

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4184 – 07/2025

Descrição: APARTAMENTO Nº 02 DO BLOCO 05 DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS – CONDOMÍNIO I COM ÁREA PRIVATIVA DE 38,45M² E ÁREA TOTAL 43,25M² - BAIRRO CIDADE INDUSTRIAL / CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº 48.329

Autos: 0001793-87.1999.8.16.0001



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	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Apartamento nº 02, Bloco 05 do Conjunto Residencial Moradias Vilas Novas – Condomínio I, com área privativa de 38,45m² e total de 43,25m². Localizado na Rua Prof. Algacyr Munhoz Mader, 2815, Cidade Industrial. Matrícula nº 48.329.

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\$ 161.000,00

(Cento e sessenta e um mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 17 de junho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência o avaliador conversou com o Síndico, Sr. Valter, que permitiu a entrada no condomínio. Porém a Sra. Adriana que é inquilina do imóvel avaliando não estava em casa, impossibilitando verificar o seu interior.

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 02, do Tipo AP 2-43, localizado no térreo do Bloco 05, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS – CONDOMÍNIO I, com área construída exclusiva de 38,450m² e área comum de 4,80m², totalizando uma área de 43,250m². Localizado na Rua Prof. Algacyr Munhoz Mader, 2815, Bairro: Cidade Industrial, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 48.329 – 6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: 87.333.007

Inscrição Imobiliária: Nº 75.4.0050.0116.00-2

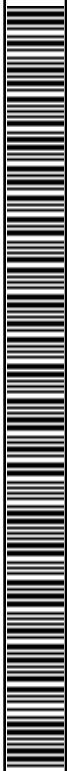
Localização: Latitude: 25°29'45.31"S / Longitude: 49°19'20.02"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Cidade Industrial de Curitiba, ou CIC, é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná.

Trata-se do maior bairro da cidade, em área geográfica, e nele está sediado o distrito industrial da cidade, concebido na década de 1970 como indutor do desenvolvimento industrial do município.

A Cidade Industrial de Curitiba é grande em todos os sentidos. Tem 10% da população da cidade, que tem 75 bairros. No Censo de 2000, moravam na CIC 157.461 pessoas, de um total de 1.587.315. Mede mais de 15 km de extensão, indo





da BR-277, que a divide do Orleans até a ex BR-116 (atual BR-476), que a separa do bairro do Tatuquara. Todo o Contorno Sul está em seu território.

Tamanha extensão faz dela o único bairro de Curitiba que pertence a duas regiões, no caso, Zona Oeste e Zona Sul. É dividida em CIC Norte, CIC Central e CIC Sul. Na porção norte, estão as vilas Jardim Gabinete, Vila Sandra, Atenas, entre outras. A porção do meio engloba as vilas Itatiaia, Osvaldo Cruz 1 e 2, Vila Nossa Senhora da Luz, Santa Helena, Conquista, Caiuá, Barigüi e várias outras. No CIC Sul, dentre diversas vilas, estão a Vila Verde e Vitória Régia.

As CICs Norte e Central pertencem a Zona Oeste. Vários de seus habitantes dizem morar em outros bairros, como Campo Comprido e Fazendinha. A CIC Central é a parte mais residencial. Os extremos concentram mais áreas industriais. A CIC Sul se localiza na Zona Sul.

Criada em 1973, como resultado de convênio entre a URBS e o governo do Estado do Paraná, a CIC tem crescido consideravelmente, não só nos setores destinados à instalação de novas indústrias, mas também nas zonas de habitação. Contém divergências sociais, ao mesmo momento em que possui porções mais desenvolvidas e com maior poder aquisitivo, também possui invasões gigantescas.

As invasões da Vila Verde, Barigüi, Barro Preto (no Jardim Gabinete), Colina Verde (próximo ao Caiuá), Vila Sabará (próxima a Vila Conquista), Belo Ar (vizinha à Vila Verde) e Gralha Azul (margeando a estrada de ferro que divide a CIC do Tatuquara), já foram regularizadas, e contam com infra-estrutura, como luz, água, telefone e ruas abertas e nomeadas, parte delas já asfaltadas. Subsistem apenas alguns barracos na beira do rio que corta ambas, o Barigüi. Embora obviamente seja o mesmo rio que nomeia o parque famoso, ele fica longe da Cidade Industrial.

Quando implantada, a CIC parecia ficar distante do centro da cidade, mas nos dias atuais, com a modernização do transporte coletivo, conta com acesso facilitado, possuindo, além do Terminal CIC, o terminal Caiuá, desde 1999. O terminal Campo Comprido, embora fique na divisa do bairro que o nomeia, já está em território da Cidade Industrial. Os terminais Fazendinha e Capão Raso, localizados em outros bairros, têm grande número de alimentadores e ligeirinhos que vão para a CIC. Há ainda alimentadores para os terminais do Portão e Pinheirinho, e linhas convencionais e interbairros.

