



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.572 - 11/2024

DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 1402 DO
EDIFÍCIO CHAMPAGNAT RESIDENCE AUGUSTO RUSCHI COM
ÁREA PRIVATIVA DE 85,22M² - CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº
41.884

AUTOS: 0007620-69.2005.8.16.0001



14/10/2024 TT:24
25.43520817S 49.30503041W
2686 Rua Padre Anchieta
Curitiba 80730-020
Brasil

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

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: Direitos aquisitivos sobre o apartamento nº 1402 do Edifício Champagnat Residence Augusto Ruschi. Matrícula nº 41.884 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 544.000,00

(Quinhentos e quarenta e quatro 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.

O avaliador esteve no local no dia 14 de outubro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na data da visita não havia ninguém em casa. O porteiro interfonou para o apartamento e confirmou que a Sra. Gabrielle não se encontrava, foi deixado telefone para contato, mas a mesma não retornou. Portanto, não foi possível a verificação do interior do imóvel.

É importante ressaltar que perante a matrícula do imóvel, nº 41.884 a propriedade se encontra irregular, afinal o imóvel em avaliação ainda consta em nome de *SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJ MARRAL LTDA*, e não em nome do executado.

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 1402 do Edifício Champagnat Residence Augusto Ruschi, com área privativa de 85,22m² e área total de 103,4143m², localizado na Rua Padre Anchieta, 2690, Bairro: Bigorriho, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 41.884 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: Nº 15.011.068

Inscrição Imobiliária: Nº 11.1.0001.0654.00-1





Localização: Latitude: 25°26'5.90"S / Longitude: 49°18'18.16"O

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>	Matriz
<u>Bairros</u> <u>Limítrofes</u>	Batel, Campina do Siqueira, Cascatinha, Centro, Mercês, Mossunguê e Santo Inácio
<u>Principais</u> <u>Vias</u>	Alameda Augusto Stelfeld; Alameda Princesa Isabel; Alameda Júlia da Costa; Rua Martim Afonso; Rua Padre Anchieta; Rua Padre Agostinho; Rua Saldanha Marinho, Rua Francisco Rocha
<u>Pontos de</u> <u>referência</u>	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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU



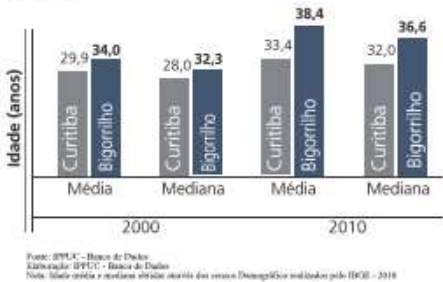
ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



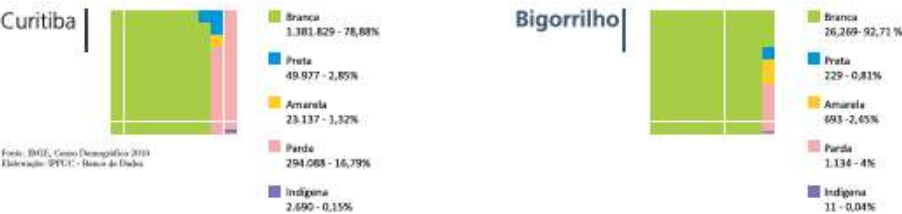
DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento



Idade média e mediana da população



População por cor



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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU



Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

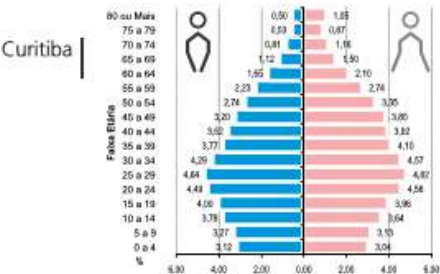
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens Idosos	Total		
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56 10,42	37,98		37,80
Bigorrrinho	3.193	3.190	6.383	21.953	14,54 14,53	29,08		99,91

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

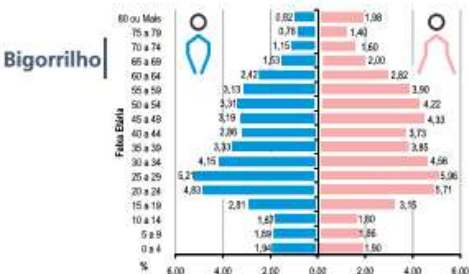
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infantil-juvenil (menores de 15 anos).

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

Pirâmides etárias



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



HABITAÇÃO

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
Bigorrrinho	--	--	--	--	--	--	--

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.



