



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3.124 - 06/2024

APARTAMENTO Nº 136 DO ED. CHAMPAGNAT REGENCE COM
ÁREA EXCLUSIVA DE 85,80M² - BIGORRILHO – CURITIBA/PR

AUTOS: 0002286-58.2022.8.16.0001





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano – Apartamento – Matrícula nº 31.331 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 690.000,00

(Seiscentos e noventa 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.

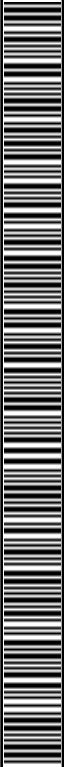
O avaliador esteve no local no dia 28.05.2024 e na ocasião, tentou contato com o apartamento via interfone com, porém ninguém atendeu. Na portaria, foi falado com o Porteiro Vilmar, que fez algumas tentativas e também não teve êxito.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 136, localizado no 13º andar do Edifício Champagnat Regence, com área exclusiva de 85,80m², área de garagem de 28,61m², área de uso comum de 21,36m², totalizando a área de 135,77m², localizado na Rua Euclides da Cunha, 1387 – Bigorrião – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 31.331 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 13.058.023.101

Inscrição Imobiliária: 11.1.0016.0154.01-7

Localização: Latitude: -25.433471° / Longitude: -49.298779°





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Bigorrilho		
<u>Subprefeitura</u>	<u>Matriz</u>	
Bairros Limitrofes	Batel, Campina Siqueira,Cascatinha, Centro, Mercês,Mossunguê e Santo Inácio	do
Principais Vias	Alameda Augusto Stelfeld; Alameda Princesa Isabel; Alameda Júlia da Costa; Rua Martin Afonso; Rua Padre Anchieta; Rua Padre Agostinho; Rua Saldanha Marinho Rua Francisco Rocha	
Pontos de referência	Hospital Evangélico; Praça da Espanha; Praça da Ucrânia; parte do Parque Barigui Igreja dos Passarinhos	



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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA

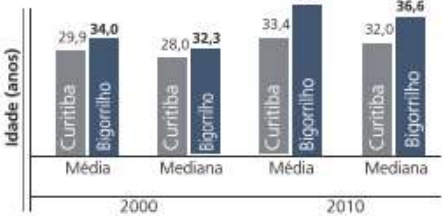
População e taxas de crescimento



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

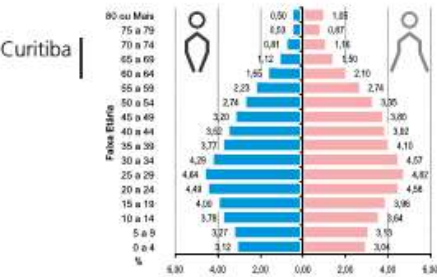
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa		Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos		Jovens Idosos	Total		
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651		27,56	10,42	37,98	37,80
Bigorriño	3.193	3.190	6.383	21.953		14,54	14,53	29,08	99,91

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

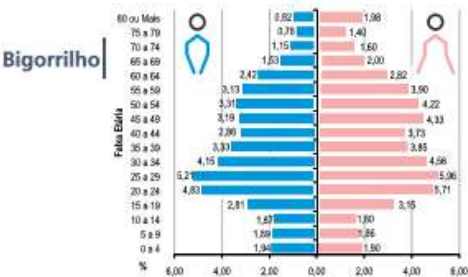
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

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

Pirâmides etárias



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



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



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



Áreas de ocupação irregular

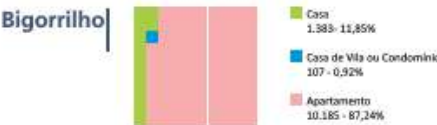
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Bigorriño	--	--	--	--	--	--	--

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



¹ domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
² domicílios particulares permanentemente ocupados.

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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



Déficit habitacional³



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000 (Microdados) e PASE, INPC, INURDES, PUCMNAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

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

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

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

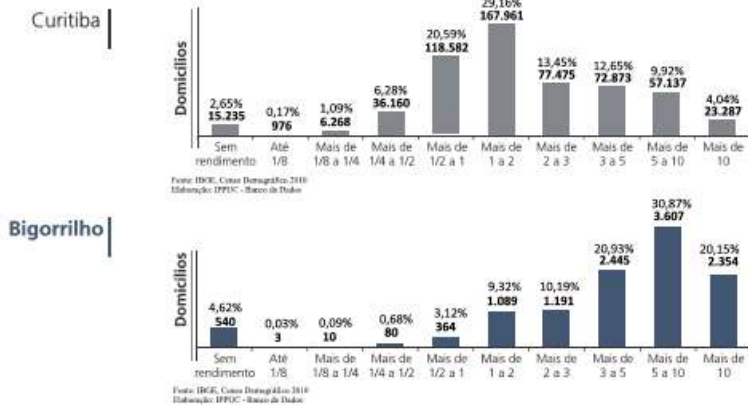


Fonte: IBGE, Censo de 2000 de Atividade e Ag. Censitária 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

7 necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não satisfeita (paralelo, 2004)

RENDA

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



Valor do rendimento médio e mediano mensal

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

⁴ domicílios particulares permanentes.
⁵ salários mínimos - valorização: R\$ 6.100,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