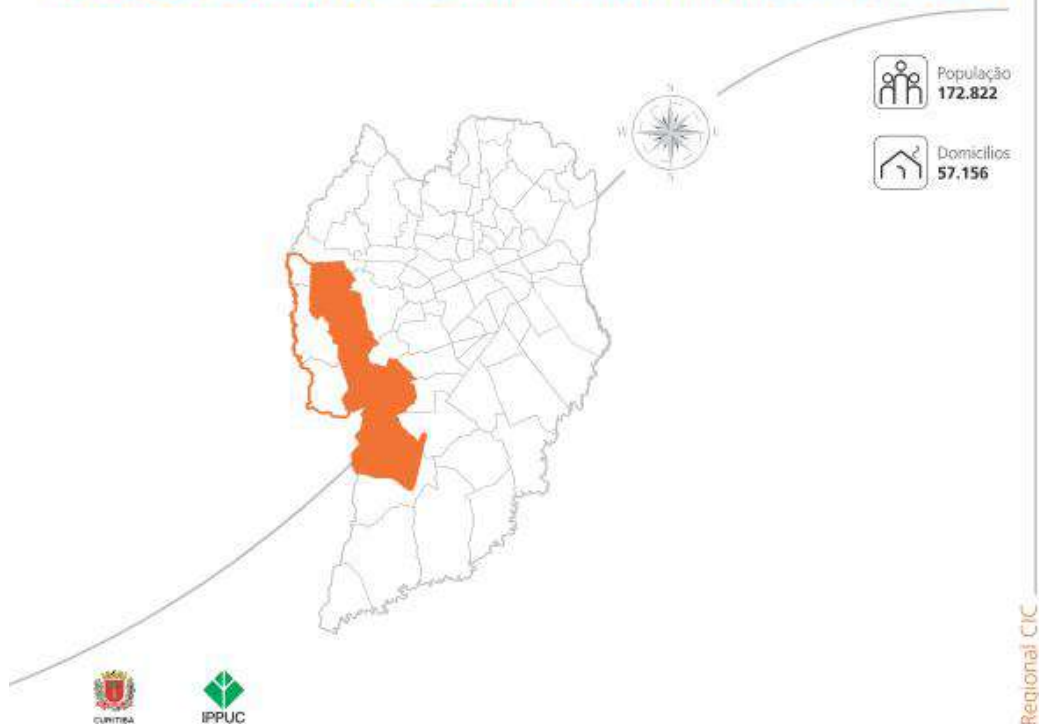
Cidade Industrial	
<u>Subprefeitura</u>	Cidade Industrial
<u>Área</u>	43,38 km²
<u>População</u>	157.461 hab.





<u>Densidade</u>	36,30 hab/km ²
<u>Bairros Limítrofes</u>	Vila Nossa Sra da Luz dos Pinhais, Augusta, Campo Comprido, Capão Raso, Fazendinha, Novo Mundo, Orleans, Pinheirinho, Riviera, São Miguel e Tatuquara.
<u>Principais Vias</u>	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Contorno Sul, Avenida das Indústrias, Rua Eduardo Sprada, Rua João Dembinski, Rua Raul Pompéia, Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, Rua Senador Accioly Filho, Rua João Bettega, Rua Pedro Gusso, Rua Desembargador Cid Campelo, Rua João Chede, Rua João Lunardelli, Estrada Velha do Barigui e Rodovia do Xisto.
<u>Pontos de referência</u>	Distrito Industrial de Curitiba, Parque Diadema, Terminal CIC, Bosque do Trabalhador, Terminal Caiuá, Parque Caiuá e Bosque São Nicolau.

NOSSO BAIRRO/CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA





ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



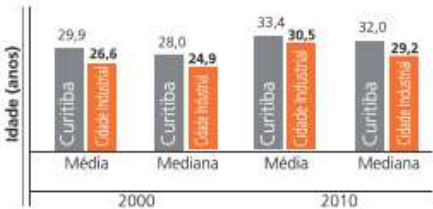
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento



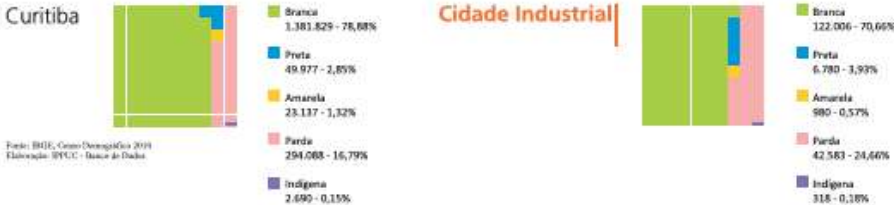
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Banco de Dados
Nota: Idade média e mediana obtidas a partir dos dados demográficos coletados pelo IBGE - 2010

População por cor



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



Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

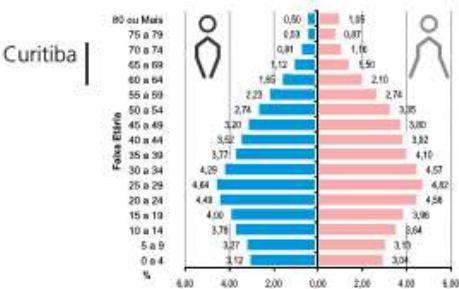
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total	15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Cidade Industrial	40.666	8.194	48.860	123.962	32,81	6,61	39,42	20,15

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

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

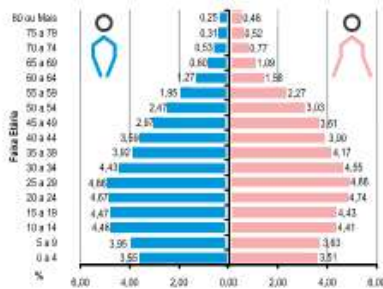
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



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

Cidade Industrial



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



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



Áreas de ocupação irregular

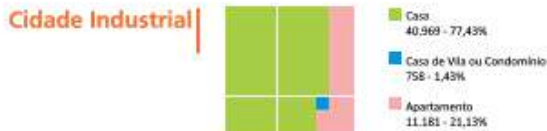
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Cidade Industrial	51	11964	46061	54	12872	49557	55

Fonte: COTAAB e IPPUC 2000, IBGE 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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



