS LTDA., acima qualificada, "Vendeu" a sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula à ALAOR DE MOURA E COSTA, solteiro, maior, Serventuário da Justiça, C.I. nº941.598-PR., CPF nº170.560.209-68, e SALETE APARECIDA ROCKER MAFLESSONI, viúva, do lar, C.I. nº692.896-PR., CPF nº541.787.389-68, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Munhoz da Rocha, nº1.507, ap.07, pelo preço de CR\$-1.000,00 (hum mil cruzeiros), recebidos anteriormente em moeda corrente nacional, pelo que dá quitação.-Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo Cartório do Bacacheri, desta Capital aos 12 de Abril de 1.991, livro 176-N fls.099.-Condições: Na conformidade do pré-estabelecido para a efetivação do presente, a Alda Lemos Rocker Melzer, casada, e Aracy Gabriel de Moura, viúva, abaixo qualificadas, caberá a posse direta e imediata do imóvel com direito a usufruí-lo e administrá-lo livremente enquanto viverem, ao passo que o domínio legal ou a posse jurídica e imediata, pertencerá por igual aos adquirentes acima, com a explícita declaração de que, em consequência desta convenção, só por morte das usufrutuárias, se consolidará nas pessoas dos nú-proprietários, ou de seus sucessores, o senhorio do que se lhes vendeu, gravado porém com a cláusula de IMPENHORABILIDADE.-Sisa guia nº68.285 paga sobre a avaliação de CR\$-4.260.727,14.-Protocolo Geral nº125.427.-CND do IAPAS nº617.089.-Curitiba, 04 de Abril de 1.991.-Custas 1.500 VRC = CR\$-43.500,00.-

R-2/M-28.258 J.A.S.- IMÓVEIS LTDA., acima qualificada, "Vendeu" o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula à ARACY GABRIEL DE MOURA, viúva, empresária, C.I. nº4.770.236-4-PR., CPF nº541.787.629-15 e ALDA LEMOS ROCKER MELZER casada pelo regime da separação total de bens com LEONIDAS MELZER, aposentada, C.I. nº773.030-PR., CPF nº005.007.989-15, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Munhoz da Rocha, nº1.505, ap.05, pelo preço de CR\$-1.000,00 (hum mil cruzeiros), recebidos anteriormente em moeda corrente nacional, pelo que dá quitação.-Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo Cartório do Bacacheri, desta Capital aos 12 de Abril de 1.991, livro 176-N fls.099.-Condições: As constantes no registro acima.-Sisa guia nº68.285 paga sobre a avaliação de CR\$-4.260.727,14.-Protocolo Geral nº125.427.-CND do IAPAS nº617.089.-Curitiba, 04 de Abril de 1.991.-Custas 1.500 VRC = CR\$-43.500,00.-

AV-3-28.258 - (Protocolo 347.576 de 26/10/2020) - RETIFICAÇÃO DE SEQUE NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KLIMEKI - 06/12/2022 15:22 PROTOCOLO: S22120063621D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTUR CNA45 ULDCS W6863

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLSP 83TVG UCUCW JH59Y

CONTINUAÇÃO

RG - Conforme escritura pública que a seguir será registrada, retifica-se para 692.896-0/SESP/PR o número da Carteira de Identidade da coproprietária SALETE APARECIDA ROCKER MAFFESSONI, mencionada no R-1 desta matrícula. FUNREJUS: Recolhido. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (60,00 VRC) = R\$11,58; Funrejus 25%: R\$2,89; Fadep: R\$0,57; ISS: R\$0,46. Curitiba, 05 de novembro de 2020. REGISTRADORA:

AV-4-28.258 - (Protocolo 347.576 de 26/10/2020) - **ÓBITO** - Conforme escritura pública que a seguir será registrada e fotocópia autenticada da certidão de óbito matrícula nº 083261 01 55 2020 4 00091 246 0029929 16, expedida em 14 de julho de 2020, pelo Serviço Distrital do Bacacheri desta Cidade, a qual fica arquivada, averba-se o óbito de ALAOR DE MOURA E COSTA, em 12/07/2020. FUNREJUS: Recolhido. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (60,00 VRC) = R\$11,58; Funrejus 25%: R\$2,89; Fadep: R\$0,57; ISS: R\$0,46. Curitiba, 05 de novembro de 2020. REGISTRADORA:

R-5-28.258 - (Protocolo 347.576 de 26/10/2020) - **ADJUDICAÇÃO** - Conforme escritura pública de adjudicação de bens lavrada às folhas 290/294 do livro 1243-N, aos 23 de outubro de 2020, pelo 2º Tabelionato de Notas desta Cidade, dos bens deixados por ALAOR DE MOURA E COSTA (CPF 170.560.209-68), a parte ideal de 50% que possuía do imóvel objeto desta matrícula, havida na forma do R-1, foi Adjudicada à SALETE APARECIDA ROCKER MAFFESSONI (C.I. RG 692.896-0/SESP/PR e CPF 541.787.389-68), brasileira, viúva, capaz, que se declarou sem qualquer vínculo que constitua união estável, empresária, residente e domiciliada na Avenida Munhoz da Rocha nº 1505, ap. 07, bairro Cabral, nesta Cidade. Valor atribuído a parte ideal de imóvel no título de R\$66.045,00 (sessenta e seis mil e quarenta e cinco reais), sem condições. Ficam ressalvados, a cláusula de impenhorabilidade mencionada no R-1, e o usufruto vitalício constante do R-2 desta matrícula. Consulta **negativa de indisponibilidade** do sistema do CNIB: Hash - 3dec. 1e14. abfa. 9c0a. 026e. c093. 0c64. 128a. 2949. 16bf e a089. 49ae. a8ad. 3adb. 4f70. f0ba. b57e. 6d22. 680b. 633b. **IMPOSTOS**: ITCMD/causa mortis guias GR-PR devidamente quitadas, conforme Declaração Sistema ITCMD WEB-PR nº 202000049026-7, que fica arquivada nesta Serventia. FUNREJUS: guia nº 14000000006198330-1 paga de R\$132,09 sobre o valor de R\$66.045,00. **Emitida a DOI**. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (4.312,00 VRC) = R\$832,21; Fadep: R\$41,61; ISS: R\$33,28. Curitiba, 05 de novembro de 2020. REGISTRADORA:

AV-6-28.258 - (Protocolo 347.575 de 26/10/2020, - Provimento 94 CNJ) - **EXTINÇÃO DO USUFRUTO** - Conforme requerimento assinado aos 23 de outubro de 2020, acompanhado de certidão de óbito matrícula nº 082446 01 55 2005 4 00238 110 0056269 82, expedida em 26 de outubro de 2020, pelo Serviço Distrital de Uberaba desta Cidade, os quais ficam arquivados, procedo a presente averbação para consignar que fica **EXTINTO** o usufruto vitalício exclusivamente com referência a parte da usufrutuária ARACY GABRIEL DE MOURA, mencionado no R-2 desta matrícula, em virtude do seu falecimento, ocorrido no dia 05 de abril de 2005.

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 408ef8b4-acb4-4ea7-8d12-6463573dab0e

saes
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br
onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KLIMEKI - 06/12/2022 15:22 PROTOCOLO: S22120063621D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTUR CNA45 ULDCS W6863

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLSP 83TVG UCUCW JH59Y

RUBRICA

38

FICHA

02
Mat. 28.258

CONTINUAÇÃO

IMPOSTOS: ITCMD/extinção de usufruto guia GR-PR recolhida, conforme Declaração Sistema ITCMD WEB-PR nº 202000053931-2, que fica arquivada nesta Serventia. FUNREJUS: Recolhido. Dou fé. Avaliação: R\$33.022,50. CUSTAS: Emolumentos: (1.936,00 VRC) = R\$373,64; Funrejus 25%: R\$93,41; Fundep: R\$18,68; ISS: R\$14,94.
Curitiba, 25 de novembro de 2020. REGISTRADORA: 38

AV-7-28.258 - (Protocolo 347.575 de 26/10/2020 - Provimento 94 CNJ) - EXTINÇÃO DE USUFRUTO - Conforme requerimento assinado aos 23 de outubro de 2020, e certidão de óbito matrícula nº 082461 01 55 2010 4 00066 015 0014659 15, expedida em 26 de outubro de 2020, pelo Serviço Distrital do Cajuru desra Cidade, os quais ficam arquivados, averba-se que fica EXTINTO o usufruto vitalício a que se refere o R-2 desta matrícula, em virtude do falecimento da usufrutuária ALDA LEMOS ROCKER MELZER, ocorrido no dia 05 de dezembro de 2010. IMPOSTOS: ITCMD/extinção de usufruto guia GR-PR, devidamente quitada, conforme Declaração Sistema ITCMD WEB-PR nº 202000053938-0, que fica arquivada nesta serventia. Avaliação: R\$33.022,50. FUNREJUS: Recolhido. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (1.936,00 VRC) = R\$373,64; Funrejus 25%: R\$93,41; Fundep: R\$18,68; ISS: R\$14,94.
Curitiba, 25 de novembro de 2020. REGISTRADORA: 38