EDUCAÇÃO
Alfabetização



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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Bigorrrilho
Menor IDEB	4,7	— ^a
Maior IDEB	7,3	— ^a

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	Bigorrrilho	Curitiba	Bigorrrilho	Curitiba	Bigorrrilho
Menor taxa	0,5	— ^a	11,0	— ^a	0,5	— ^a
Maior taxa	15,2	— ^a	24,6	— ^a	16,0	— ^a

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
Bigorrrilho	15.140	1.207	39	352	2.373	242	0	19.353

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

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*





- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de





exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“IMÓVEL: Apartamento sob nº 136, com a área construída exclusiva de 85,80m², área de garagem de 28,61m², área construída comum de 21,36m², totalizando a área construída de 135,77m², localizado no 13º andar do Edifício Champagnat Regence, sito à Rua Euclides da Cunha nº 1387, nesta Capital e fração ideal de 0,009932 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno esse resultante da unificação dos lotes nº 360, 362 e 364 da planta Sxhimmelpfeng, com a Indicação Fiscal nº 13-05-022.000 do Cadastro Municipal, medindo 33,00m de frente para a Rua Euclides da Cunha, por 50,00m de extensão da frente as fundos em ambos os lado, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel com o lote nº 366, pelo lado esquerdo com o lote 358 e na linha de fundos onde mede 33,00m, onde confronta com os lotes nº 361, 363 e 365, todos da mesma planta, perfazendo a área de 1.650,00m². Ao referido apartamento está vinculado o direito a vaga de garagem com capacidade para estacionar um automóvel de porte médio e pequeno, localizada nos dois subsolos e no pavimento térreo do citado edifício.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições pra 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

R\$ 691.271,72 (seiscentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 03 de junho de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Amostras			Valor homogeneizado	Endereços	Link
					Área	Conservação	Negociação			
1	R\$ 840.000,00	87,00	R\$ 9.655,17	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 8.689,66	Rua Euclides da Cunha, 1387 - Bigorriho	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-87m2-venda-RS840000-id-2697506591/
2	R\$ 850.000,00	86,00	R\$ 9.883,72	1,37	1,00	0,65	0,90	R\$ 7.927,42	Rua Euclides da Cunha, 1306 - Bigorriho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-nova-no-bigorriho-2989795262.html
3	R\$ 650.000,00	77,00	R\$ 8.441,56	1,00	0,97	1,02	0,90	R\$ 7.516,87	Rua Padre Anchieta, 2128 - Bigorriho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-e-reformado-bigorriho-2982957116.html
4	R\$ 799.000,00	92,00	R\$ 8.684,78	1,37	1,02	0,74	0,90	R\$ 8.082,65	Rua Marechal José Bernardino Bormann, 1215 - Bigorriho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-mobiliada-com-1-suite-e-terrace-a-venda-92-2996542480.html
5	R\$ 870.000,00	92,00	R\$ 9.456,52	1,00	1,02	0,93	0,90	R\$ 8.073,41	Rua Dona Alice Tibiriça, 629 - Bigorriho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-92-m-por-r\$-870.000-00-2994505120.html

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: PJSXT LXXKWZ JHUTA R4BKU



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJSXT LXXKWZ JHUTA R4BKU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 31.331 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Euclides da Cunha Nº: 1387 Complemento: Apto 136
Bairro: Bigorrilho Cidade: Curitiba Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	840.000,00	87,00	9.655,17	1,00	1,00	1,00	0,90	8.689,66
2	850.000,00	86,00	9.883,72	1,37	1,00	0,65	0,90	7.921,31
3	650.000,00	77,00	8.441,56	1,00	0,97	1,02	0,90	7.516,87
4	799.000,00	92,00	8.684,78	1,37	1,02	0,74	0,90	8.082,65
5	870.000,00	92,00	9.456,52	1,00	1,02	0,93	0,90	8.073,41

F1: Localização F2: Área F3: Conservação F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	7.516,87
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	8.689,66
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	40.283,90
Amplitude total (R\$/m2):	1.172,79
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	293,20
Média aritmética (R\$/m2):	8.056,78
Mediana (R\$/m2):	8.073,41
Desvio médio (R\$/m2):	270,152220
Desvio padrão (R\$/m2):	421,702579
Variância (R\$/m2) ^ 2:	177.833,065231

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)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 = 1,2803