Déficit habitacional³



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010 (Microdados) e PASE, IPPUC, SPARDES, POCMNAS - MITREODATA
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 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

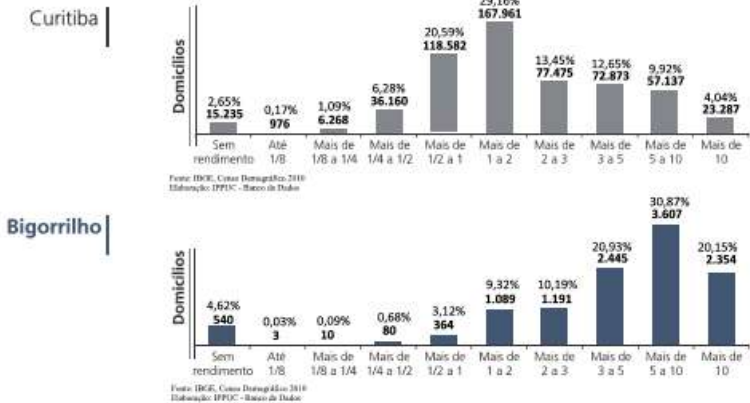


Fonte: SEEP / Cadastro de Atividade e Ag. Cadeia, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

³ necessidade de reparação de domicílios precários e atendimento da demanda não social (iparides, 2004)

RENDA

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



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

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

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade	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

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

⁴ domicílios particulares permanentes.
⁵ salários mínimos - salário-mínimo: R\$ 510,00



EDUCAÇÃO
Alfabetização



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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Bigorriho
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	Bigorriho	Curitiba	Bigorriho	Curitiba	Bigorriho
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
Bigorriho	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.

5.2 Objetivo

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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU



Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

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

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

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

b) **Abordagem por valores específicos:**

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*





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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas





especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 223-6331
TITULAR: RENATO POSPISSIL
C. P. F. 359.955.569/91

REGISTRO GERAL

FICHA

01

L.R.

Sim

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 41.884

IMÓVEL - Apartamento sob nº 1.402 (mil quatrocentos e dois), do tipo II, com a área construída privativa de 85,22m², área construída comum de 18,1943m², totalizando a área construída de 103,4143m², localizado no 17º pavimento ou 14º andar do **EDIFÍCIO CHAMPAGNAT RESIDENCE AUGUSTO RUSCHI**, sito à rua Padre Anchieta nº 2690, nesta Capital e a fração ideal equivalente a 0,0145811 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito edifício está construído, terreno esse constituído do lote de terreno B, oriundo da subdivisão do terreno resultante da unificação dos lotes nºs 6-B, 6-C/7-A-1, 6-D/7-A-2, 6-E/7-A-3/7-B-1 e 6-F da planta herdeiros de Pedro e Luiza Zilioto, com planta arquivada neste ofício sob nº 48.971/87-P, com a indicação fiscal nº 15-011-068.000-8 do Cadastro Municipal, situado no bairro Campina do Siqueira, medindo 30,40m (trinta metros e quarenta centímetros) de frente para a rua Padre Anchieta, por 41,40m (quarenta e um metros e quarenta centímetros) de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da citada rua olha o imóvel, onde confronta com o lote A, do lado esquerdo mede 27,00m (vinte e sete metros) e confronta com o lote 6-A e na linha de fundos mede 33,64m (trinta e três metros e sessenta e quatro centímetros) e confronta com o lote 5-A, de forma irregular, perfazendo a área de 1.039,68m². -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.



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 subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

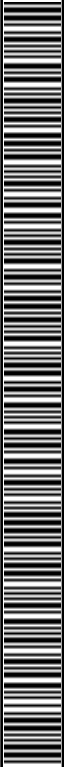
Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização (Transposição): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/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.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 543.830,58 (Quinhentos e quarenta e três mil, oitocentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 544.000,00 (Quinhentos e quarenta e quatro mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 27 de novembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 850.000,00	116,00	R\$ 7.327,59	Rua Padre Anchieta, 1808-Bigorrilho	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-espaco-gourmet-bigorrilho-curitiba-pr-116m2-id-2747200199/
2	R\$ 590.000,00	77,00	R\$ 7.662,34	Rua Padre Anchieta, 1995 - Bigorrilho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-bigorrilho-2999933353.html
3	R\$ 680.000,00	115,00	R\$ 5.913,04	Rua Padre Anchieta, 1808-Bigorrilho	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-bigorrilho-curitiba-pr-115m2-id-2687065248/
4	R\$ 435.000,00	57,00	R\$ 7.631,58	Rua Padre Anchieta, 1965-Bigorrilho	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-bigorrilho-curitiba-pr-57m2-id-2701795278/
5	R\$ 680.000,00	102,00	R\$ 6.666,67	Rua Padre Anchieta, 1944-Bigorrilho	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-champagnat-curitiba-pr-102m2-id-2746980530/

