



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.651 - 12/2024

APARTAMENTO DO CONDOMÍNIO PORTES COM ÁREA TOTAL
DE 295,50M² - TINGUI – CURITIBA/PR

AUTOS: 0000021-97.1996.8.16.0194



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	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

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 34.422 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.060.000,00

(Um milhão e sessenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 28/11/2024 e foi acompanhada pela Sra. Francine.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

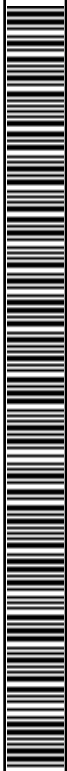
Apartamento integrante do Condomínio Portes, com área de uso exclusivo de 294,50m², área comum de 1,00m² e área total de 295,50m², possuindo o direito de uso exclusivo do quintal com área de 182,04m² e a fração ideal de 0,7513, que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno, localizado na Rua José Wosch Sobrinho, 53 – Tingui – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Imóvel Urbano – Apartamento – Matrícula nº 34.422 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 78153.006

Inscrição Imobiliária: 54.0.0081.0136.00-1

Localização: Latitude: -25.387245° / Longitude: -49.220873°

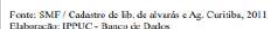




Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

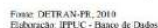
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.
Elaboração: IUPERJ - Banco de Dados.

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



³ necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solível (Inardes, 2004).

Habitantes por veículo

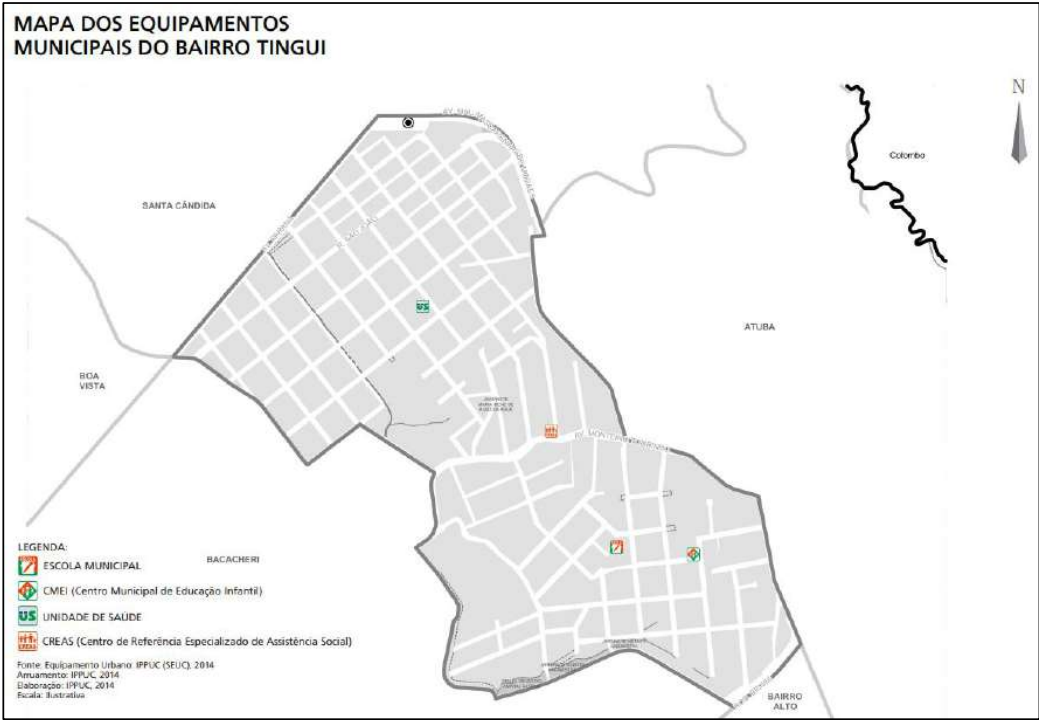
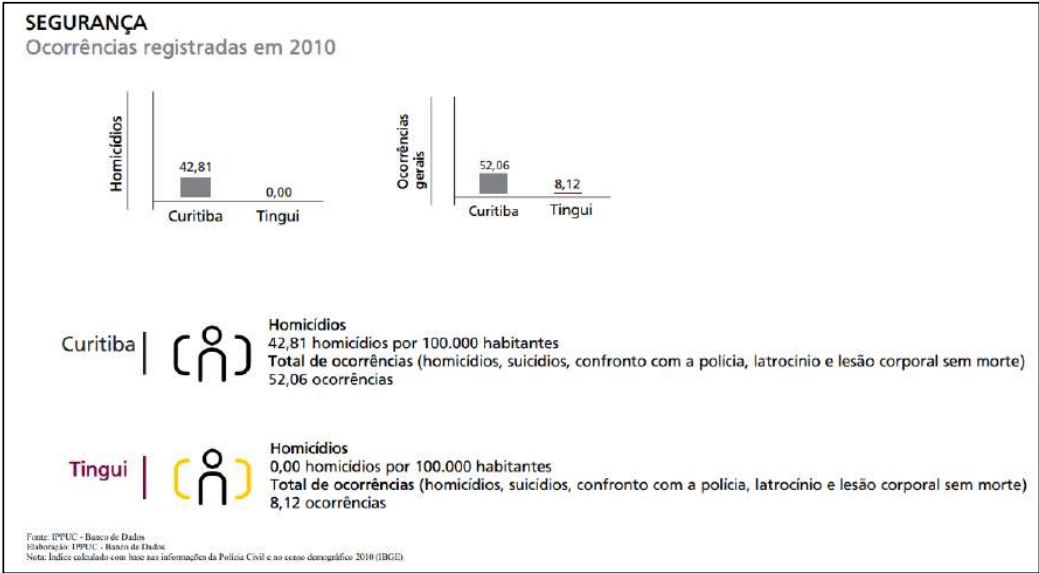


Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPTUC - Banco de Dados

Fonte: SMMA, Parques e Praças, 2010
Elaboração: IUPERJ - Bureau de Dados



Fonte: SMMA/Parques e Praças, 2012.
Elaboração: IUPERJ - Banco de Dados.



Não se
r parte
bitório
nigente

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-JLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

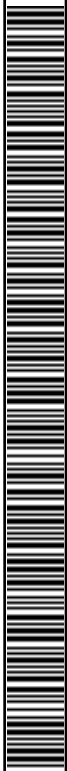
Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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





“IMÓVEL: Apartamento localizado no segundo pavimento do Condomínio Portes, situado à Rua José Wosch Sobrinho nº 53, nesta Capital, Bairro Atuba, contendo a área construída exclusiva de 294,50m², área comum de 1,00m², perfazendo a área construída total de 295,50m², contendo no andar térreo um abrigo para veículo e lavanderia já embutido na área total acima e o acesso ao mesmo se dá por escada encontrada pelo abrigo de veículo que tem seu acesso pela lateral esquerda de quem da rua olha o condomínio, possuindo ainda o direito de uso exclusivo do quintal com a área de 182,04m², que se localiza nos fundos do condomínio, e a fração ideal de 0,7513, que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido condomínio acha-se construído, terreno este constituído do lote nº 06 da Planta Lucas Vosch, com a Indicação Fiscal nº 78.153.006.000-1 do Cadastro Municipal, medindo 12,00m de frente para a Rua José Wosch Sobrinho, antiga rua sem denominação, por 35,50m de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº 05, no lado esquerdo mede 37,50m e confronta com os lotes nº 11, 12 e parte do 13, fechando na linha de fundos com 11,00m, onde confronta com o lote 15, todos da mesma planta, com a área de 419,75m²”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Casa em alvenaria, que compreende toda a parte superior da edificação e os fundos da parte de baixo. Prédio com mais de 40 anos de construção - Reparos importantes.

Todo telhado está com problemas, diversos pontos de infiltração, algumas trincas nas paredes.

Parte inferior: Garagem, banheiro, churrasqueira, quartinho e um salão.

Parte superior: 2 suítes, 1 quarto, 1 banheiro, 1 sala, copa/cozinha, sala de entrada e sala de estar.

Piso cerâmico na sala, banheiros e cozinha e laminado nos quartos.

Tem a varanda na parte da frente e uma área com um quarto de empregada nos fundos (continuação da cozinha)





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** **Localização.**
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

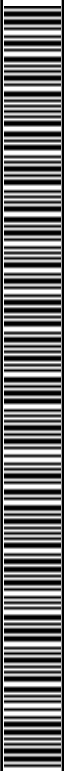
Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização/Transposição: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/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 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) \cdot FC$$





VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.060.867,10 (Um milhão, sessenta mil, oitocentos e sessenta e sete reais e dez centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 378.773,58 (Trezentos e setenta e oito mil, setecentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 682.093,52 (Seiscentos e oitenta e dois mil, noventa e três reais e cinquenta e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 1.060.000,00 (Um milhão e sessenta mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 06 de dezembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 700.000,00	490,00	R\$ 1.428,57	Rua Joaquim Nabuco, 30 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr4-com-490-m-no-tingui-curitiba-pr-3003891372.html
2	R\$ 600.000,00	540,00	R\$ 1.111,11	Rua José Wosch Sobrinho, 233 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-4-540m2-de-esquina-3001718631.html
3	R\$ 890.000,00	600,00	R\$ 1.483,33	Rua José Wosch Sobrinho, 354 - Tinguí	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-600m2-venda-RS890000-id-2715278728/
4	R\$ 650.000,00	356,00	R\$ 1.825,84	Rua Arlindo de Lara, 39 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr4-bairro-tingui-356-40-m-2992387980.html
5	R\$ 1.150.000,00	948,00	R\$ 1.213,08	Rua Dr. Marins Alves Camargo, 65 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-948m-de-area-total-a-venda-no-tingui-2986676349.html
6	R\$ 850.000,00	837,00	R\$ 1.015,53	Rua Dr. Marins Alves Camargo, 39 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-terreno-837m-zr4-850-mil-2982768060.html
7	R\$ 950.000,00	784,00	R\$ 1.211,73	Rua Luiza Veronce Piccoli, 243 - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-783-m-por-r\$-950.000-00-tingui-2994466096.html
8	R\$ 650.010,00	480,00	R\$ 1.354,19	Rua Nicolau Salomão, - Tinguí	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-comercial-tingui-zr4-testada-24-2987537751.html

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-JLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento:

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	700.000,00	490,00	1.428,57	1,00	1,06	0,96	0,90	1.308,34
2	600.000,00	540,00	1.111,11	1,00	1,07	0,84	0,90	898,80
3	890.000,00	600,00	1.483,33	1,00	1,08	0,98	0,90	1.412,96
4	650.000,00	356,00	1.825,84	1,00	1,03	1,00	0,90	1.692,56
5	1.150.000,00	948,00	1.213,08	1,00	1,15	0,98	0,90	1.230,43
6	850.000,00	837,00	1.015,53	1,00	1,13	0,97	0,90	1.001,81
7	950.000,00	784,00	1.211,73	0,88	1,12	0,92	0,90	988,87
8	650.010,00	480,00	1.354,19	1,00	1,05	0,84	0,90	1.074,85

F4: Negociação

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	8
Grau de liberdade (Ud):	7
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	898,80
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.692,56
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	9.608,72
Amplitude total (R\$/m2):	793,76
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	198,44
Média aritmética (R\$/m2):	1.201,09
Mediana (R\$/m2):	1.152,69
Desvio médio (R\$/m2):	209,981977
Desvio padrão (R\$/m2):	264,799842
Variância (R\$/m2) ^ 2:	70.118,956433

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;

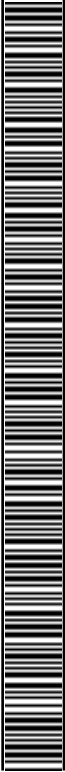
Ni = Número de intervalos de classe.

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") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1416

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,8560

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 (%) = 22,05



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) = 1,415

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.068,62

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.201,09

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.333,56

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,03

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,03

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.020,93

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.201,09

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 1.381,25

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) = 315,36

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.201,09

VALOR TOTAL (R\$) = 378.773,58

trezentos e setenta e oito mil, setecentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



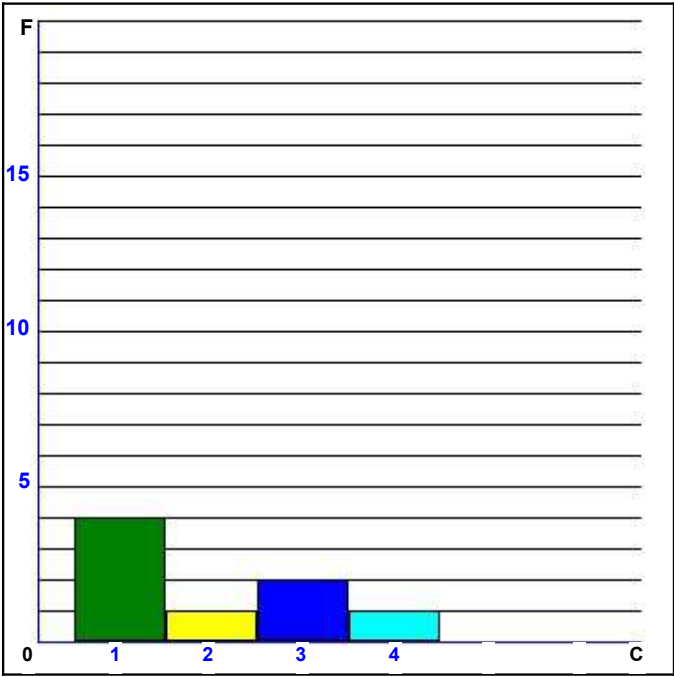
Helcio Kronberg

5/8

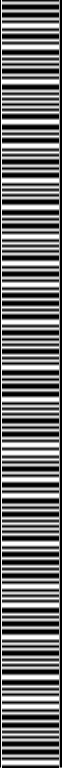
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	898,80	1.097,24	4
2	1.097,24	1.295,68	1
3	1.295,68	1.494,12	2
4	1.494,12	1.692,56	1