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5008

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 (%) = 5,23



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 7.767,67

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 8.056,78

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 8.345,89

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,59

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,59

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) = 6.848,26

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 8.056,78

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 9.265,30

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) = 85,80

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 8.056,78

VALOR TOTAL (R\$) = 691.271,72

seiscentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



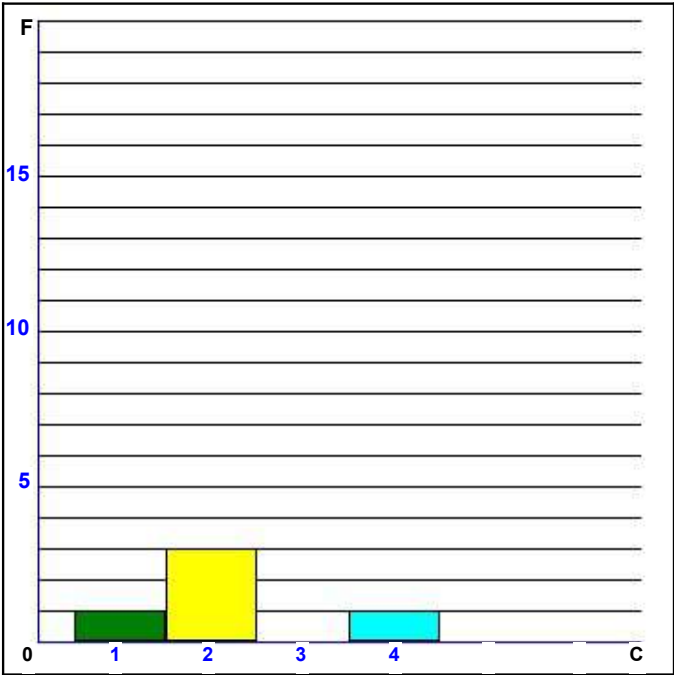
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	7.516,87	7.810,07	1
2	7.810,07	8.103,26	3
3	8.103,26	8.396,46	0
4	8.396,46	8.689,66	1

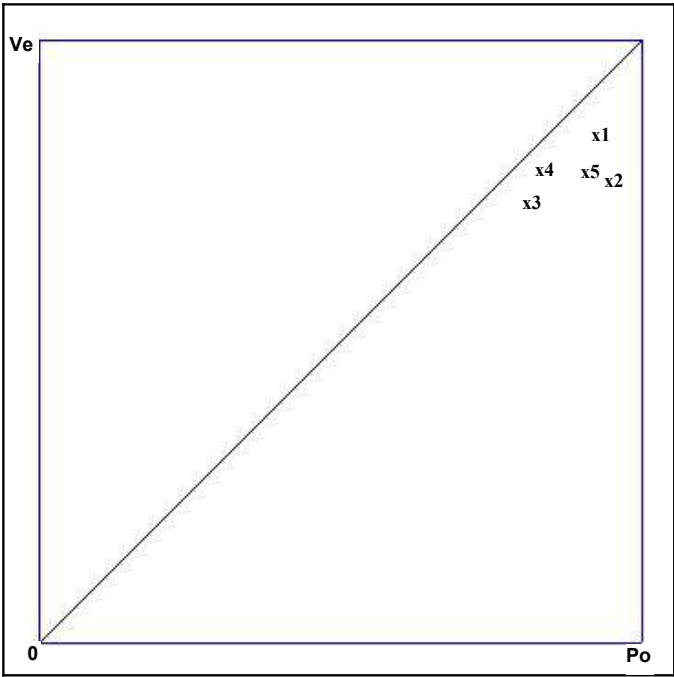


Helcio Kronberg

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 -	9.655,17	8.689,66	0,90
2 -	9.883,72	7.921,31	0,80
3 -	8.441,56	7.516,87	0,89
4 -	8.684,78	8.082,65	0,93
5 -	9.456,52	8.073,41	0,85

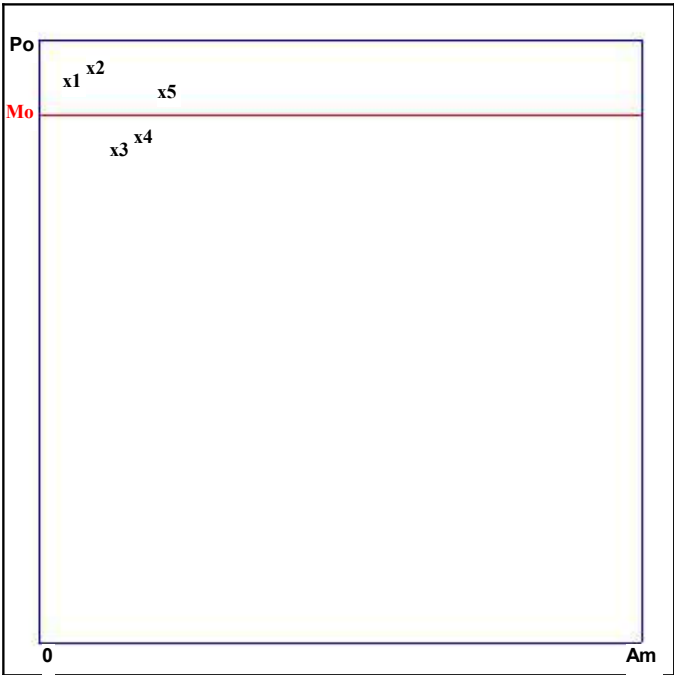


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

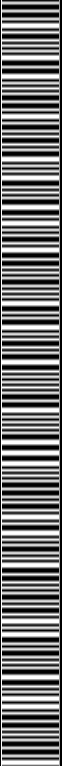


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 9.224,35

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	9.655,17	430,821	4,67
2 -	9.883,72	659,370	7,15
3 -	8.441,56	782,793	8,49
4 -	8.684,78	539,569	5,85
5 -	9.456,52	232,171	2,52

