

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4217 – 07/2025

Descrição: APARTAMENTO Nº 01 DO BLOCO 03 DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS – CONDOMÍNIO III COM ÁREA EXCLUSIVA DE 46,545M² E ÁREA TOTAL DE 51,07M² - CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº 81.316

Autos: 0003816-79.2008.8.16.0004



11/07/2025 15:59
25.52784682S 49.25499005W
250 Rua Izabel Gomes Posselt
Curitiba 81850-716
Brasil

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
10	ENCERRAMENTO	12

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: Apartamento nº 01 do Bloco 03 do Conjunto Residencial Jardim das Araucárias – Condomínio III com área exclusiva de 46,55m² e área total 51,07m². Localizado na Rua Izabel Gomes Posselt, 249 – Alto Boqueirão, Curitiba/PR. Matrícula nº 81.316.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 197.000,00

(Cento e noventa e sete 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 11 de julho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita não havia ninguém no local que pudesse permitir a entrada ao interior do imóvel.

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 01, do tipo AP-2-51, localizado no térreo do Bloco 03, com área construída exclusiva de 46,545m², área construída comum de 4,526875m² e área total de 51,071875m², localizado na Rua Izabel Gomes Posselt, 249, Bairro: Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 81.316 – 8º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA

Indicação Fiscal: Nº 84.248.152

Inscrição Imobiliária: Nº 64.7.0009.0933.00-7

Localização: Latitude: 25°31'39.57"S / Longitude: 49°15'18.89"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

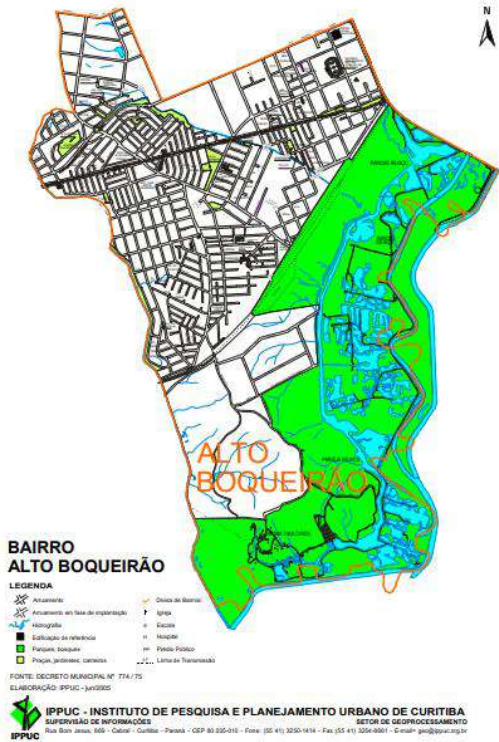
Alto Boqueirão é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, no Paraná. O bairro pertence a subprefeitura do Boqueirão, na zona sul da cidade.

Neste bairro se localiza o Zoológico de Curitiba, que é bastante visitado por turistas e moradores da cidade. No Alto Boqueirão também se encontra o parque Iguaçu, também utilizado para a prática de esportes aquáticos. O parque fica próximo da divisa com o município de São José dos Pinhais, na região metropolitana.





Alto Boqueirão	
<u>Subprefeitura</u>	Boqueirão
<u>Área</u>	12,11 km²
<u>População</u>	51.155 hab.
<u>Densidade</u>	42,23 hab/km²
<u>Bairros Limítrofes</u>	Boqueirão, Ganchinho, Sítio Cercado e Xaxim.
<u>Principais Vias</u>	Rua Wilson Dacheux Pereira; Rua Francisco Derosso; Rua dos Pioneiros; Rua Eduardo Pinto da Rocha; Rua Maestro Carlos Frank; Rua Pastor Antônio Pólito.
<u>Pontos de referência</u>	Jardim Zoológico de Curitiba; Parque Iguaçu; Portal Plaza Shopping; Estádio Értton Coelho Queiroz.