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



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



Déficit habitacional³

Curitiba | 5,34%

Cidade Industrial | 6,50%

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2000 (Microdados) e FASE, IPPUC, IBAMES, FUCIMIAS-METROPOLITA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

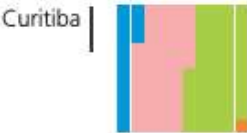
Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura		Curitiba	Cidade Industrial
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,71
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,81
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	96,15
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	1,84
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	1,93

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

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Indústria
24.105 - 12,63%
Comércio
83.204 - 43,61%
Serviços
82.078 - 43,02%
Outros
1.423 - 0,74%



Indústria
2.013 - 22,08%
Comércio
4.083 - 44,79%
Serviços
2.968 - 32,56%
Outros
52 - 0,57%

Fonte: IBGE / Censo de Ind. de Atividade e Ag. Cidades, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

³ necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solvável (Ipsedes, 2004)

RENDA

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

Curitiba



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

Cidade Industrial



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

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Cidade Industrial	2.163,27	1.745,00	779,63	600,00

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

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



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:*





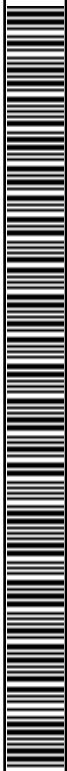
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em 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 nº 02, do Tipo AP 2-43, localizado no térreo do Bloco 05, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS - Cond. I, sito à Rua Profº Algacyr M. Mader, nº 2.815, com a área construída exclusiva de 38,450m², área comum de 4,80m², perfazendo-a área total de 43,250m², e fração ideal do solo de 0,015257 do terreno. Indicação Fiscal:87.333.007.043. - Dito Conjunto construído Lote 02, da Quadra 01, da Planta Moradias Vilas Novas, de forma irregular, com a área de 3.208,96m², medindo 58,07m de frente para a rua Profº Algacyr Munhoz Mader, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa, mede 56,70m. e confronta com o lote nº 01, pelo lado esquerdo mede 55,24m., e confronta com o lote nº 03, e na linha de fundos, onde mede 58,00m., confronta com a rua Affife Mansur (Jardim Ambiental).-.”

6.2 Situação

Segundo o Sindico do Condomínio o imóvel se encontra ocupado.

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*

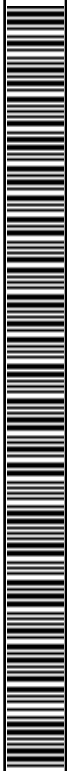
A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

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\$ 161.167,67 (Cento e sessenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 161.000,00 (Cento e sessenta e um mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 02 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 209.900,00	51,00	R\$ 4.115,69	Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, 2815 - Cidade Industrial	https://realizaimoveiscwb.com.br/imovel/Apartamento-ensolarado-Face-Norte-com-sol-e-vista-definida/RE01N
2	R\$ 185.000,00	46,29	R\$ 3.996,54	Rua Senador Accioly Filho, 1350 - Cidade Industrial	https://silviaassessoria.com.br/comprar/pr/curitiba/cidade-industrial/apartamento/76066868
3	R\$ 199.000,00	49,26	R\$ 4.039,79	Rua Sebastião Ribeiro Batista, 51 - Cidade Industrial de Curitiba	https://silviaassessoria.com.br/comprar/pr/curitiba/cidade-industrial/apartamento/77098768
4	R\$ 182.000,00	43,25	R\$ 4.208,09	Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, 2761 - Cidade Industrial	https://www.apolar.com.br/venda/curitiba/cidade-industrial/venda-residencial-apartamento-curitiba-cidade-industrial-955026
5	R\$ 195.000,00	51,00	R\$ 3.823,53	Rua Sebastião Ribeiro Batista, 165 - Cidade Industrial de Curitiba	https://jbaimoveis.com.br/imovel/633000339/apartamento-3-quartos-moradias-vilas-novas-cidade-industrial-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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



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.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento nº 02 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Professor Algacyr Munhoz Mader **Nº:** 2815 **Complemento:** Bloco 05
Bairro: Cidade Industrial **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	209.900,00	51,00	4.115,69	1,00	1,04	0,90	3.852,28
2	185.000,00	46,29	3.996,54	1,00	1,02	0,90	3.668,83
3	199.000,00	49,26	4.039,79	1,00	1,03	0,90	3.744,88
4	182.000,00	43,25	4.208,09	1,00	1,00	0,90	3.787,28
5	195.000,00	51,00	3.823,53	1,00	1,04	0,90	3.578,82

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):	3.578,82
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.852,28
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	18.632,10
Amplitude total (R\$/m2):	273,46
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	68,36
Média aritmética (R\$/m2):	3.726,42
Mediana (R\$/m2):	3.744,88
Desvio médio (R\$/m2):	82,075863
Desvio padrão (R\$/m2):	106,052194
Variância (R\$/m2) ^ 2:	11.247,067937

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3917

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1868

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 (%) = 2,85



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.653,71

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **3.726,42**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.799,13