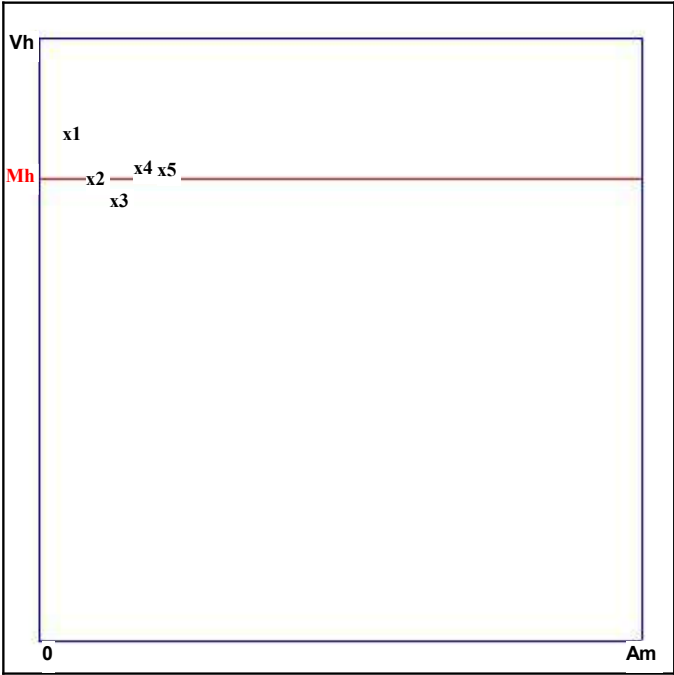


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 8.056,78

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

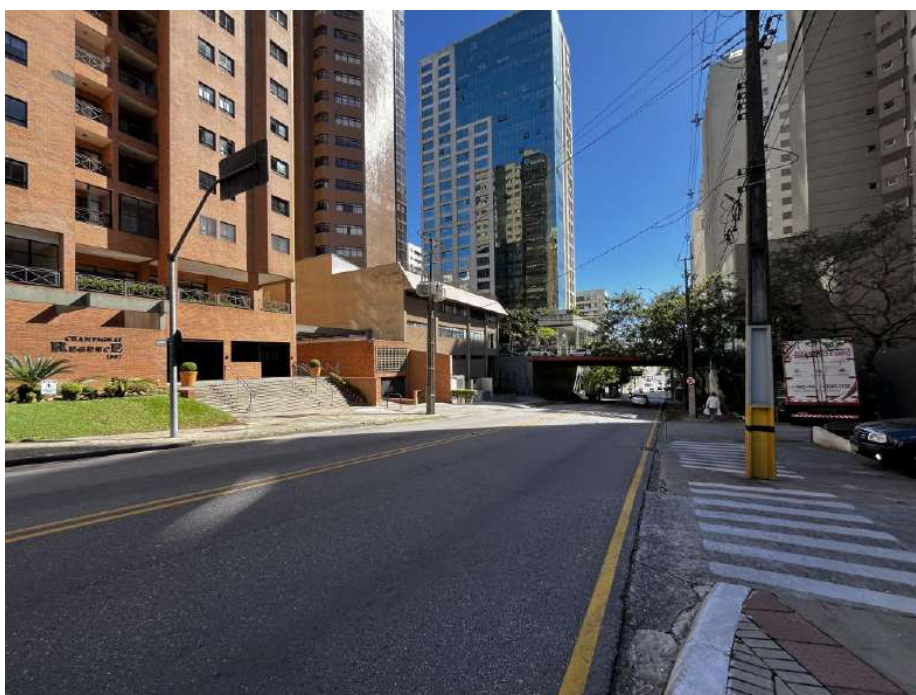
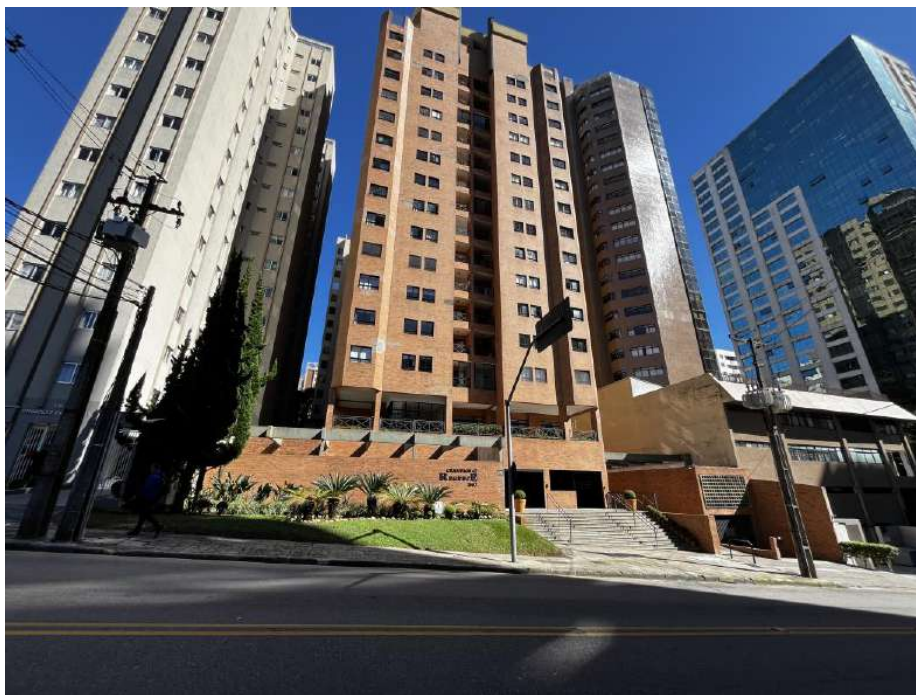
Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	8.689,66	632,876	7,86
2 -	7.921,31	135,471	1,68
3 -	7.516,87	539,909	6,70
4 -	8.082,65	25,873	0,32
5 -	8.073,41	16,631	0,21