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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“APARTAMENTO nº01 (um), do tipo AP-2-51, localizado no andar térreo, do BLOCO nº03 (três), do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - CONDOMÍNIO III, sito à Rua Izabel Gomes Posselt, nº249, nesta Capital, com a área construída exclusiva de 46,545m² área construída comum de 4,526875m² área total construída de 51,071875 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0208333 do terreno. Conjunto este construído sobre o lote de terreno sob nº08, da quadra nº 01 da Planta JARDIM DAS ARAUCARIAS, situada no Bairro do Xaxim, nesta Capital, de forma irregular, com a área de 3.552,74m², medindo em dois segmentos, um reto com 14,00 metros e outro curvo com 12,97 metros, totalizando 26,97 metros, de frente para a Rua 01, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa mede 75,37 metros e confronta com o lote nº14, pelo lado esquerdo mede 30,52 metros e confronta com o lote nº07 e na linha de fundos em dois segmentos retos, sendo um de 100,00 metros e outro de 37,10 metros, totalizando 137,10 metros, confrontando com lotes da planta Jardim Itacolomi e o lote nº09, respectivamente. INDICAÇÃO FISCAL:- Setor 84, Quadra 248, Lote 152.032.”

6.2 Situação

No momento da visita não foi possível verificar se o imóvel se encontra ocupado ou não.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o 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 possuírem 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\$ 197.018,22 (Cento e noventa e sete mil, dezoito reais e vinte e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 197.000,00 (Cento e noventa e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 17 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 220.000,00	46,54	R\$ 4.727,12	Rua Izabel Gomes Posselt, 249 - Alto Boqueirão	https://www.avassalarimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento/curitiba-pr/alto-boqueirao/apartamento-2-quartos-a-venda-no-bairro-alto-boqueirao--curitiba---pr/789142
2	R\$ 185.000,00	47,00	R\$ 3.936,17	Rua Izabel Gomes Posselt, 249 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-2452m2-RS185000/id-31477011/
3	R\$ 180.000,00	38,00	R\$ 4.736,84	Rua David Tows, 2069 - Sitio Cercado	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorios-a-venda-37m-sitio-3012760901.html
4	R\$ 215.000,00	40,71	R\$ 5.281,26	Rua Luiz Carlos Muggiati, 21 - Alto Boqueirão	https://www.apolar.com.br/venda/curitiba/alto-boqueirao/venda-residencial-apartamento-curitiba-alto-boqueirao-952422
5	R\$ 245.000,00	53,00	R\$ 4.622,64	Rua Maestro Carlos Frank, 2489 - Alto Boqueirão	https://jbaimoveis.com.br/imovel/632982165/apartamento-3-quartos-conjunto-residencial-malibu-1-alto-boqueirao-curitiba/

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento nº 01 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Izabel Gomes Posselt **Nº:** 249 **Complemento:** Bloco 03
Bairro: Alto Boqueirão **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	220.000,00	46,54	4.727,12	1,00	1,00	0,90	4.254,40
2	185.000,00	47,00	3.936,17	1,00	1,00	0,90	3.542,55
3	180.000,00	38,00	4.736,84	0,91	0,95	0,90	3.685,50
4	215.000,00	40,71	5.281,26	1,17	0,97	0,90	5.394,33
5	245.000,00	53,00	4.622,64	1,00	1,03	0,90	4.285,19

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):	3.542,55
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.394,33
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	21.161,98
Amplitude total (R\$/m2):	1.851,78
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	462,94
Média aritmética (R\$/m2):	4.232,40
Mediana (R\$/m2):	4.254,40
Desvio médio (R\$/m2):	494,694897
Desvio padrão (R\$/m2):	729,441400
Variância (R\$/m2) ^ 2:	532.084,755832

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 = 0,9457

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5929

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 17,23



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) = 3.732,31

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.232,40

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.732,48

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,82

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,82

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) = 3.597,54

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.232,40

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.867,25

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) = 46,55

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.232,40

VALOR TOTAL (R\$) = 197.018,22

cento e noventa e sete mil, dezoito reais e vinte e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