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: PJ897 4MBSD ZVP5A 84YHU



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: PJ897 4MBS D ZVP5A 84YHU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento: Ap 1402

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	116,00	7.327,59	1,00	1,04	0,90	6.858,62
2	590.000,00	77,00	7.662,34	1,00	0,97	0,90	6.689,22
3	680.000,00	115,00	5.913,04	1,00	1,04	0,90	5.534,61
4	435.000,00	57,00	7.631,58	1,00	0,95	0,90	6.525,00
5	680.000,00	102,00	6.666,67	1,00	1,05	0,90	6.300,00

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	5.534,61
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.858,62
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	31.907,45
Amplitude total (R\$/m2):	1.324,01
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	331,00
Média aritmética (R\$/m2):	6.381,49
Mediana (R\$/m2):	6.525,00
Desvio médio (R\$/m2):	371,348548
Desvio padrão (R\$/m2):	516,428991
Variância (R\$/m2) ^ 2:	266.698,902836

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;

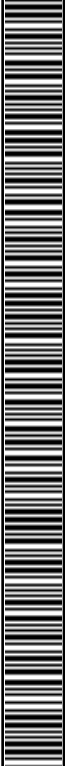
Ni = Número de intervalos de classe.

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 = 1,6399

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9239

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 (%) = 8,09



Helcio Kronberg

4/8

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) = 6.027,44

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6.381,49

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 6.735,54

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,55

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,55

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) = 5.424,27

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6.381,49

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 7.338,71

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) = 85,22

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 6.381,49

VALOR TOTAL (R\$) = 543.830,58

quinhentos e quarenta e três mil, oitocentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

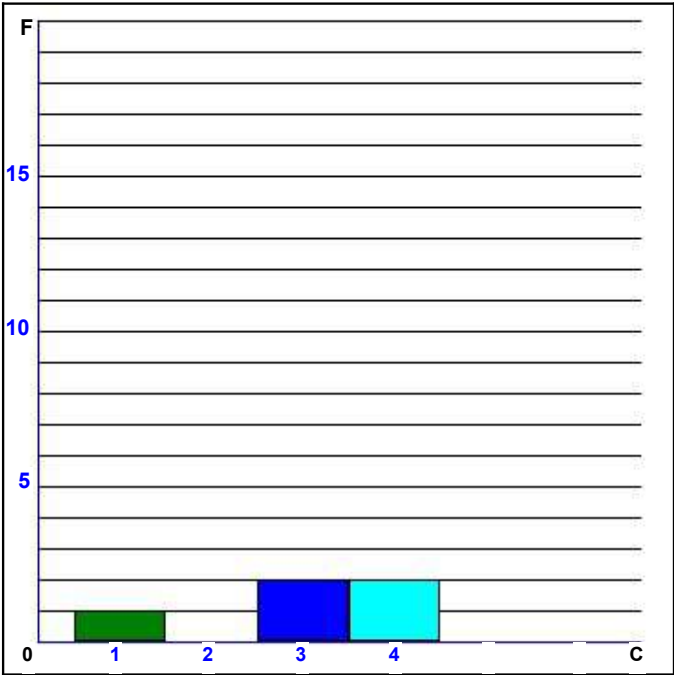
Helcio Kronberg

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	5.534,61	5.865,61	1
2	5.865,61	6.196,61	0
3	6.196,61	6.527,62	2
4	6.527,62	6.858,62	2

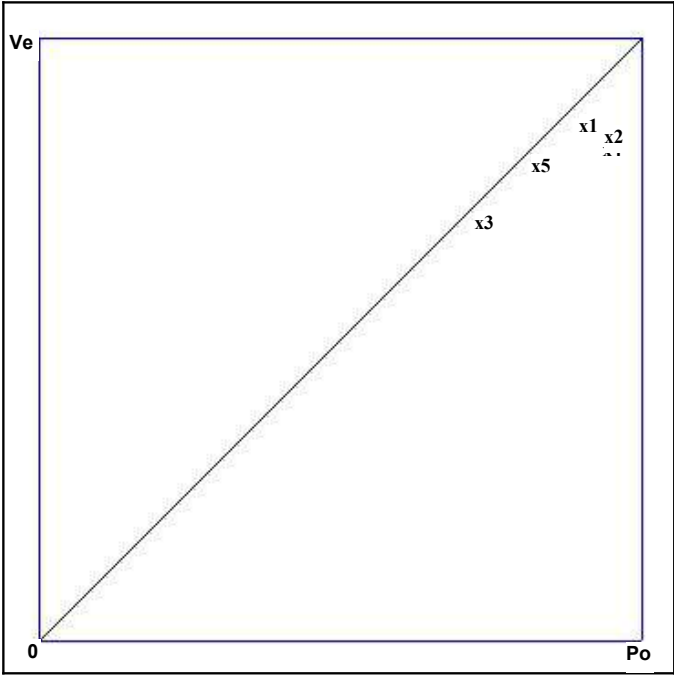


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	7.327,59	6.858,62	0,94
2 -	7.662,34	6.689,22	0,87
3 -	5.913,04	5.534,61	0,94
4 -	7.631,58	6.525,00	0,85
5 -	6.666,67	6.300,00	0,95