Data: / / _____



ANEXO FOTOS

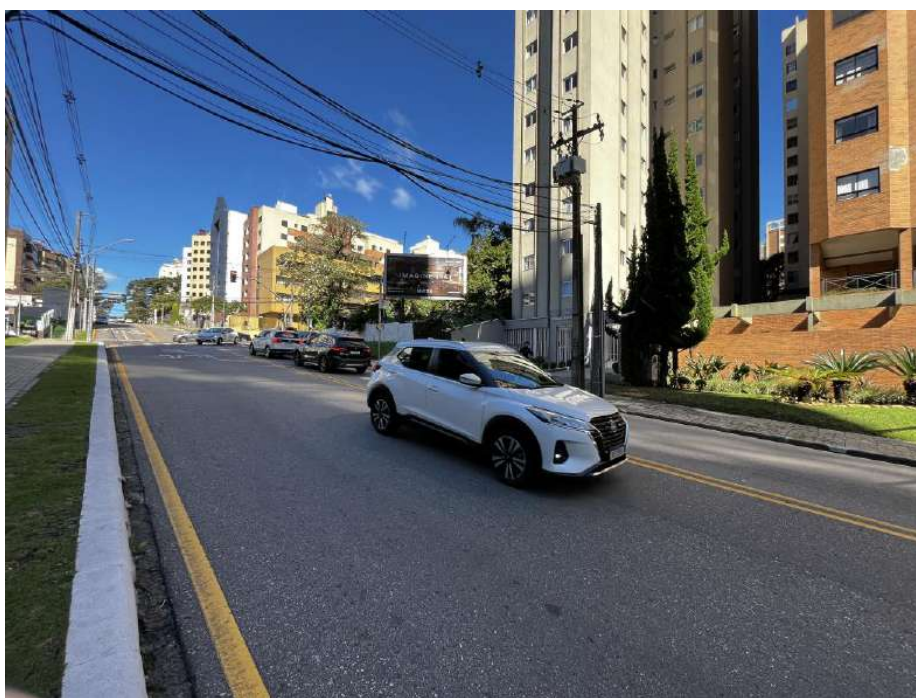
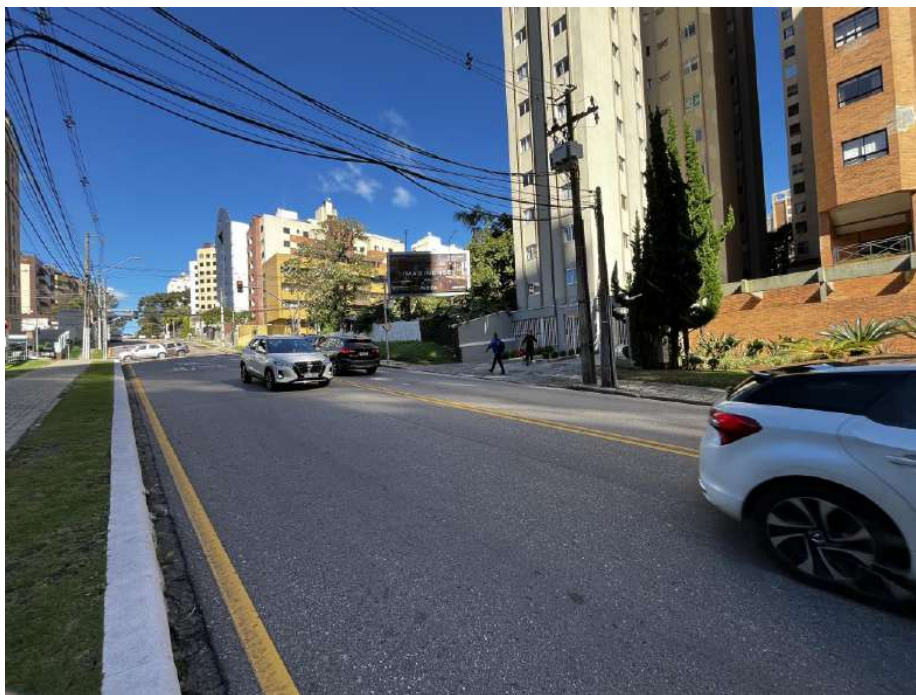




KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

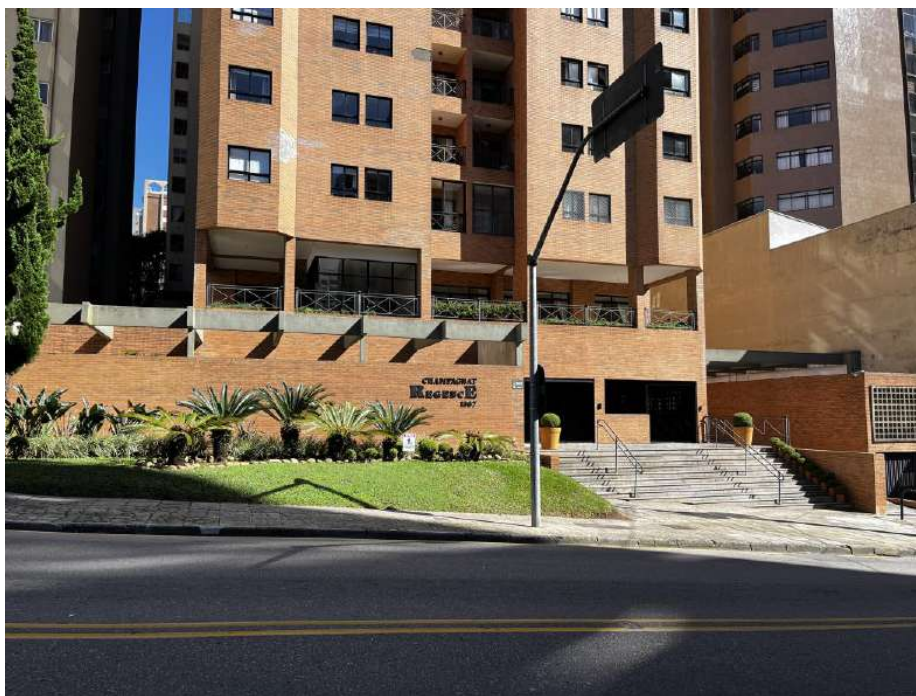


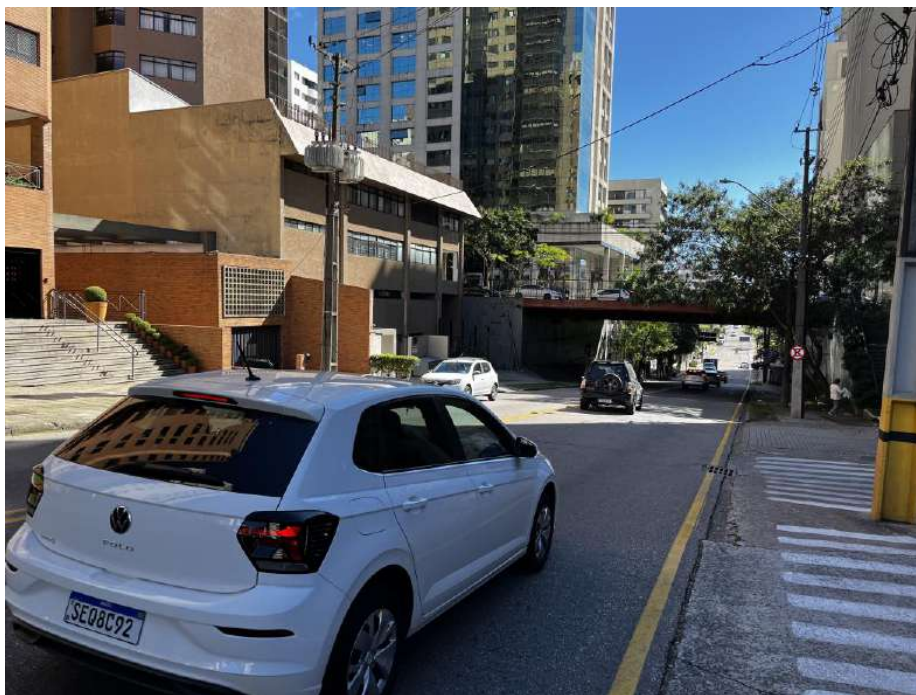


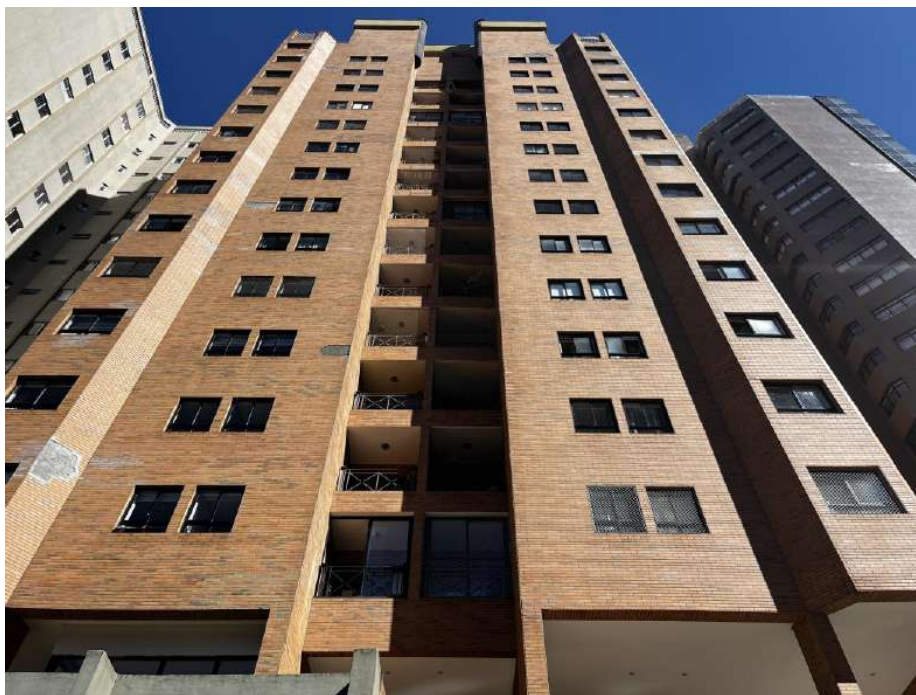
KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br









KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

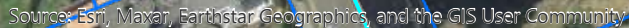




ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL

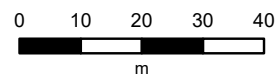




LEGENDA

-

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: 24/05/2024 - 09:30:38
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br





ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone: 223-8331
TITULAR: RENATO POSPISIL
C.P.F. 359.955.569-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 31331

FICHA

-1-

I.R.