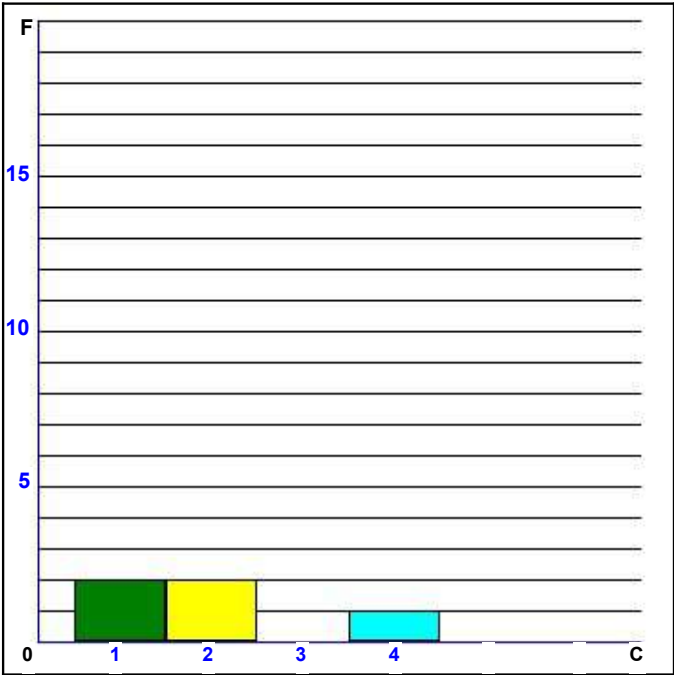
Helcio Kronberg

5/8

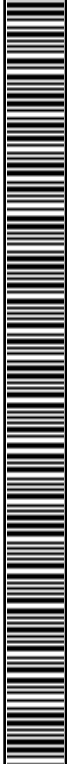
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.542,55	4.005,50	2
2	4.005,50	4.468,44	2
3	4.468,44	4.931,39	0
4	4.931,39	5.394,33	1

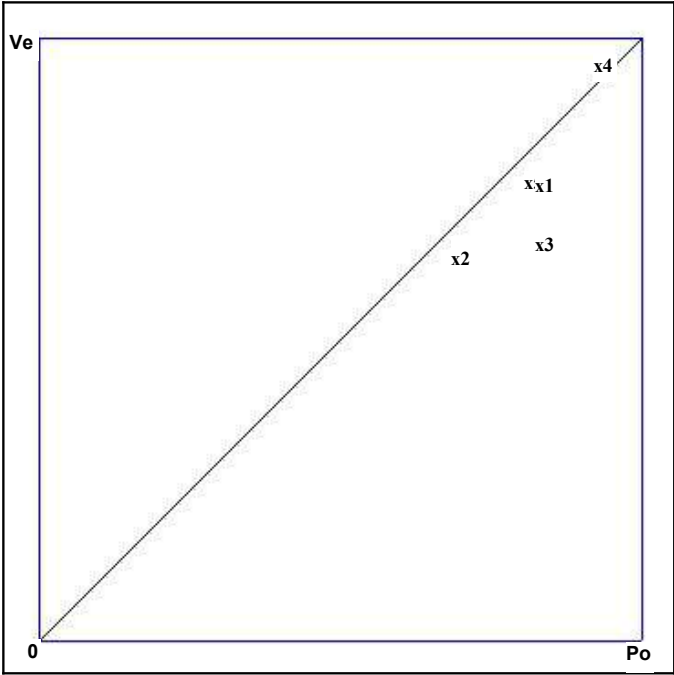


Helcio Kronberg

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 -	4.727,12	4.254,40	0,90
2 -	3.936,17	3.542,55	0,90
3 -	4.736,84	3.685,50	0,78
4 -	5.281,26	5.394,33	1,02
5 -	4.622,64	4.285,19	0,93