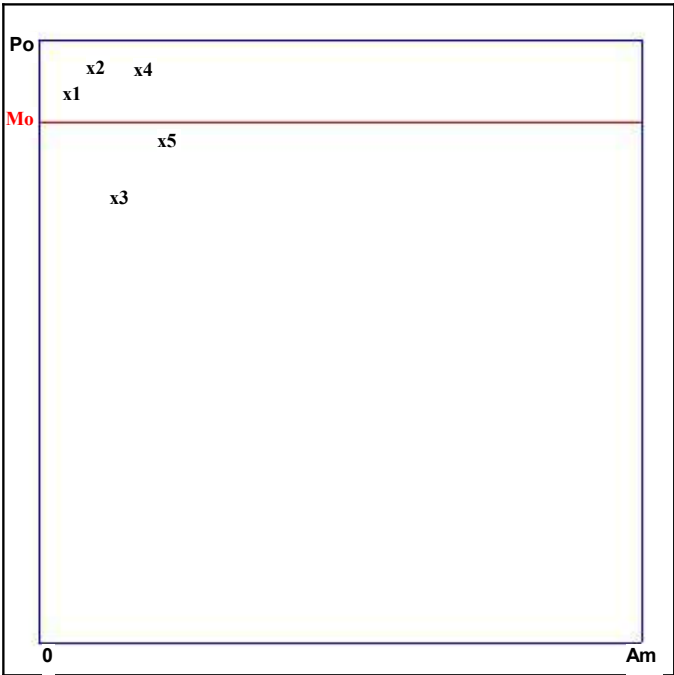


Helcio Kronberg

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) = 7.040,24

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	7.327,59	287,344	4,08
2 -	7.662,34	622,095	8,84
3 -	5.913,04	1.127,199	16,01
4 -	7.631,58	591,336	8,40
5 -	6.666,67	373,576	5,31

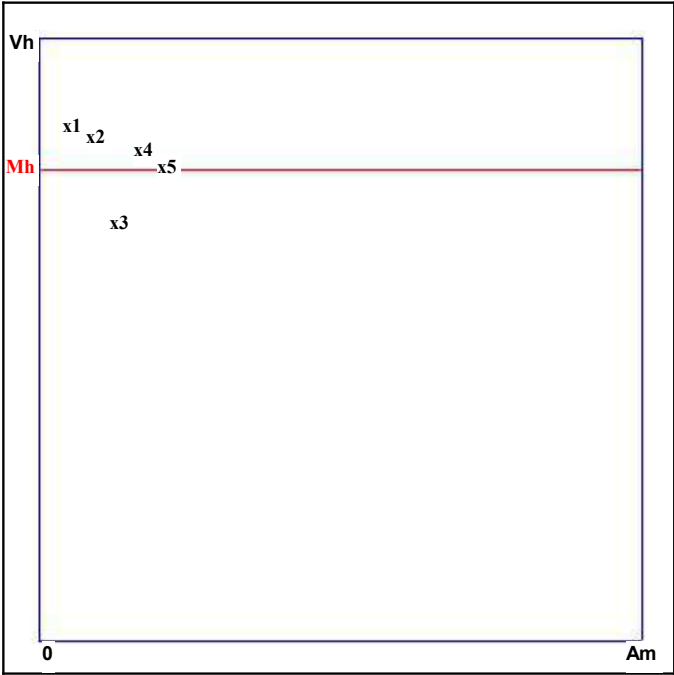


Helcio Kronberg

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) = 6.381,49

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	6.858,62	477,131	7,48
2 -	6.689,22	307,731	4,82
3 -	5.534,61	846,881	13,27
4 -	6.525,00	143,510	2,25
5 -	6.300,00	81,490	1,28