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 1,95

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 1,95

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) = 3.167,46

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.726,42

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.285,38

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) = 43,25

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.726,42

VALOR TOTAL (R\$) = 161.167,67

cento e sessenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



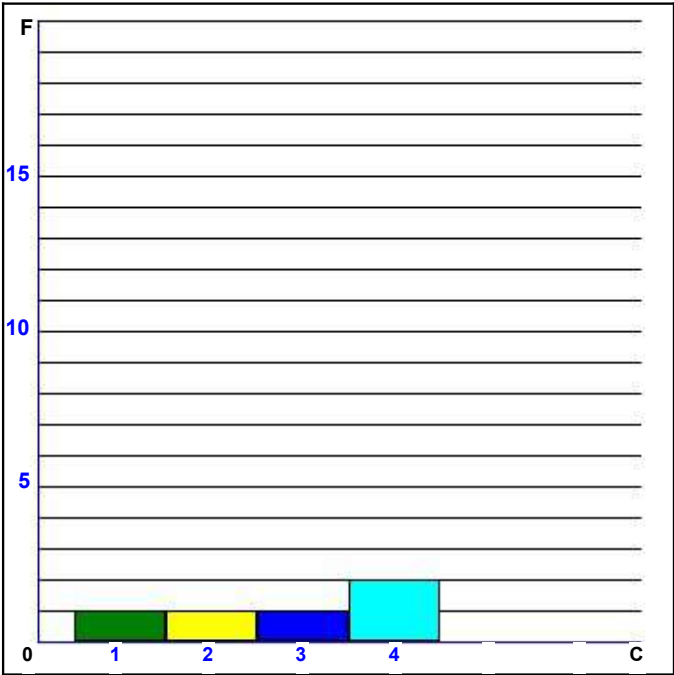
Helcio Kronberg

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	3.578,82	3.647,19	1
2	3.647,19	3.715,55	1
3	3.715,55	3.783,92	1
4	3.783,92	3.852,28	2

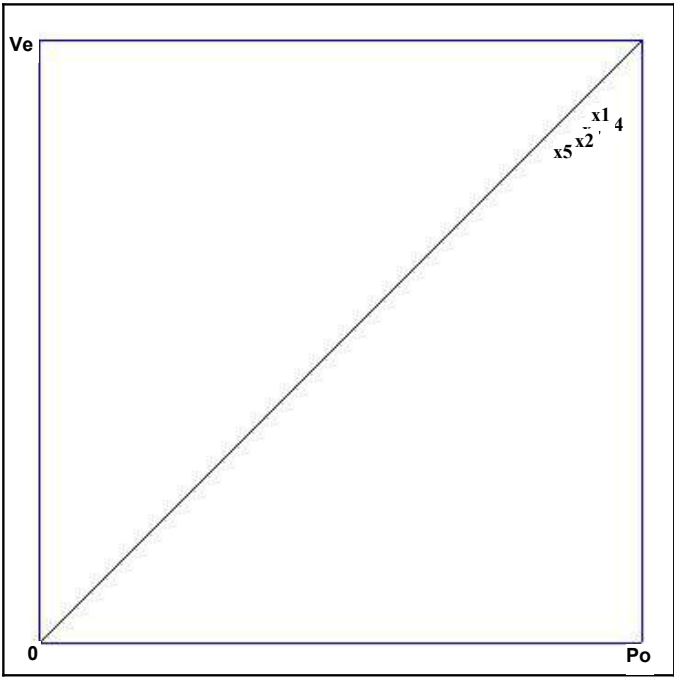


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.115,69	3.852,28	0,94
2 -	3.996,54	3.668,83	0,92
3 -	4.039,79	3.744,88	0,93
4 -	4.208,09	3.787,28	0,90
5 -	3.823,53	3.578,82	0,94