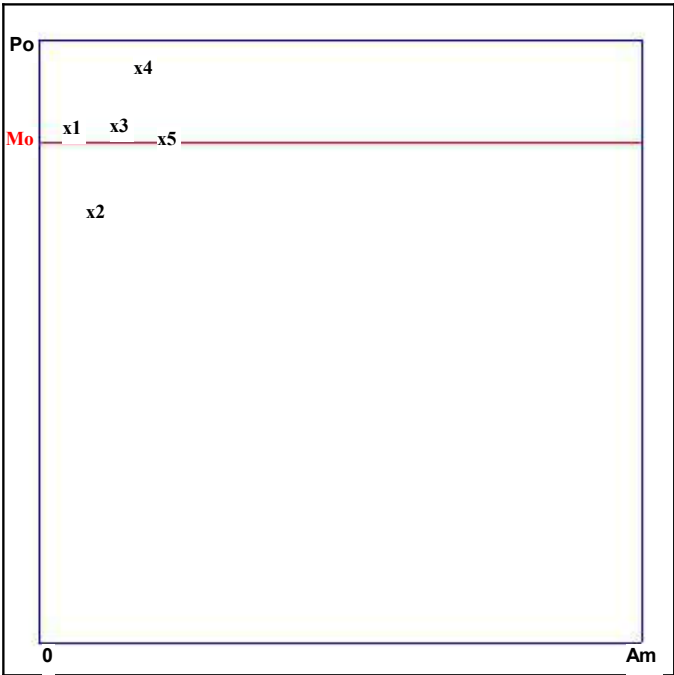


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

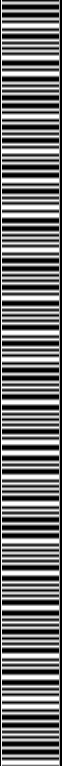


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.660,81

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.727,12	66,311	1,42
2 -	3.936,17	724,635	15,55
3 -	4.736,84	76,037	1,63
4 -	5.281,26	620,452	13,31
5 -	4.622,64	38,164	0,82

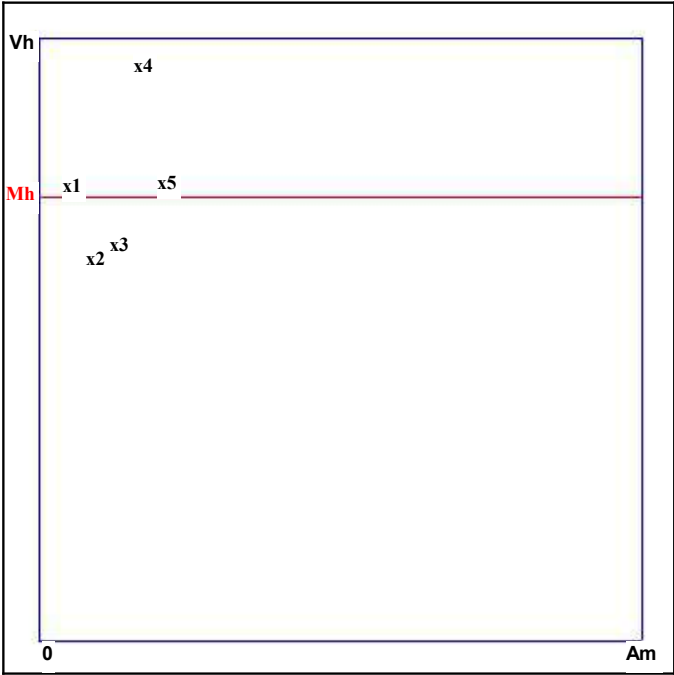


Helcio Kronberg

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) = 4.232,40

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	4.254,40	22,010	0,52
2 -	3.542,55	689,842	16,30
3 -	3.685,50	546,895	12,92
4 -	5.394,33	1.161,934	27,45
5 -	4.285,19	52,793	1,25

Data: 17/07/2025 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS





11/07/2025 15:59
25.52784682S 49.25499005W
250 Rua Izabel Gomes Posselt
Curitiba 81850-716
Brasil



11 de julho de 2025 15:59













ANEXO CROQUI

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU





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

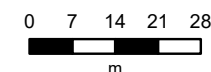
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Praça
-  Diretriz Viária
-  Logradouro
-  Oficial



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: 25/06/2025 - 09:56:41
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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



Secretaria Municipal do Urbanismo

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Bairro: ALTO BOQUEIRÃO
Quadrícula: U-14
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Boqueirão

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. IZABEL GOMES POSSELT**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro:S655E

Tipo: Principal

Nº Predial: 249

Testada (m): 26,90

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA ***

*** Consultar IPPUC ou <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/> ***

Cone da Aeronáutica: 1.054,30m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ECS.1 - EIXO CONECTOR SUL 1**

Sistema Viário: **NORMAL**

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

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	4		50	25	3,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.0933.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 84.248.152	Nº da Consulta / Ano 231947/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	12.00 X 360.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	FACULTADO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE 2,00 M PARA OS DEMAIS USOS

Observações Para Construção

Permitido até 3 (três) habitações unifamiliares por lote de 360,00 (trezentos e sessenta) m².