Sim

ASSINATURA

CNM 083253.2.0031331-65

IMÓVEL - Apartamento sob nº 136 (cento e trinta e seis), com a construída exclusiva de 85,80m², área de garagem de 28,61m², área construída comum de 21,36m², totalizando a área construída de 135,77m², localizado 13º andar do **EDIFÍCIO CHAMPAGNAT REGENCE**, sito à rua Euclides da Cunha nº 1387, nesta Capital e a fração ideal de 0,009932 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno esse resultante da unificação dos lotes nºs 360, 362 e 364 da planta Schimmelpfeng, com a indicação fiscal nº 13-058-022.000 do Cadastro Municipal, medindo 33,00m (trinta e três metros) de frente para a rua Euclides da Cunha, por 50,00m (cinquenta metros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel com o lote nº 366, pelo lado esquerdo com o lote 358 e na linha de fundos mede 33,00m (trinta e três metros), onde confronta com os lotes nºs 361, 363 e 365, todos da mesma planta, perfazendo a área de 1.650,00m². Ao referido apartamento está vinculado o direito a vaga de garagem, com capacidade para estacionar um automóvel de porte médio e pequeno, localizada nos dois subsolos e no pavimento térreo do citado edifício.

PROPRIETÁRIA - a firma **CONSTRUTORA MODULAR LTDA** (CGC sob nº 78.797.347/0001-02), com sede nesta Capital, à rua Pasteur nº 90.

REGISTROS ANTERIORES - Os constantes da matrícula nº 23.806 do Registro Geral deste cartório.

Curitiba, 08 de maio de 1.996.0 Oficial:

Silvana S. Pospisil
Emp. Jur.

R-1- 31331 - (COMPRA E VENDA) - Por contrato particular com força de escritura pública na forma da lei, lavrado em São Paulo aos 26 de abril de 1.996, do qual uma via fica arquivada nesta serventia sob nº 81.691/96-D, a firma **CONSTRUTORA MODULAR LTDA**, supra mencionada, vendeu o imóvel que consta desta matrícula a **OSVALDO COGHI FILHO** (Id. nº 7.731.641-SP e CPF sob nº 003.708.558-17), brasileiro, solteiro, maior, engenheiro mecânico, residente e domiciliado nesta cidade, a rua Martin Afonso nº 2425, ap. 33, nesta Capital, pela importância de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), dos quais R\$8.000,00 já pagos, R\$27.000,00 com recursos do FGTS e R\$50.000,00 através do financiamento obtido pelo comprador junto ao Banco Itaú S/A, cujo valor será creditado por este na conta da vendedora. Em dito contrato constou: a) - declaração da vendedora de inexistirem distribuições de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula; b) - declaração do comprador dispensando a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais. (Prot. nº 81.691 de 02/05/96 - ITBI nº 1367784- Aval. R\$85.000,00 - custas: 4312 VRC - ntr-P). Curitiba, 08 de maio de 1.996. O Oficial do Registro:

Silvana S. Pospisil
Emp. Jur.

MATRÍCULA N.º
31331

SEGUIE NO VERSO



CNM 083253.2.0031331-65

CONTINUAÇÃO
R-2- 31331 - (HIPOTECA) - Pelo mesmo contrato particular mencionado no R-1 desta matrícula, OSVALDO COGHI FILHO, supra identificado e qualificado, deu o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-1 retro, em primeira e especial hipoteca em favor do BANCO ITAÚ S/A (CGC nº 60.701.190/0001-04), com sede em São Paulo-SP, a rua Boa Vista nº 176, para garantir um mútuo de dinheiro no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), pagável em 180 (cento e oitenta) prestações mensais, vencendo-se a primeira delas no dia 26 de maio de 1.996, aos juros à taxa nominal de 11,386% ao ano e a taxa efetiva de 11,999% ao ano, com as demais condições constantes do aludido contrato. (Prot. 81.691 de 02/04/96 - custas: 2156 VRC - ntr P). Curitiba, 08 de maio de 1.996. O Oficial: Silvana S. Pospisill Emp. Jur.

AV-3-31.331 - (Prot. 152.711 de 06/03/2008 - CANCELAMENTO DE REGISTRO DE HIPOTECA) - Cancelado o registro da hipoteca a que se refere o R-2 desta matrícula, à vista do contido no termo de liberação de garantia hipotecária, firmado pelo credor hipotecário BANCO ITAÚ S/A, o qual fica arquivado nesta serventia sob nº 152.711/2008-01. (Prot. 10143 de 26/02/2008 - custas: 630 VRC = R\$66,15 - ldf/lcw-Part.). Curitiba, 04 de março de 2008. O Oficial: Renato Pospisill OF. TITULAR