Data: 27/11/2024

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS











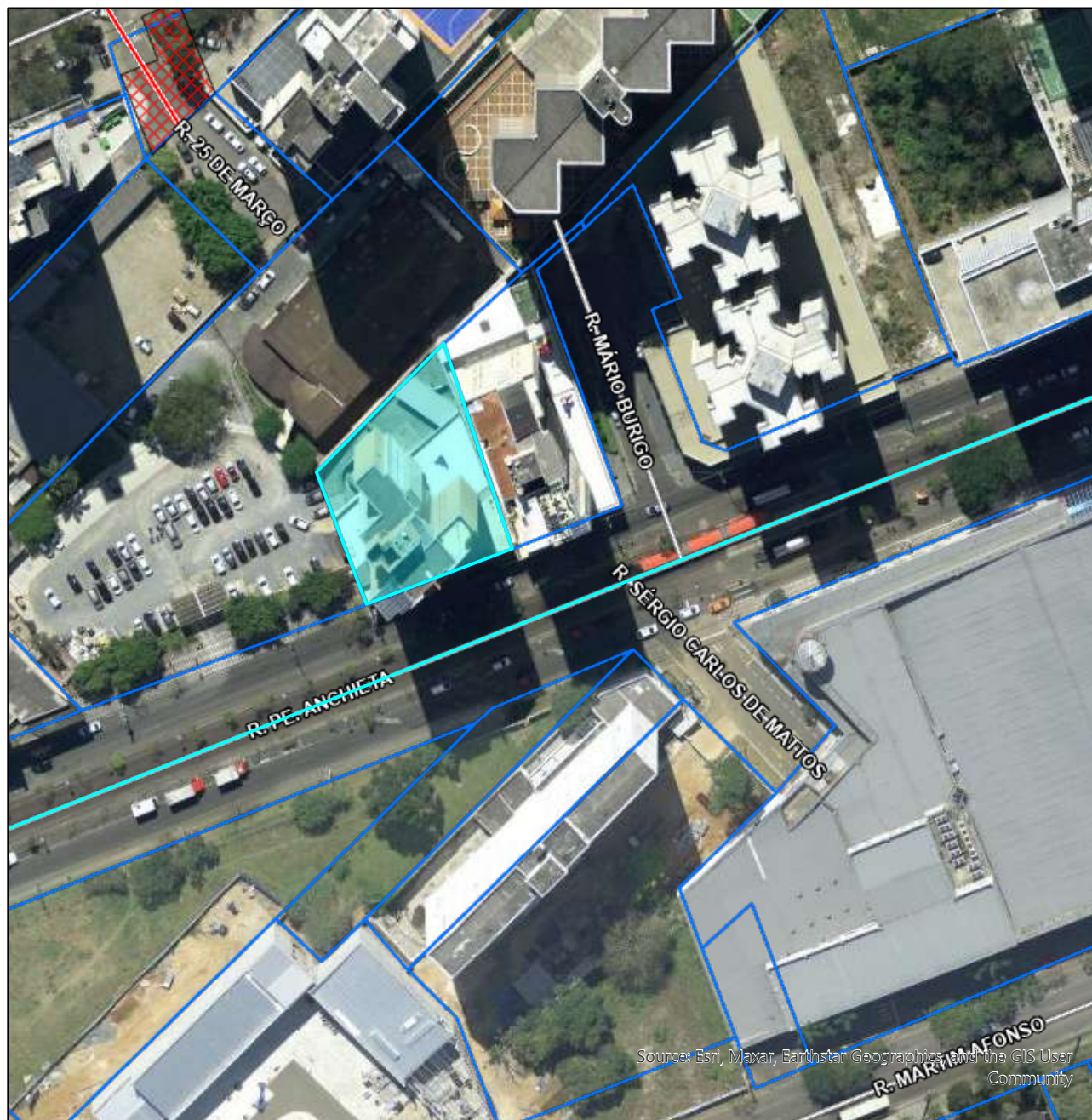




ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

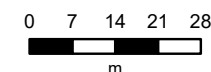
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Diretriz Viária
-  Logradouro
-  Oficial
-  Não Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:1.128



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

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

MAPA GERADO EM: 09/10/2024 - 11:26:51
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: PJ897 4MBSD ZVP5A 84YHU



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: BIGORRILHO Quadrícula: J-09 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. PADRE ANCHIETA Sistema Viário: CENTRAL
Cód. do Logradouro: C400 Tipo: Principal Nº Predial: 2690 Testada (m): 30,40
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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: CENTRAL

Classificação dos Usos para a Matriz : EE-2.1.T

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	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 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	10,00 m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa

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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00m até 200,00m², acima obrigatório implantar o Plano Massa
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa

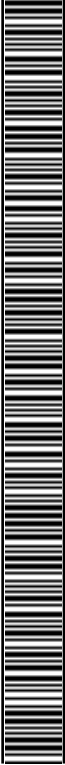
USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa

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	PARA O EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER O PLANO MASSA PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS H/6, CONTADO DO



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: PJ897 4MBSD ZVP5A 84YHU





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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.

Deverá ser implantado o Plano Massa conforme Decreto nº1.731/2020.

Dispensada a implantação de Plano Massa para comércio e serviço vicinal até 200,00m² e uma habitação unifamiliar.