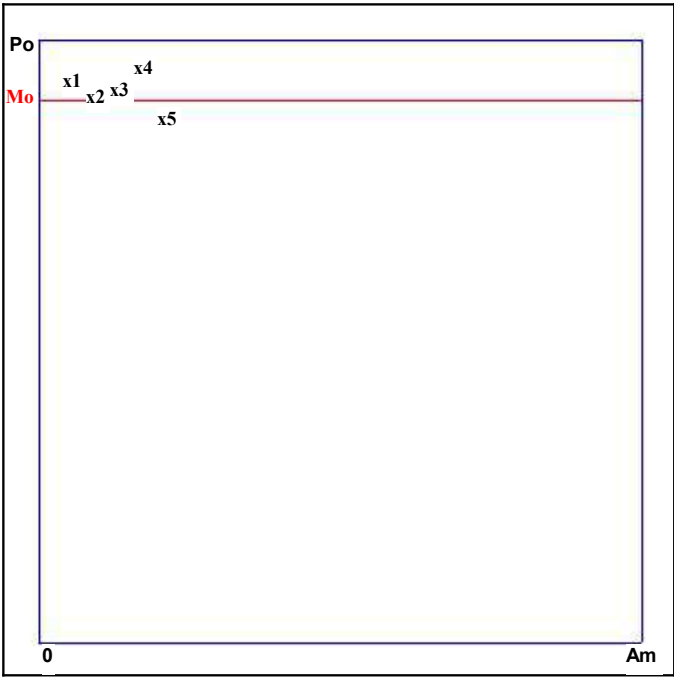


Helcio Kronberg

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) = 4.036,73

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

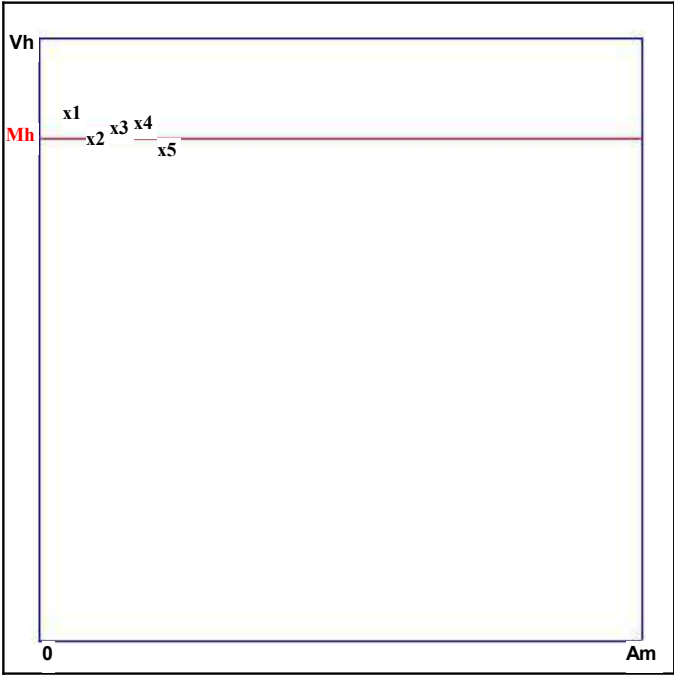
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.115,69	78,958	1,96
2 -	3.996,54	40,185	1,00
3 -	4.039,79	3,061	0,08
4 -	4.208,09	171,364	4,25
5 -	3.823,53	213,199	5,28

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) = 3.726,42

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.852,28	125,862	3,38
2 -	3.668,83	57,593	1,55
3 -	3.744,88	18,464	0,50
4 -	3.787,28	60,863	1,63
5 -	3.578,82	147,597	3,96

Data: 02/07/2025

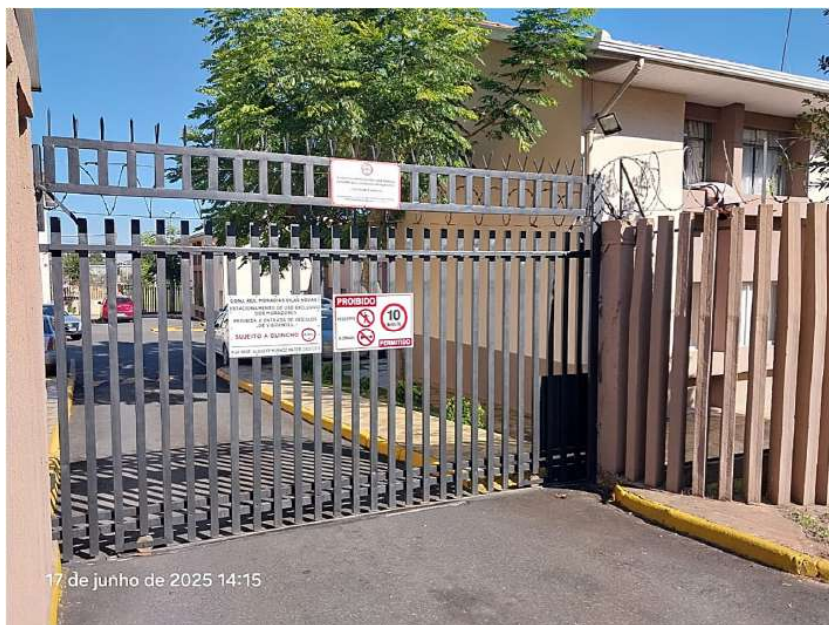
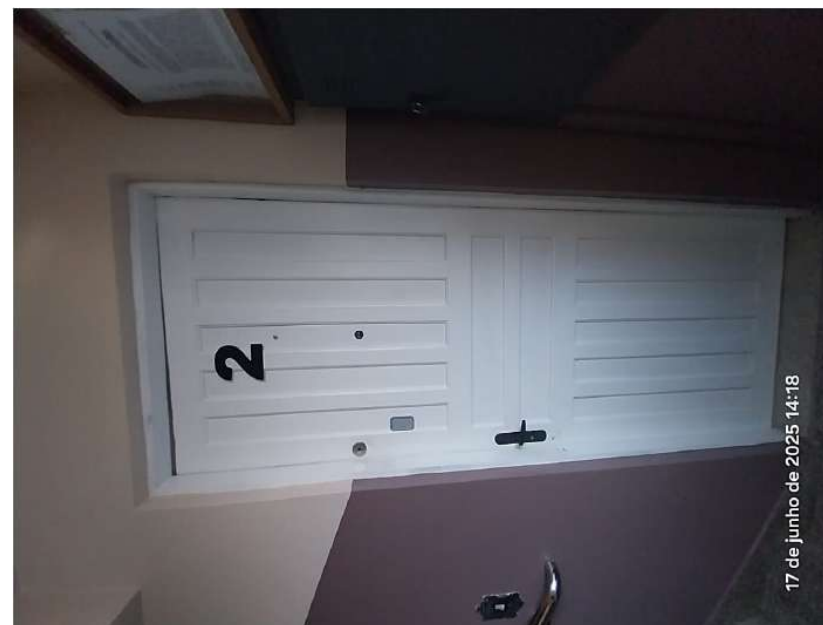
Helcio Kronberg