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.

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte 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 regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série: Altura máxima de 10,00 m.

** 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.0933.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 84.248.152	Nº da Consulta / Ano 231947/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 64.7-01-01

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 090361A	Número Novo:126117	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):19.912,60	Área Liberada (m²): 2.451,45	Área Total (m²):2.451,45	
Número Antigo: 090361A	Número Novo:126117	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):19.912,60	Área Liberada (m²): 2.451,45	Área Total (m²):2.451,45	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária
64.7.0009.0933.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
84.248.152

Nº da Consulta / Ano
231947/2025

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

Nº Documento Foro

0009 Não foreiro
0010 Não foreiro
0011 Não foreiro
0012 Não foreiro
0013 Não foreiro
0014 Não foreiro
0015 Não foreiro
0016 Não foreiro
0017 Não foreiro
0018 Não foreiro
0019 Não foreiro
0020 Não foreiro
0021 Não foreiro
0022 Não foreiro
0023 Não foreiro
0024 Não foreiro
0025 Não foreiro
0026 Não foreiro
0027 Não foreiro
0028 Não foreiro
0029 Não foreiro
0030 Não foreiro
0031 Não foreiro
0032 Não foreiro
0033 Não foreiro
0034 Não foreiro
0035 Não foreiro
0036 Não foreiro
0037 Não foreiro
0038 Não foreiro
0039 Não foreiro
0040 Não foreiro
0041 Não foreiro
0042 Não foreiro
0043 Não foreiro
0044 Não foreiro
0045 Não foreiro
0046 Não foreiro
0047 Não foreiro



Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote
A.00228- 1 08

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: JARDIM DAS ARAUCÁRIAS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.0933.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 84.248.152	Nº da Consulta / Ano 231947/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação
Lote atingido no lado direito
Faixa Sujeito à Inundação
NÃO
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Lote é atingido por bosque, consulta obrigatória a SMMA.
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 3.552,00 m²
Área Total Construída: 2.448,00 m²
Qtde. de Sublotes: 48

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	COHAB	51,00 m²
0001	Residencial	51,00 m²
0002	Residencial	51,00 m²
0003	Residencial	51,00 m²
0004	Residencial	51,00 m²
0005	Residencial	51,00 m²
0006	Residencial	51,00 m²
0007	COHAB	51,00 m²
0008	Residencial	51,00 m²
0009	Residencial	51,00 m²
0010	Residencial	51,00 m²
0011	Residencial	51,00 m²
0012	Residencial	51,00 m²
0013	Residencial	51,00 m²
0014	Residencial	51,00 m²
0015	Residencial	51,00 m²
0016	Residencial	51,00 m²
0017	Residencial	51,00 m²
0018	Residencial	51,00 m²
0019	Residencial	51,00 m²
0020	Residencial	51,00 m²
0021	Residencial	51,00 m²
0022	Residencial	51,00 m²
0023	Residencial	51,00 m²
0024	Residencial	51,00 m²
0025	Residencial	51,00 m²
0026	Residencial	51,00 m²
0027	Residencial	51,00 m²
0028	Residencial	51,00 m²
0029	Residencial	51,00 m²
0030	Residencial	51,00 m²
0031	Residencial	51,00 m²
0032	Residencial	51,00 m²
0033	Residencial	51,00 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
64.7.0009.0933.00-7	-	84.248.152	231947/2025

0034	Residencial	51,00 m²
0035	Residencial	51,00 m²
0036	Residencial	51,00 m²
0037	Residencial	51,00 m²
0038	Residencial	51,00 m²
0039	Residencial	51,00 m²
0040	Residencial	51,00 m²
0041	Residencial	51,00 m²
0042	Residencial	51,00 m²
0043	Residencial	51,00 m²
0044	Residencial	51,00 m²
0045	Residencial	51,00 m²
0046	Residencial	51,00 m²
0047	Residencial	51,00 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	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	25/06/2025

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.