Para usos de comércio e serviço vicinal até 200,00m² sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	52214/2002 PROV CMU -31/12/2003. *OUVIR O CONDOMÍNIO. *CONS. COMERCIAL CMU 756/2002. Processo 01-079827/2016 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-079827/2016 ., decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-079827/2016 ., decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-079726/2017 decisão ARQUIVADO

FISCALIZAÇÃO

Sublote: 1	
Código	Observações
217	PROCESSO 34 - 002.393 / 2017 Notificação 101.572 de 08/05/2017 - Apresentar Alvará para o ramo de serviços de impressão de material para uso publicitário.
Código	Observações

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: PJ897 4MBSD ZVP5A 84YHU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgotado.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações
260 UUS EM 18JUL2006: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE REBAIXAMENTO DE MEIO-FIO, SOB Nº 014. PROCESSO Nº 025.745/2006, VALIDADE: ENQUANTO SATISFIZER AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
VISTORIA DE CONCLUSÃO EM 06JUL2006: EXECUTADA OK.

Bloqueios

Sublote: 2			
Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	115	Processo 34-002393/2017 Embargado sob nº 3223/2018, por desenvolver o tipo de instalação de loja e os ramos de impressão de material para uso publicitário; comércio varejista de artigos de papelaria; serviço de acabamento gráfico, exceto encadernação e plastificação, desenvolvido no imóvel localizado na rua Padre Anchieta nº 2690 loja 03, sem possuir o devido alvará de localização e/ou funcionamento; caracterizando a alteração dos elementos essenciais liberado no alvará de localização e/ou funcionamento nº 1.322.901 que possui o tipo de instalação de escritório, ficando o mesmo inválido conforme o artigo 34 § 1º da lei 11.095/2004.	07/06/2018

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 042253B	Número Novo: 63642	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²): 7.722,20	Área Liberada (m²): 7.722,20	Área Total (m²): 7.722,20



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Sublote: 0
Número Antigo: 100423A Número Novo:136174 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Substituído
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 7.697,48 Área Total (m²): 7.697,48

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Domínio Pleno Livro D3514

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00400-	Nº Quadra SEM CODIFI	Nº Lote 6-B/6-C/7-A-1/6-F-2/*****	Protocolo 01-000155/2021
Nome da Planta: HERDEIROS DE PEDRO E LUÍZA ZILIOOTTO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
A.00400-1	SEM CODIFI	6-B/6-C/7-A-1/6-F-2/*****	01-001000/2009
Nome da Planta: HERDEIROS DE PEDRO E LUÍZA ZILIOOTTO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.00165-	SEM CODIFI	6-B/6-C/7-A-1/6-F-2/*****	01-000815/2020
Nome da Planta: CROQUI 00165			
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: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 1.039,00 m² Área Total Construída: 7.718,60 m² Qtde. de Sublotes: 109

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1995	180,10 m²
0001	Comercial	1995	95,90 m²
0002	Comercial	1995	70,30 m²
0003	Comercial	1995	113,60 m²
0004	Comercial	1995	95,30 m²
0005	Comercial	1995	93,70 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
11.1.0001.0654.00-1	-	15.011.068	389268/2024

0006	Comercial	1995	71,90 m²
0007	Comercial	1995	71,50 m²
0008	Comercial	1995	81,40 m²
0009	Residencial	1995	104,00 m²
0010	Residencial	1995	103,40 m²
0011	Residencial	1995	104,60 m²
0012	Residencial	1995	104,00 m²
0013	Residencial	1995	103,40 m²
0014	Residencial	1995	104,60 m²
0015	Residencial	1995	104,00 m²
0016	Residencial	1995	103,40 m²
0017	Residencial	1995	104,60 m²
0018	Residencial	1995	104,00 m²
0019	Residencial	1995	103,40 m²
0020	Residencial	1995	104,60 m²
0021	Residencial	1995	104,00 m²
0022	Residencial	1995	103,40 m²
0023	Residencial	1995	104,60 m²
0024	Residencial	1995	104,00 m²
0025	Residencial	1995	103,40 m²
0026	Residencial	1995	104,60 m²
0027	Residencial	1995	104,00 m²
0028	Residencial Aposentado	1995	103,40 m²
0029	Residencial	1995	104,60 m²
0030	Residencial	1995	104,00 m²
0031	Residencial	1995	103,40 m²
0032	Residencial	1995	104,60 m²
0033	Residencial	1995	104,00 m²
0034	Residencial	1995	103,40 m²
0035	Residencial	1995	104,60 m²
0036	Residencial	1995	104,00 m²
0037	Residencial	1995	103,40 m²
0038	Residencial	1995	104,60 m²
0039	Residencial	1995	104,00 m²
0040	Residencial	1995	103,40 m²
0041	Residencial	1995	104,60 m²
0042	Residencial	1995	104,00 m²
0043	Residencial	1995	103,40 m²
0044	Residencial	1995	104,60 m²
0045	Residencial	1995	104,00 m²
0046	Residencial	1995	103,40 m²
0047	Residencial	1995	104,60 m²
0048	Residencial	1995	104,00 m²
0049	Residencial	1995	103,40 m²
0050	Residencial	1995	104,60 m²
0051	Residencial	1995	104,00 m²
0052	Residencial	1995	103,40 m²
0053	Residencial	1995	104,60 m²
0054	Residencial	1995	149,10 m²
0055	Residencial	1995	148,40 m²
0056	Residencial	1995	104,60 m²
0057	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
11.1.0001.0654.00-1	-	15.011.068	389268/2024
0058	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0059	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0060	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0061	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0062	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0063	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0064	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0065	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0066	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0067	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0068	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0069	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0070	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0071	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0072	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0073	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0074	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0075	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0076	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0077	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0078	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0079	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0080	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0081	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0082	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0083	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0084	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0085	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0086	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0087	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0088	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0089	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0090	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0091	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0092	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0093	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0094	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0095	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0096	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0097	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0098	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0099	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0100	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0101	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0102	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0103	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0104	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0105	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0106	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0107	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²
0108	Garagem com fração ideal	1995	33,90 m²