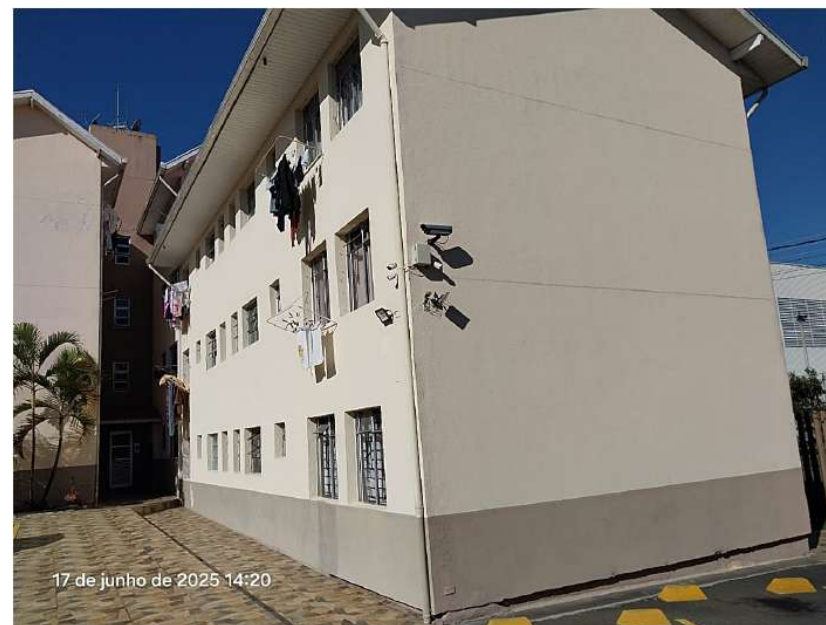


ANEXO FOTOS

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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