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0081316-31

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N555G-QKTC-8C4BE-4XACL>

REGISTRO DE IMÓVEIS
R^a Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Juv. Leopoldo, 122 - 1^o andar
Fone: 223-4109

REGISTRO GERAL

FICHA
81.316/1

RUBRICA

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.F.F. 004096659/91

MATRÍCULA Nº 81316

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº01 (um), do tipo AP-2-51, localizado no andar térreo, do BLOCO nº03 (tres), do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - CONDOMÍNIO III, sito à Rua Izabel Gomes Posselt, nº249, nesta Capital, com a área construída exclusiva de 46,545m², área construída comum de 4,526875m², área total construída de 51,071875 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0208333 do terreno. Conjunto este construído sobre o lote de terreno sob nº08, da quadra nº01, da Planta JARDIM DAS ARAUCÁRIAS, situada no Bairro do Xaxim, nesta Capital, de forma irregular, com a área de 3.552,74m², medindo em dois segmentos, um reto com 14,00 metros e outro curvo com 12,97 metros, totalizando 26,97 metros, de frente para a Rua 01, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa mede 75,37 metros e confronta com o lote nº14, pelo lado esquerdo mede 30,52 metros e confronta com o lote nº07 e na linha de fundos em dois segmentos retos, sendo um de 100,00 metros e outro de 37,10 metros, totalizando 137,10 metros, confrontando com lotes da planta Jardim Itacolomi e o lote nº09, respectivamente. INDICAÇÃO FISCAL: - Setor 84, Quadra 248, Lote 152.032.

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT., com sede na Rua Capitão Souza Franco, nº13, inscrita no CGC/MF sob nº 76.495.696/0001-36.

TÍTULO AQUISITIVO: R.2/31.537 e matrícula 56.046 ambas deste Ofício.

RESSALVA: - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes conforme autoriza o Provimento 88/93. DOU FE. CURITIBA, 24 de Maio de 1996. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

AV.1/81.316: - Consoante o que consta do registro 01 da Matrícula nº56.046, deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros, encontra-se HIPOTECADO EM PRIMEIRO GRAU, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF Dou Fe. Curitiba, 24 de Maio de 1996. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

R.2/81.316 - Prot.163.059: - Consoante Instrumento Particular de Compromisso de Compra de Venda, com força de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 20 de junho de 1991, ficando uma via arquivada neste Ofício, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, já mencionada, prometeu vender à OSVALDO MOREIRA casado com IZOLINA GARBATO MOREIRA pelo regime de Comunhão Universal de bens, ele empregado em benefício de madeiras, portador da RG. 511.963-4-PR e do CPF nº 143.962.209-44, ela do comércio, portadora da RG 4.701.136-1-PR, residentes e domiciliados na Rua Izabel Gomes Posselt, 246, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de Cr\$-3.147.229,10 (tres milhões, cento e quarenta e sete mil, duzentos e vinte e nove cruzeiros e dez centavos), a ser pago no PRAZO de 300 meses, com JUROS de 6,5% ao ano. Demais Cláusulas e Condições constantes do referido contrato. (ITBI - isento conforme Lei Municipal nº 7324/89. CND-INSS nº617.282, expedida em 07.04.91. Custas R\$-3,55. Dou Fe. Curitiba, 24 de Maio de 1996.(a)

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 81316

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJ697 VJKVK 4P759 FHL73

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU

Documento assinado eletronicamente com
certificado digital expedido nos parâmetros da
ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº
2.200-2, de 24/08/2001.

Consulte o Selo Digital - Funarpen:





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N55G-QKTC-8C4BE-4XACL>

Código Nacional de Matrícula:
083238.2.0081316-31

CONTINUAÇÃO

OFICIAL DO REGISTRO.

R-3/81.316 - Prot. 828.192, de 31/01/2025 - (PENHORA) - Consoante Termo de Penhora (ref.mov.326.1), lavrado pelo Juízo de Direito da Vigésima Primeira (21ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 07 de novembro de 2024, extraído dos Autos (Processo) sob nº 0003816-79.2008.8.16.0004, de Ação de Cumprimento de Sentença (Condomínio em Edifício), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO III JARDIM DAS ARAUCÁRIAS LOTE 8 e como executada CLAUDINEIA APARECIDA DA CUNHA (C.I. nº 7.113.682-5-SSP-PR e CPF/MF nº 034.641.549-71), instruído com Sentença (ref.mov.244.1) proferida em 04 de dezembro de 2023, que ficam arquivados nesta Serventia, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT, comprometido à venda em favor de OSVALDO MOREIRA casado com IZOLINA GARBATO MOREIRA, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$163.018,30 (cento e sessenta e três mil e dezoito reais e trinta centavos), atualizado até setembro de 2024, mais cominações legais. (FUNREJUS: Guia nº 14000000011351824-8 no valor de R\$326,04, em 20/02/2025. Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$358,33. FUNDEP: R\$17,92. ISSQN: R\$14,33. Selo: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 06 de março de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