Infraestrutura Básica

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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 11.1.0001.0654.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 15.011.068	Nº da Consulta / Ano 389268/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Cód. Logradouro C400	Planta Pavimentação E 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 09/10/2024
--	--------------------

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: P.8997 4MBSD ZVP5A 84YHU

- SEGUE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6832c300-3b51-4482-9e5f-132e9c377824

agosto de 2.002. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospisil
Escrivente

R-3-41.884 - (Prot. 118.111 de 21/08/2002 - PENHORA) - No processo nº RT 20873/1998 do Juízo de Direito da Justiça do Trabalho - 1ª Vara do Trabalho desta Capital, em que é autor ANTONIO SCROCINSKI e ré a firma SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJ MARRAL LTDA, o imóvel a que se refere esta matrícula, de propriedade da firma SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJ MARRAL LTDA, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$ 19.294,74 (dezenove mil duzentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 118.111/2002-D, o ofício nº 366/2002, expedido pelo aludido juízo aos 31 de julho de 2.002 e documentação a ele apensa. (Custas: NIHIL - betty/jkn-Part.). Curitiba, 26 de agosto de 2002. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospissil

AV-4-41.884 - (Prot. 157.481 de 28/10/2008 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO) - À vista do contido no ofício sob nº 3.627/2008, expedido pelo Juízo de Direito do Cartório da Primeira Vara da Fazenda Pública desta Capital, dos autos de Falência Decretada sob nº 33.314/1995, em que é requerente SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL, ofício esse que fica arquivado nesta serventia sob nº 157.481/2008-D, procedo esta averbação para consignar a existência de dita ação. (Custas: NTHIL - [assinatura] /low-Part.) Curitiba, 10 de novembro de 2008. O Oficial: [assinatura] Renato Possível

R-5-41.884 - (Prot. 164.053 de 20/10/2009 - ARRESTO) - Nos autos de Execução Fiscal sob nº 76.087/2008 do Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública Falências e Concordatas desta Capital, em que o MUNICÍPIO DE CURITIBA move contra SOC CONST TAJI MARRAL LTDA, o imóvel que consta desta matrícula, foi objeto de arresto para garantir o valor da execução em ditos autos no total de R\$1.648,57 (um mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos). Ficam arquivados neste Ofício sob nº 164.053/2009-D, o auto de arresto lavrado nos respectivos autos aos 19 de outubro de 2009 e documento a ele apenso. (Custas: NIHIL - jkn/nir/2009 Curitiba, 26 de outubro de 2009. O Oficial do Registro: Renato Damasceno)

R-6-41.884 - (Prot. 168.185 de 06/05/2010 - PENHORA) - Nos autos de ação de Sumária de Cobrança em fase de execução sob nº 1233/2003 do Cartório da 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana desta Capital, em que é exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPAGNAT RESIDENCE AUGUSTO RUSCHI e executado JAIMERSON MENDES DOS SANTOS, o imóvel que consta desta matrícula foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$64.404,29 (sessenta e quatro mil, quatrocentos e quatro reais e vinte nove centavos). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 168.185/2010-D, o termo de penhora lavrado aos 30 de junho de 2006, capeado pelo ofício nº 609/2010, expedido pelo aludido juízo aos 30 de abril de 2010. (Custas: 1293,6 VRC = R\$135,82 - Of. nº 1439 /2010 - Funrejus: R\$128,80 - jkn/nf/betty/nf-Part.). Curitiba, 14 de junho de 2010. O Oficial do Registro: Elizabeth A. Araújo