R-4-31.331 - (Prot. 303.647 de 29/11/2023 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, expedido em 28 de novembro de 2023, pela 4ª Vara Cível de Curitiba-PR e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 303.647), extraído dos autos sob nº 0002286-58.2022.8.16.0001, em que é exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPAGNAT REGENCE** (CNPJ nº 00.736.283/0001-34) e executado **OSVALDO COGHI FILHO** (CPF/MF nº 003.708.558-17), procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula, **foi objeto de penhora** para garantir o valor da execução no total de R\$50.177,91 (cinquenta mil, cento e setenta e sete reais e noventa e um centavos). (Emolumentos: 1293 VRC = R\$318,23 - Funrejus nº 14000000009939845-7, quitado em: 14/12/2023, no valor de R\$100,36 - FUNDEP: R\$15,91 - ISS: R\$12,73 - Selo: SFR12.u5bnv.jf3ba-xqdI5.F372q). Curitiba, 18 de dezembro de 2023. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro. Gilmara Ferreira Melo Substituta

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 31.331 do Registro Geral desta Serventia, a qual foi emitida em decorrência da prática do ato **NADA MAIS**. Dou fé. - selo gratuito.

Curitiba, 18 de dezembro de 2023.

FUNAR PEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.FJPNP.dF4Gj
6rDJ6.F372q
<https://selo.funarpen.com.br>

(Assinado digitalmente)
LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - Oficial do Registro
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 433/2017)
TAYRINI VITALI FELISBERTO FROL - ESCRIVENTE (PORTARIA 026/2021)
JANAINA PEREIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE (PORTARIA 310/2019)
TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - ESCRIVENTE (PORTARIA 025/2021)
Fone: (41) 3022-1117



Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória nº
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente LUIS
FLAVIO FIDELIS GONCALVES
CPF: 03917547937 - 18/12/2023

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 08.325-3
e o código de verificação do documento: B17SQQ
Consulta disponível por 30 dias

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: PJLKT UUQRK 9NEF8 Z4UKR

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: PJSXT LXWZJ HJUT4 R4BKU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
77604/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
11.1.0016.0154.01-7	13.058.023.101-7	0101
Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
VILA SCHIMMELPFENG		
Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
CROQUI 06867	362	
Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano	
CIRC: 1ª MATRIC: 031331 REG: 001 LIVRO:	SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote		Número de Testadas
1650,00	Meio de quadra		1
Logradouro	Número	Lado	Testada
W.017. R. EUCLIDES DA CUNHA	1387	Ímpar	33,00
Histórico de Denominação			
PRIMEIRA PARALELA A OESTE DA RUA DESEMBARGADOR COSTA CARVALHO.			
RUA CASTRO ALVES - PLANTA BANZATTO.			
RUA DR. VICENTE MACHADO - PLANTA BENGTTSSON.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número		
W.017. R. EUCLIDES DA CUNHA	001387		
Bairro	CEP		
BIGORRILHO	80730360		
Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar	
APARTAMENTO	136	13	
Condomínio	Bloco		
CHAMPAGNAT REGENCE ED	CHAMPAGNAT REGENCE ED		

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0101	Principal	107,10	Outros	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1995	1996	19	
0101	UA01	28,60	Outros	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1995	1996	19	

Total do Sublote: 135,70

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
13.058.005.000	1954	1991
13.058.004.000	1954	1991
13.058.022.000	1991	1996

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

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

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
E789.A628.99AC.4C1B-6 B006.FAAF.A6B8.BF82-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 24 de maio de 2024 - 09:25:47



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 11.1.0016.0154.01-7	Sublote 0101	Indicação Fiscal 13.058.023	Nº da Consulta / Ano 201116/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: BIGORRILHO Quadrícula: J-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. EUCLIDES DA CUNHA Sistema Viário: OUTRAS VIAS
Cód. do Logradouro: W017 Tipo: Principal Nº Predial: 1387 Testada (m): 33,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: EE-2.1 - EIXO ESTRUTURAL OESTE
Sistema Viário: OUTRAS VIAS

Classificação dos Usos para a Matriz : EE-1.1.O

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 11.1.0016.0154.01-7	Sublote 0101	Indicação Fiscal 13.058.023	Nº da Consulta / Ano 201116/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

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

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 11.1.0016.0154.01-7	Sublote 0101	Indicação Fiscal 13.058.023	Nº da Consulta / Ano 201116/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

RECREAÇÃO:
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

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

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
11.1.0016.0154.01-7	0101	13.058.023	201116/2024

LICENÇAS EMITIDAS

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?Ao procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 094545A	Número Novo:130298	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):13.946,70	Área Liberada (m²): 13.946,70	Área Total (m²):13.946,70	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0101		

Dados Sobre Planta de Loteamento			
Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00057-			01-001000/2010
Nome da Planta: VILA SCHIMMELPFENG			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.06867-		362	01-001000/2010
Nome da Planta: CROQUI 06867			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

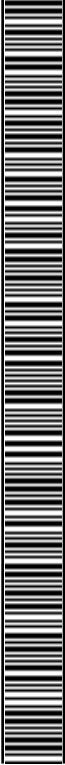
Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO



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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 11.1.0016.0154.01-7	Sublote 0101	Indicação Fiscal 13.058.023	Nº da Consulta / Ano 201116/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 1.650,00 m² Área Total Construída: 13.938,80 m² Qtde. de Sublotes: 112

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0101 Residencial	Ano Construção 1995	Área Construída 135,70 m²
--	------------------------	------------------------------

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro W017	Planta Pavimentação B ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) 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 24/05/2024
--	--------------------

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.

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: PJSXT LXKWZ JHUTA R4BKU