AV-8-28.258 - (Protocolo 371.053 de 18/05/2022) - EXISTÊNCIA DE AÇÃO EXECUTIVA - Conforme requerimento, acompanhado de certidão de ajuizamento, expedida em 28 de setembro de 2021, pelo Juízo da 2º Juizado Especial Cível de Cascavel/PR, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0013129-27.2019.8.16.0021, em que figura como exequente RODRIGO ANTONIO FORMIGHIERI SIMÕES, e como executados SALETE APARECIDA ROCKER MAFFESSONI e outros, os quais ficam arquivados, averba-se a EXISTÊNCIA DE AÇÃO dos mencionados autos. Valor atribuído à causa: R\$38.160,00 (trinta e oito mil e cento e sessenta reais). FUNREJUS: guia nº 14000000008155152-0 paga de R\$94,09 sobre o valor de R\$47.044,14. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (1.293,60 VRC) = R\$318,23; Fundep: R\$15,91; ISS: R\$12,72; Selo: R\$5,95.
Selo Funarpen: F378V.cYqP7.kNhp9-HGheI.LUHqv
Curitiba, 15 de junho de 2022. REGISTRADORA: 38

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 28.258, Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 06 de dezembro de 2022. Certidão emitida às 15:13:32.

Mariana Carvalho Pozenato Martins

Oficial do Registro

José Marcos de Castro/ Rosilda Klimeki/ Ana Paula Soares/ Andressa Aparecida dos Santos/ Alessandra Rodrigues Soares Reis - Escreventes

Buscas R\$ 5,18; Certidão da matrícula R\$ 34,24; SELO (FUNARPEN) R\$ 5,95 ISS: R\$1,58
FUNREJUS: R\$9,82 FUNDEP: R\$1,97 TOTAL: R\$58,74. EB.



FUNARPEN

SELO DIGITAL Nº F378V.TLqPZ.WH2sI - YhVWV.LUbou
Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 35.0.0053.0330.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 54.035.019	Nº da Consulta / Ano 203583/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BACACHERI Quadrícula: G-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

- 1- Denominação: **R. NICARÁGUA**
Cód. do Logradouro: E114
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): LOTE TOTALMENTE ATINGIDO

Sistema Viário: **COLETORA 1**
Nº Predial: 145
Testada (m): 18,00
- 2- Denominação: **R. FLÁVIO DALLEGRAVE**
Cód. do Logradouro: C023P
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): LOTE TOTALMENTE ATINGIDO

Sistema Viário: **NORMAL**
Nº Predial: 4126
Testada (m): 6,70

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**
Sistema Viário: **COLETORA 1/NORMAL**

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

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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	5000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLSP 83TVG UCUCW JH59y

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 35.0.0053.0330.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 54.035.019	Nº da Consulta / Ano 203583/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	15.00 X 450.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO. ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso atendido ao coeficiente 1,00.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

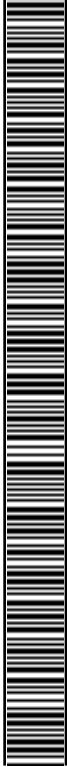
Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 atendido ao coeficiente 1,00.

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.



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.JLSP 83TVG UCUCW JH59y





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 35.0.0053.0330.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 54.035.019	Nº da Consulta / Ano 203583/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para as vias prioritárias e vias externas permitido habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

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 regularização, é necessário procurar a Secretaria Municipal de	04/07/2016

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
35.0.0053.0330.00-5	-	54.035.019	203583/2024

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
		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 requerido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgotado.	

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
S.00350-PRJ038		15-B	01-002500/2008
Nome da Planta: PROJETO 038 DA PLANILHA 35.0			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal		
Área do Terreno: 236,00 m²	Área Total Construída: 77,60 m²	Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1956	77,60 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C023P	D SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim
E114	A ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 35.0.0053.0330.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 54.035.019	Nº da Consulta / Ano 203583/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 27/05/2024
---	----------------------------------

ATENÇÃO

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