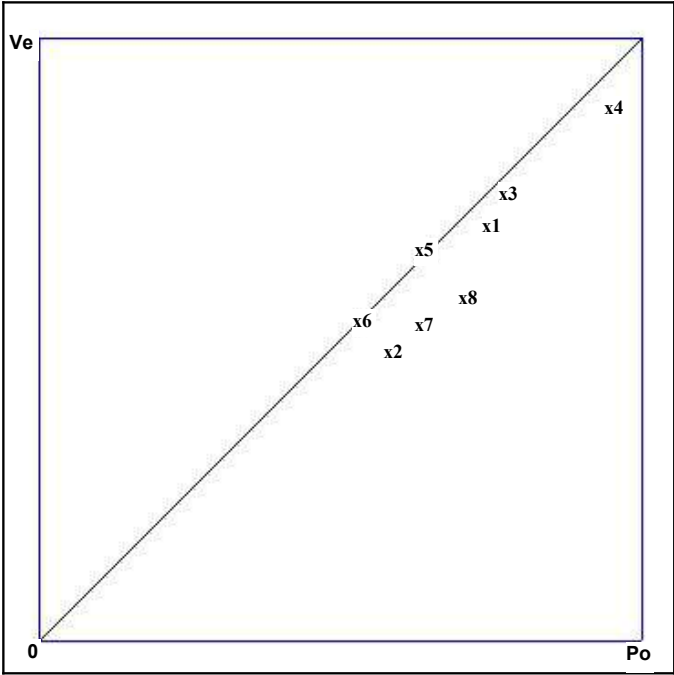


Helcio Kronberg

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 -	1.428,57	1.308,34	0,92
2 -	1.111,11	898,80	0,81
3 -	1.483,33	1.412,96	0,95
4 -	1.825,84	1.692,56	0,93
5 -	1.213,08	1.230,43	1,01
6 -	1.015,53	1.001,81	0,99
7 -	1.211,73	988,87	0,82
8 -	1.354,19	1.074,95	0,79

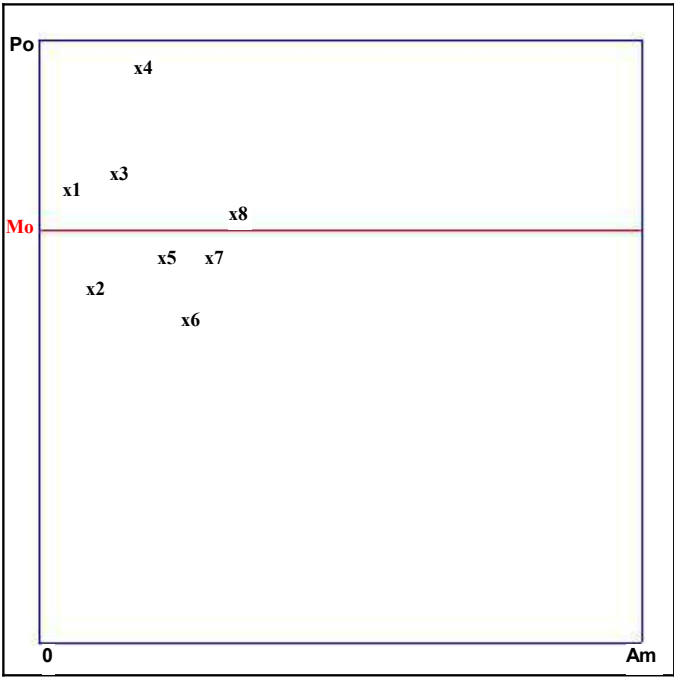


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

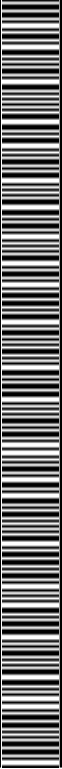


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.330,42

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.428,57	98,147	7,38
2 -	1.111,11	219,313	16,48
3 -	1.483,33	152,909	11,49
4 -	1.825,84	495,419	37,24
5 -	1.213,08	117,344	8,82
6 -	1.015,53	314,892	23,67
7 -	1.211,73	118,689	8,92
8 -	1.354,19	23,763	1,79