SEGUIE Escreventes

CNM 083253.2.0041884-28

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

cebs

Esse documento foi assinado digitalmente por TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - 28/11/2023 09:31 PROTOCOLO: S23110549999L

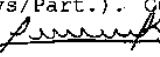
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.igj.us.br/projudi/> - Identificador: PJTE2 7J5TT TXDMZ 9ZG8B

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: P3897 4MBSD ZVP5A 84YHU

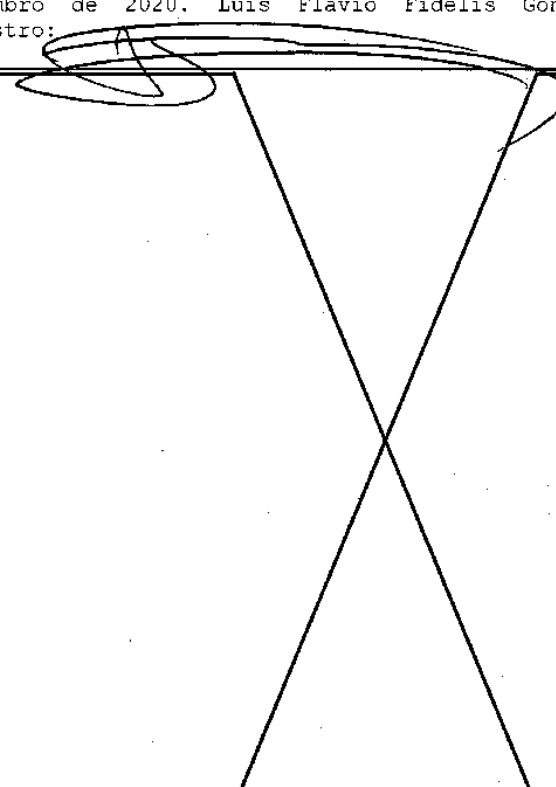
RUBRICA


FICHA
02 /Mat. 41.884

CONTINUAÇÃO

AV-7-41.884 - (Prot. 227.689 de 23/11/2016 - INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo de Indisponibilidade nº 201611.2213.00213856-IA-920 e do Processo sob nº 097791997009090009 - TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Curitiba - PR - 09ª Vara do Trabalho de Curitiba, a qual fica arquivada nesta Serventia sob nº 227.689/2016-D, procedo esta averbação para consignar a indisponibilidade de bens da SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA-ME (CNPJ nº 76.260.447/0001-61). (Custas e Funrejus: Isento (Art. 150, inciso 6, alínea "a" da Constituição Federal) - jfp/jkn/vs/Part.). Curitiba, 30 de novembro de 2016. O Oficial do Registro:  **Nicimara K. Nascimento**
Escrevente

AV-8-41.884 - (Prot. 267.443 de 30/10/2020 - INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.2718.01370520-IA-030 e do Processo sob nº 04040000619975090002 - 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR (arquivada digitalmente sob nº 267.443), procedo à presente averbação para consignar a indisponibilidade de bens e direitos de SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA (CNPJ nº 76.260.447/0001-61). (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício nº 2020/903-emolumentos - jna/ta). Curitiba, 11 de novembro de 2020. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:



SEQUE

CNM 083253.2.0041884-28

juo.org.br
www.juo.org.br
RBS 0961201000120

saes
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - 28/11/2023 09:31. PROTOCOLO: S23110549999D

Documentos assinados digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTE27J5F2LTL5F2ZMDZ9ZG8G

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ85DZ6BMD466B5DZDZ5Y8YHU

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Curitiba - Paraná
Rua Padre Anchieta, 2050 - 5º Andar
Fone (41) 3022-1117
TITULAR: LUIS FLAVIO FIDELIS GONÇALVES
C.P.F 039.175.479.37

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 41.884 do Registro Geral desta Serventia.

CERTIFICO FINALMENTE que foram verificados os títulos contraditórios prenotados nesta serventia até um dia útil anterior à data da expedição desta certidão (Art.656-BL §2º do CN.).
O referido é verdade e dou fê.
Curitiba, 28 de novembro de 2023 - 09:06:33
Emolumentos: (184,34 VRC) = R\$ 72,48
Valores detalhados: Buscas R\$ 11,10; Certidão da matrícula R\$ 34,24; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$ 8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$ 3,75 . ISS: R\$ 1,82. FUNREJUS: R\$ 11,26. FADEP: R\$ 2,31.
23526



saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

certidão emitida pelo SREI

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - 28/11/2023 09:31. PROTOCOLO: S23110549999D

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: PJTE2 7J5TT TXDMZ 9ZG8B

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: PJ897 4MBSD ZVP5A 84YHU