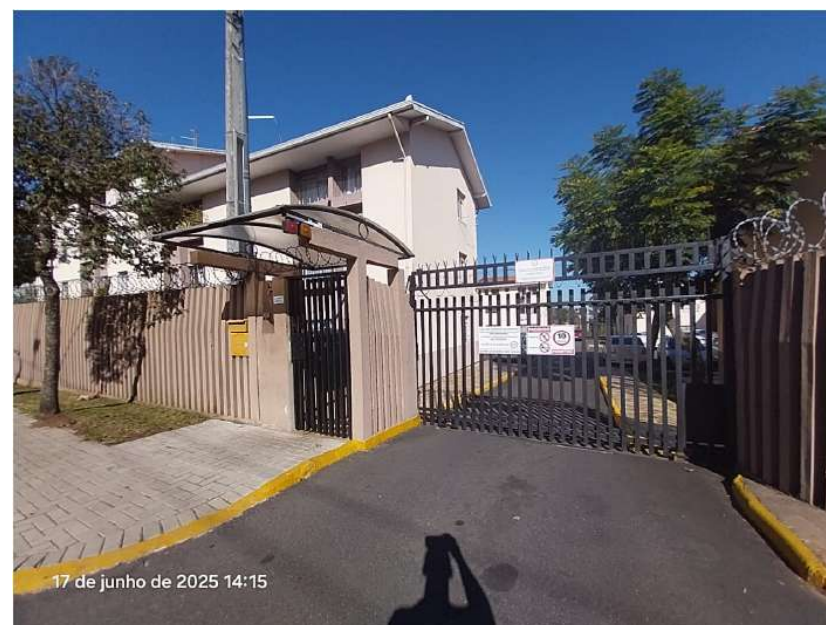










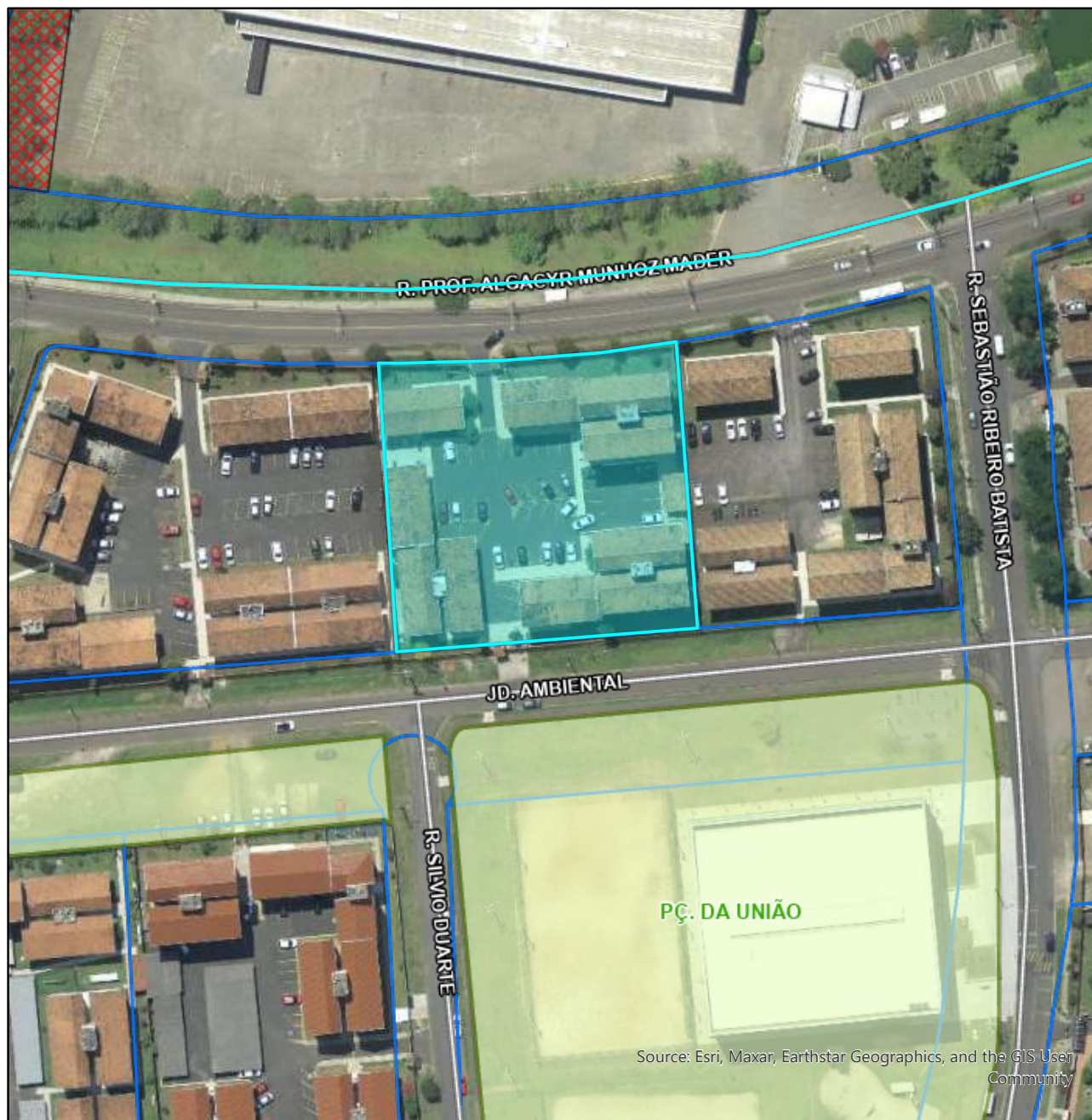




ANEXO CROQUI

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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A





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

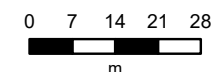
Mapa Cadastral

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: 16/06/2025 - 08:58:36
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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.4.0050.0116.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.333.007	Nº da Consulta / Ano 221391/2025
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bairro: CIDADE INDUSTRIAL Quadricula: Q-08 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba
---	---

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PROFESSOR ALGACYR MUNHOZ MADER** Sistema Viário: **COLETORA 1**
Cód. do Logradouro: W635 Tipo: Principal Nº Predial: 2815 Testada (m): 58,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ECO.2 - EIXO CONECTOR OESTE 2**
Sistema Viário: **COLETORA 1**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ECO.2.B**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1,5	4		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
Comunitário 2 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	4		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.4.0050.0116.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.333.007	Nº da Consulta / Ano 221391/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

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

Observações Para Construção

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.

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

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

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

Nos trechos lindeiros a ZR-4 a altura básica será de 6 pavimentos, exceto para Habitação unifamiliar, Habitação unifamiliar em série, posto de abastecimento, estacionamento comercial e edifício garagem.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
75.4.0050.0116.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
87.333.007

Nº da Consulta / Ano
221391/2025

** 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

16 TESTADA PARA JARDIM AMBIENTAL

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.

Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.

Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 090473A

Número Novo: 126229

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Cancelado

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 2.833,75

Área Total (m²): 2.833,75



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
75.4.0050.0116.00-2	-	87.333.007	221391/2025

Sublote: 0

Número Antigo:	090473A	Número Novo:126229	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Cancelado		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 2.269,08	Área Total (m²):2.269,08
Número Antigo:	098557A	Número Novo:134308	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):8.326,84		Área Liberada (m²): 2.269,08	Área Total (m²):2.269,08
Número Antigo:	098557A	Número Novo:134308	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):8.326,84		Área Liberada (m²): 2.833,75	Área Total (m²):2.833,75

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	
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	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
75.4.0050.0116.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
87.333.007

Nº da Consulta / Ano
221391/2025

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

Nº Documento Foro

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
0048 Não foreiro
0049 Não foreiro
0050 Não foreiro
0051 Não foreiro
0052 Não foreiro
0053 Não foreiro
0054 Não foreiro
0055 Não foreiro
0056 Não foreiro
0057 Não foreiro
0058 Não foreiro
0059 Não foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.01929-

Nº Quadra
01

Nº Lote
02

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: MORADIAS VILAS NOVAS

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

Não Informado

Características: 3

Faixa

Sujeito à Inundação

NÃO

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 3.208,00 m²

Área Total Construída: 2.832,40 m²

Qtde. de Sublotes: 60



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
75.4.0050.0116.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
87.333.007

Nº da Consulta / Ano
221391/2025

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	50,80 m²
0001	Residencial	43,20 m²
0002	Residencial	50,80 m²
0003	Residencial	43,20 m²
0004	Residencial	50,80 m²
0005	Residencial	43,20 m²
0006	Residencial	50,80 m²
0007	Residencial	43,20 m²
0008	Residencial	50,80 m²
0009	Residencial	43,20 m²
0010	Residencial	43,90 m²
0011	Residencial	51,00 m²
0012	Residencial	51,00 m²
0013	Residencial	43,90 m²
0014	Residencial	43,90 m²
0015	Residencial	51,00 m²
0016	Residencial	51,00 m²
0017	Residencial	43,90 m²
0018	Residencial	43,90 m²
0019	Residencial	51,00 m²
0020	Residencial	51,00 m²
0021	Residencial	43,90 m²
0022	Residencial	43,90 m²
0023	Residencial	51,00 m²
0024	Residencial	51,00 m²
0025	Residencial	43,90 m²
0026	Residencial	43,90 m²
0027	Residencial	51,00 m²
0028	Residencial	51,00 m²
0029	Residencial	43,90 m²
0030	Residencial	43,90 m²
0031	Residencial	51,00 m²
0032	Residencial	51,00 m²
0033	Residencial	43,90 m²
0034	Residencial	43,90 m²
0035	Residencial	51,00 m²
0036	Residencial	51,00 m²
0037	Residencial	43,90 m²
0038	Residencial	43,90 m²
0039	Residencial	51,00 m²
0040	Residencial	51,00 m²
0041	Residencial	43,90 m²
0042	Residencial	50,80 m²
0043	Residencial	43,20 m²
0044	Residencial	50,80 m²
0045	Residencial	43,20 m²
0046	Residencial	50,80 m²
0047	Residencial	43,20 m²
0048	Residencial	43,20 m²
	Residencial	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
75.4.0050.0116.00-2	-	87.333.007	221391/2025