JM. _____ CARLA RÚBIA DOS SANTOS
Escritório Indicado

SEGUE

Documento assinado eletronicamente com
certificado digital expedido nos parâmetros da
ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº
2.200-2, de 24/08/2001.

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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: PJ697 VJKVK 4P759 FHL73

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N5S5G-QKTC-8C4BE-4XACL>

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0081316-31

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel do Matrícula Nº 81.316, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral.
O referido é verdade e dou fé. Curitiba - PR, 06 de março de 2025.
A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está no rodapé deste documento.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFR1I.DJrFP.FLrI8-A5nOJ.F398q

Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR

Rua José Loureiro, no 133, 17º andar

Confira a autenticidade da assinatura no site: www.8registro.com.br

Com o código constante no rodapé desta página

Subscritores autorizados:

ÍTALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado

ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Substituta Legal

CARLA RUBIA DOS SANTOS - Escrevente Indicada

SANDRA R. PELEGRINELLI DOS SANTOS - Escrevente Indicada

Documento assinado eletronicamente com
certificado digital expedido nos parâmetros da
ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº
2.200-2, de 24/08/2001.

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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: PJ697 VJKVK 4P759 FHL73

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU

CONTRATO DE COMPRA VENDA DE IMÓVEL

DOS CONTRATANTES

Cláusula Primeira: PROMITENTE VENDEDOR – Erondina Flor, Brasileira, desquitada portadora da carteira de identidade – Nº RG 3.142.577-8 /SC de do CPF Nº 274.075.519-87, residente Rua dos Bancários nº48 Joinville – SC, e do outro lado PROMITENTE COMPRADOR Claudinéia Aparecida da Cunha, Brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade – RG Nº 7.113.682-5 /PR e do CPF Nº034.641.549-71, residente na rua Cascavel, 370 casa 13, nesta capital, doravante denominado simplesmente compradora, a parte contratante, após ter tido conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, tem justa e acordada a promessa de compra e venda do imóvel, descrita e caracterizada nesta escritura, entendido que o presente negócio jurídico se regulara pelas cláusulas e condições mutuamente nos seguintes termos:

DO OBJETO

Cláusula Segunda: O VENDEDOR, do imóvel contrato nº 2230300812, apartamento nº01, bloco 03, térreo, Conjunto Residencial Moradias Das Araucárias – Condomínio III, sito a rua: Isabel Gomes Posselti, nº 249, com área construída exclusiva de 46,545 metros quadrados, e área construída comum de 51,071875 metros quadrados, o imóvel é do tipo ap 2 e não como constou, bairro boqueirão, nesta capital, cujo o imóvel se acha finaciado pela Cohab – CT, conforme contrato nº 2230300812, pelo prazo de 300 meses, e que foi pago até mês de Julho de 2005, no valor de R\$ 126,00 que tem o vencimento no dia 20 de cada mês, essa escritura particular e na melhor forma de direito, promete vender esta unidade imobiliária a compradora, o qual promete comprar, como prometido fica, nos termos deste instrumento.

DO PREÇO

Cláusula Terceira: O preço certo e ajustado para a presente promessa de compra e venda é de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), que será quitado mediante assinatura do contrato.

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: PJ6Y3 S3VBV BTDSZ BW323

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU

Curitiba, 23 de março de 2005

Claudinéia Aparecida da Cunha
Claudinéia Aparecida da Cunha

Erondina Flor
Erondina Flor

[Assinatura]
Testemunha

[Assinatura]
Testemunha



Face a impossibilidade do
signatário comparecer à
esta serventia (CN. 11.6.3.1)



JOELMA FERNANDES ALVES
Juramentada

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: PJ6Y3 S3VBV BTDSZ BW323

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: PJVJJ GH4Y6 C59PT NABRU