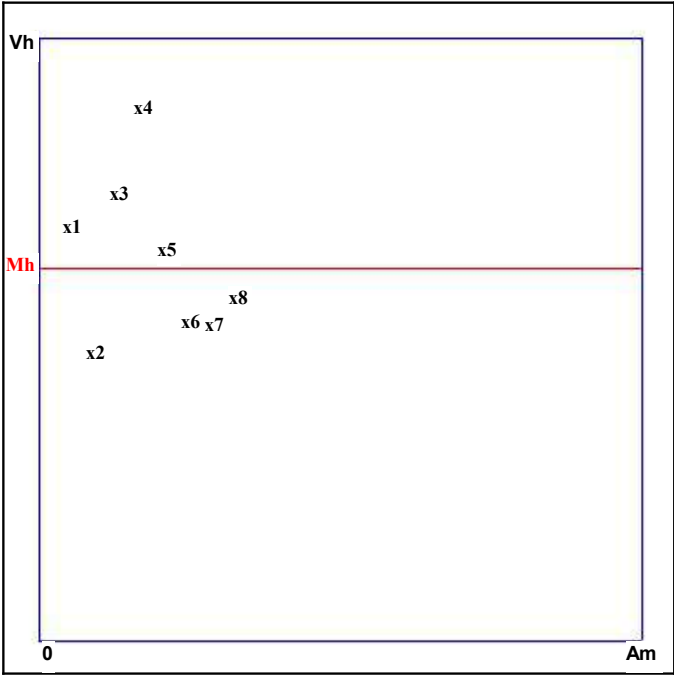


Helcio Kronberg

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) = 1.201,09

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.308,34	107,252	8,93
2 -	898,80	302,291	25,17
3 -	1.412,96	211,873	17,64
4 -	1.692,56	491,466	40,92
5 -	1.230,43	29,337	2,44
6 -	1.001,81	199,279	16,59
7 -	988,87	212,222	17,67
8 -	1.074,95	126,137	10,50

Data: 06/12/2024

Helcio kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua José Wosch Sobrinho

Nº: 53

Complemento:

Bairro: Tinguí

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses) : 10,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 29,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 48,33

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 47,46

Fator de depreciação (decimal): 0,5254

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 06/12/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 295.50

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.977,09

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 295,50

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Fundações Especiais	52.784,00	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 52.784,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

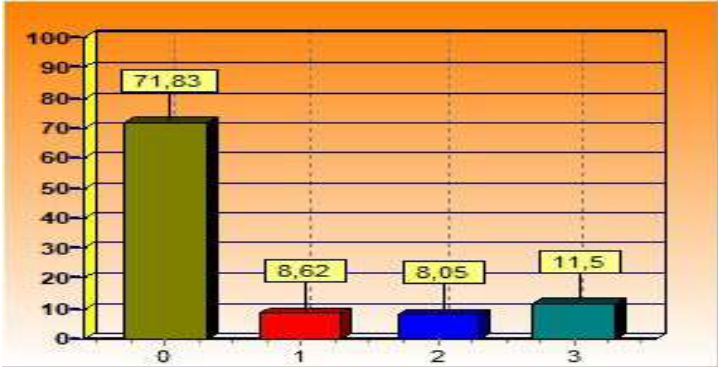
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 71,83 % Custo da construção
- 8,62 % Custo da administração da construção
- 8,05 % Custo financeiro da obra
- 11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 682.093,52

seiscentos e oitenta e dois mil, noventa e três reais e cinquenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 06/12/2024 _____
Helcio kronberg



ANEXO FOTOS



K

KRONBERG

LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





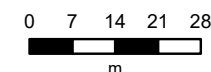
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Praça
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:1.128



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

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

MAPA GERADO EM: 14/11/2024 - 15:58:01
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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



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



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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Valide aqui
este documento

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Emano Pereira, 436
Fone: 233-7282
DRA. MILENE BERTHIER NAME
Oficial Titular - C.P.F. 583084409-59
CURITIBA - PARANÁ

LIVRO 2 -

083246.2.0034422-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 34.422

FICHA

- 1 -

RUBRICA

[Handwritten signature]