0049		50,30 m ²
0050	Residencial	50,30 m ²
0051	Residencial	43,20 m ²
0052	Residencial	43,20 m ²
0053	Residencial	50,30 m ²
0054	Residencial	50,30 m ²
0055	Residencial	43,20 m ²
0056	Residencial	50,80 m ²
0057	Residencial	43,20 m ²
0058	Residencial	50,80 m ²
0059	Residencial	43,20 m ²

*** 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)

BACIA BARIGUI	Principal
---------------	-----------

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	16/06/2025

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.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7.º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA
1/48.329

MATRÍCULA N.º 48.329

RUBRICA

[Handwritten signature]

IMÓVEL - Apartamento nº.02, do Tipo AP 2-43, localizado no térreo, do Bloco 05, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS VILAS NOVAS Cond. I, sito à Rua Profº Algacyr M. Mader, nº.2.815, com a área construída exclusiva de 38,450m², área comum de 4,80m², perfazendo a área total de de 43,250m², e fração ideal do solo de 0,015257 do terreno.Indicação Fiscal:87.333.007.043.-Dito Conjunto construído - Lote 02, da Quadra 01, da Planta Moradias Vilas Novas,de forma irregular, com a área de 3.208,96m², medindo 58,07m. de frente para a rua Profº Algacyr Munhoz Mader, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa, mede 56,70m. e confronta com o lote 01, pelo lado esquerdo mede 55,24m., e confronta com o lote nº.03, e na linha de fundos, onde mede 58,00m., confronta com a rua Affife Mansur (Jardim Ambiental).-

PROPRIETÁRIA:COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA-COHAB-CT, com sede nesta Capital,na rua Cap. Souza Franco,nº.13,-

CGC/MF nº.76.495.696/0001-36.-

REGISTRO ANTERIOR:Matr.-44.778, Reg. Geral,deste Ofício.

Prot.223.020.-

Pren.-106.868.-Fc.-60.228.-

Curitiba, 13 de outubro de 1.994.(a).-

Titular.-

OBSERVAÇÃO:CERTIFICO que o imóvel acima,juntamente com outros,acha-se hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal-CEF,conforme R-3/AV-4-26.935.O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 13 de outubro de 1.994.(a).-

R-1-48.329 - **TITULO:**Compromisso de Compra e Venda.DATA DO TITULO:--

Contrato Particular nº.284.07.0031-7,datado de 10.04.93, (arg. sob nº.60.228).PROM.COMPRADOR:AROLDO NAKONECHNEY DITZEL,CI.RG nº.3.508.560.2.PR,empregado no comércio,casado com DEBORAH CHRISTINE TEIXEIRA DOMINGUES DITZEL,CI.RG.nº.3.590.422-0-PR,sob o regime da comunhão parcial de bens,brasileiros,residentes e domiciliados - nesta Capital.PROM.VENDEDORA:COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA-COHAB-CT,acima qualificada e legalmente representada.VALOR:Cr\$ Cr\$.230.461.933,30.CONDIÇÕES:As constantes do contrato, e ainda res salvada a observação acima.CND do INSS:Nº.376.964.Mencionada Certidão Negativa da Receita Federal.O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 13 de outubro de 1.994.(a).-

Titular.ms.mc.-

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
48.329

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: PJYEQ NPJWE JTDK9 WMFY3

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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

AV-2-48.329 - Prot. 569.118 de 03/09/2021 - **CANCELAMENTO DE REGISTRO** - Conforme ofício nº 790/219, datado de 01/07/2019, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba-PR, Dr. Marcelo de Resende Castanho, extraído dos autos nº **0005784-81.2007.8.16.0004 (490/2007)**, em que é autor **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36 e ré **MARIA HELENA MEDEIROS**, inscrita no CPF/MF sob nº 447.797.809-00, arquivado sob nº 569.118, averba-se o **cancelamento do registro R-1 da presente matrícula**, em nome de Aroldo Nakonechney Ditzel, referente ao contrato nº 284.07.0031-7. Valor da execução: **R\$21.500,00** (vinte e um mil e quinhentos reais). Funrejus nº 14000000007326815-7 recolhido em 24/09/2021 no valor de R\$116,00 (base - VVI/2021 - R\$58.000,00), arquivado sob nº 569.118. **Emitida a DOI.** CUSTAS: Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$467,85; Fundep: R\$23,39; ISS: R\$18,71. Selo Funarpen: 0394r.YSD1E.85LVH-qgb10.4iDAI. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de outubro de 2021. Jorge Luis Moran. (jf)

R-3-48.329 - Prot. 583.358 de 02/06/2022 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora datado de 29/04/2022 extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº **0001617-64.2020.8.16.0004** da 4ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente **CONJUNTO HABITACIONAL MORADIAS VILAS NOVAS I**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 73.298.341/0001-69 e executada **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, arquivado sob nº 583.358, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 12/2020: **R\$22.332,26** (vinte e dois mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 14000000008142054-0 recolhido em 03/06/2022 no valor de R\$52,16 (Base - R\$26.081,38), arquivado sob nº 583.358. CUSTAS: Emolumentos: 783,00 VRC = R\$192,62; Fundep: R\$9,63; ISS: R\$7,70. Selo Funarpen: F394J.K5qPZ.pkt4G-T7Ltp.ejmwv. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de junho de 2022. Jorge Luis Moran. (jf)

SEGUIR

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: PJYEQ NPJWE JTDK9 WMFY3

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: PJSKE ZPGLR TDTJ4 D259A