IMÓVEL - Apartamento localizado no Segundo Pavimento, do CONDOMÍ-
NIO PORTES, situado à Rua José Vosch Sobrinho nº 53, nesta Capi-
tal, Bairro Atuba, contendo a área construída exclusiva de
294,50m2, área comum de 1,00m2, perfazendo a área construída total
de 295,50m2, contendo no andar térreo um abrigo para veículo e la-
vanderia já embutido na área total acima e o acesso ao mesmo se
dá ppor escada em contrada pelo abrigo de veículo que tem seu acce-
so pela lateral esquerda de quem da rua olha o condomínio, possuindo
do ainda o direito de uso exclusivo do quintal com a área de
182,04m2, que se localiza nos fundos do condomínio, e a fração ide-
al de 0,7513, que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno...
onde o aludido condomínio acha-se construído, terreno este consti-
tuído do lote nº 06 da Planta Lucas Vosch, com a Indicação Fiscal
nº 78-153-006.000-1 do Cadastro Municipal, medindo 12,00m de fren-
te para a Rua José Vosch Sobrinho, antiga rua sem denominação, por
35,50m de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de
quem da referida rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº 05,
no lado esquerdo mede 37,50m e confronta com os lotes nºs 11, 12 e
parte do lote 13, fechando na linha de fundos com 11,00m, onde con-
fronta com o lote 15, todos da mesma planta, com a área de
419,75m2.....

PROPRIETÁRIOS - FLORENTINO DA SILVA PORTES e sua mulher DORCAS....
FERNANDES PORTES, brasileiros, casados sob o regime da comunhão u-
niversal de bens, proprietários, CI/RG's 429.884-SSP/PR e
1.518.739-SSP/PR e CIC 011.553.939-53, residentes e domiciliados à
Rua Prefeito Angelo Lopes, 1718, Curitiba, Paraná.....

REGISTRO ANTERIOR - R-01 da matrícula nº 30.828, Livro 02-RS deste
cartório, datado de 11 de dezembro de 1.992.....
Curitiba, 24 de julho de 1.995.- O Oficial:

R-01/M-34.422 - Por contrato particular com força de escritura pú-
blica na forma da lei, lavrado em Osasco(SP), aos 28 de junho de
1.995, do qual uma via fica arquivada neste cartório sob nº11.800,
FLORENTINO DA SILVA PORTES e sua mulher DORCAS FERNANDES PORTES,
com as identificações e qualificações supra, **VENDERAM** o imóvel que
consta desta matrícula, a JOCINEI DA SILVA PORTES, brasileiro, sol-
teiro, maior, engenheiro civil, CI/RG. 3.896.523-9-SSP/PR e CIC nº
599.678.469-68, residente e domiciliado à Rua Prefeito Angelo Lo-
pes, 1718, Curitiba, Paraná, pela importância de R\$111.500,00 (cen-
to e onze mil e quinhentos reais), satisfeita pela forma seguinte:
R\$41.500,00 já pagos diretamente pelo comprador e R\$70.000,00 atra-
vés do financiamento que consta do registro a seguir lançado nesta
matrícula.- Protocolo Geral:148.029.-Sisa Guia:211.723/95.-VVI: R\$
111.521,70.- Curitiba, 24 de julho de 1.995.....

Custas:4312VRC=R\$245,78.- O Oficial:

R-02/M-34.422 - Pelo mesmo contrato particular mencionado no R-01
acima, JOCINEI DA SILVA PORTES, supra identificado e qualificado,
deu o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-01 a-
cima, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor do BANCO BRADESCO..
S.A., CGC/MF. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osas-
co-SP, para garantir um mútuo de dinheiro no valor de R\$70.000,00
(setenta mil reais), a ser pago em 180 (cento e oitenta) presta-
ções mensais, vencendo-se a primeira delas no dia 28.07.95, aos ju-
ros à taxa nominal de 11,39% ao ano e à taxa efetiva de 12,00% ao
ano, com as demais condições constantes do aludido contrato.- Pro-
tocolo Geral:148.029.- Curitiba, 24 de julho de 1.995.....

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3A9L3-6DHRLR-YQ5HG-ETJT8>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

34422

MATRÍCULA N.º

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: PJSNP 5A72L G5TMW RUH33

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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

Custas: 2156 VRC = R\$122,89.- O Oficial:

AV-03/M-34.422 - PROTOCOLO GERAL 163.920 DE 01/09/98: CANCELAMENTO:

Atendendo a declaração do credor hipotecário contida no contrato particular com força de escritura pública na forma da lei, lavrado em Osasco(SP) aos 15 de junho de 1.998, do qual uma via fica arquivada nesta serventia sob nº 19.178, pro cedeo esta averbação para consignar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R-02 desta matrícula.- Curitiba, 01 de setembro de 1.998.-
Custas: 630 VRC = R\$47,25.- O Oficial:

R-04/M-34.422 - PROTOCOLO GERAL 163.920 DE 01/09/98: COMPRA/VENDA:

Pelo mesmo contrato particular mencionado na AV-03 supra, JOCINEI DA SILVA PORTES, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, C.I.RG nº 3.896.523-9- S SP-PR, CPF nº 599.678.469-68, residente e domiciliado na Rua José Oliveira Franco, 2245, nesta Capital, **VENDEU** o imóvel a que se refere esta matrícula, havido na forma do R-01 retro lançado, a LUIZ ALBERTO FONTANA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, C.I.RG nº 3.110.381-9-SSP-PR, CPF nº 403.873.489-72, residente e domiciliado na Avenida Prefeito Erasto Gaertner, 57, nesta Capital, pela importância de **R\$105.588,27** (cento e cinco mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) devidamente quitada e satisfeita através do financiamento que consta do registro a seguir lançado nesta matrícula.- ITBI CUIA/PMC: 331.846/98.- VVI: R\$128.000,00.- Curitiba, 01 de setembro de 1.998.
Custas: 4312 VRC = R\$323,40.- O Oficial:

R-05/M-34.422 - PROTOCOLO GERAL 163.920 DE 01/09/98: HIPOTECA:

Pelo mesmo contrato particular mencionado na AV-03 e R-04 supra lançados, o comprador LUIZ ALBERTO FONTANA, ali identificado e qualificado, deu o respectivo imóvel objeto desta matrícula em **Primeira e Especial HIPOTECA** em favor do BANCO BRADESCO S.A., CGC nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco(SP), para garantir um financiamento no valor de **R\$105.588,27** (cento e cinco mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), a ser pago em **cento e vinte (120)** prestações mensais, vencendo-se a primeira delas no dia **15 de julho de 1.998**, aos juros à taxa nominal de **13,17% ao ano** e a taxa efetiva de **14,00% ao ano**, com as demais condições constantes do aludido... contrato.- Curitiba, 01 de setembro de 1.998.-
Custas: 2156 VRC = R\$161,70.- O Oficial:

R-06/M-34.422.- PROTOCOLO GERAL 200.961 DO LIVRO 01 DATA: 05 de

julho de 2005.- TÍTULO (PENHORA):- Conforme ofício nº 507941/2005 expedido pela MM Juíza do Trabalho da 16ª (Décima Sexta) Vara do Trabalho desta Comarca de Curitiba (PR), aos 29 de junho de 2005, extraído dos Autos nº 27486 2000 016 09 00 8 (16 RT 27486/2000), acompanhado de Auto de Penhora e Avaliação expedido pelo aludido Juízo aos 16 de junho de 2005 e Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo referido Juízo aos 30 de maio de 2005, os quais ficam arquivados nesta serventia sob nº 40732. - EXEQUENTE: **NADIR ARMELINDA CHAVES.- EXECUTADO: LUIZ ALBERTO FONTANA LANCHONETE (ME).** OBJETO DA PENHORA: **O imóvel ora matriculado** (propriedade de Luiz Alberto Fontana, adquirido na forma do que consta do R-04 desta matrícula). VALOR DA EXECUÇÃO: **R\$.4.606,02** (quatro mil, seiscentos e seis reais e dois centavos) atualizado até 31/05/2005. Dou fé.-

CUSTAS: NIHIL (ntr/amg)

Curitiba, 07 de julho de 2005. O REGISTRADOR:

AV-07/M-34.422. PROTOCOLO GERAL 205.572 DO LIVRO 01. DATA: 07 de
abril de 2006. TÍTULO (LEVANTAMENTO): Conforme ofício nº

SEQUE

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

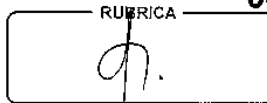
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSNP 5A72L G5TMW RUH33

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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO



083246.2.0034422-59

FICHA

02/MAT. 34.422

544.237/2006, expedido pela MM Juíza do Trabalho da 16ª (Décima Sexta) Vara do Trabalho desta Comarca de Curitiba (PR), 9ª Região - Justiça do Trabalho, aos 29 de março de 2006, extraído dos autos nº 27486/2000, em que é exequente NADIR ARMELINDA CHAVES e executado LUIZ ALBERTO FONTANA LANCHONETE (ME), ofício esse que fica arquivado nesta serventia sob nº 043608, procedo a presente averbação para consignar que fica LEVANTADA a Penhora a que se refere o R-06 desta matrícula, ficando o respectivo imóvel liberado daquele ônus. Dou fé.-
CUSTAS: NIHIL (jb/agl)
Curitiba, 11 de abril de 2006. O REGISTRADOR:

AV-08/M-34.422 - Protocolo 230.352 de 29/09/2009 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Conforme solicitado no requerimento firmado e assinado nesta cidade aos 15 de setembro de 2009 e certidão expedida ao 01 de setembro de 2009, pelo 2º Ofício Distribuidor desta Comarca, informando da distribuição da Ação Ordinária de Cumprimento de Preceito Legal nº 727/2009, os quais ficam arquivados nesta Serventia sob nº 060195, em que é exequente ESCRITORIO CENTRAL DE ARRECAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO ECAD e executado LUIZ ALBERTO FONTANA, procedo a presente averbação para anotar no imóvel objeto desta matrícula o ajuizamento da presente ação. VALOR/EXECUÇÃO: R\$.30.000,00. FUNREJUS: GUIA PG de R\$.60,00. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$.135,83. (arc/pns).
Curitiba, 02 de outubro de 2009. O REGISTRADOR:

R-09/M-34.422 - (Protocolo 263.766 de 08/02/2013) - PENHORA - Conforme Ofício nº 342/2012, expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em 01 de março de 2012, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 16.297/1996, onde é exequente REINALDO GNOATTO, e executado LUIZ ALBERTO FONTANA, acompanhado de Termo de Penhora, expedido pelo aludido juízo aos 18 de janeiro de 2012, os quais ficam aqui arquivados sob o nº 080259, procedo a presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO para garantir a execução no valor de R\$.35.847,12. FUNREJUS: GUIA PG de R\$.71,69. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$.182,40. (sp/aps)
Curitiba, 13 de fevereiro de 2013. O REGISTRADOR:

AV-10-34.422 - (Protocolo 345.407 de 25/08/2020) - BLOQUEIO JUDICIAL - Conforme comunicação recebida pelo sistema mensageiro do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, aos 24 de agosto de 2020, oriunda do Juízo de Direito da 2ª Vara de Família de Curitiba/PR, extraída dos autos nº 0001199-21.2004.8.16.0188, os quais ficam arquivados, procedo a presente averbação para consignar o BLOQUEIO JUDICIAL do imóvel desta matrícula, o qual não poderá ser transferido. CUSTAS: Emolumentos: (630,00 VRC) = R\$121,59; Funrejus 25%: R\$30,40; Fadep: R\$6,08; ISS: R\$4,86 (Custas e Funrejus - a receber). Oficializado o Juízo competente. Dou fé.
Curitiba, 28 de agosto de 2020. REGISTRADORA:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3A9L3-6DHLR-YQ5HG-ETJT8>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJSNP 5A72L G5TMW RUH33

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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



CONTINUAÇÃO
CO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 34.422 (Código Nacional de a – CNM nº083246.2.0034422-59), Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 08 de agosto de 2024. Certidão emitida às 16:23:43.

Valide aqui este documento

Mariana Carvalho Pozenato Martins
Oficial do Registro

ASSINADA DIGITALMENTE.

Buscas R\$5,81; Certidão da matrícula R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,75 ISS: R\$1,77 FUNREJUS: R\$11,11 FUNDEP: R\$2,21 TOTAL: R\$69,20. TRC



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3A9L3-6DHLR-YQ5HG-ETJT8>

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

onr

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: PJSNP 5A72L G5TMW RUH33

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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 54.0.0081.0136.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 78.153.006	Nº da Consulta / Ano 438135/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: TINGUI Quadrícula: E-17 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
--	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra
1- Denominação: R. JOSÉ WOSCH SOBRINHO Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro:E141G Tipo: Principal Nº Predial: 53 Testada (m): 12,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

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

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR4.1.Y

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

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

Parâmetros Gerais

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

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: PJLEX 5SYXG 2NP5X KL6DD



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 54.0.0081.0136.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 78.153.006	Nº da Consulta / Ano 438135/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Observações Para Construção

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

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

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 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 requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 54.0.0081.0136.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 78.153.006	Nº da Consulta / Ano 438135/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 100039A Número Novo:135790 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):393,30 Área Liberada (m²): 393,30 Área Total (m²):393,30

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Não foreiro
0001

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00819-	Nº Quadra 6	Nº Lote 6	Protocolo 01-111363/2021
---------------------------	----------------	--------------	-----------------------------

Nome da Planta: LUCAS VOSCH
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.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
54.0.0081.0136.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
78.153.006

Nº da Consulta / Ano
438135/2024

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 419,00 m²

Área Total Construída: 393,30 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização

0000 Comercial

0001 Residencial

Área Construída

97,80 m²

295,50 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
E141G A ANTI-PO

Esgoto
EXISTE

Iluminação Pública Coleta de Lixo
Sim Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA

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

14/11/2024

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.