LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.711 - 01/2025

PARTE IDEAL DE 98,29% DO LOTE URBANO “J-B” COM ÁREA TOTAL DE 14.230,60M² SEM BENFEITORIAS – MATRÍCULA Nº 44.652 – ARAUCÁRIA/PR

AUTOS: 0010987-14.2014.8.16.0025

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 6
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 7
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 10
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 12
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 12
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

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte ideal de 98,29% do lote urbano “J-B” com área total de 14.230,60m², localizado no bairro Costeira em Araucária/PR. Matrícula nº 44.652.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: janeiro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO INTEGRALIDADE:

R$ 2.929.000,00

(Dois milhões, novecentos e vinte e nove mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO PARTE IDEAL:

R$ 2.879.000,00

(Dois milhões, oitocentos e setenta e nove mil reais)

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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.

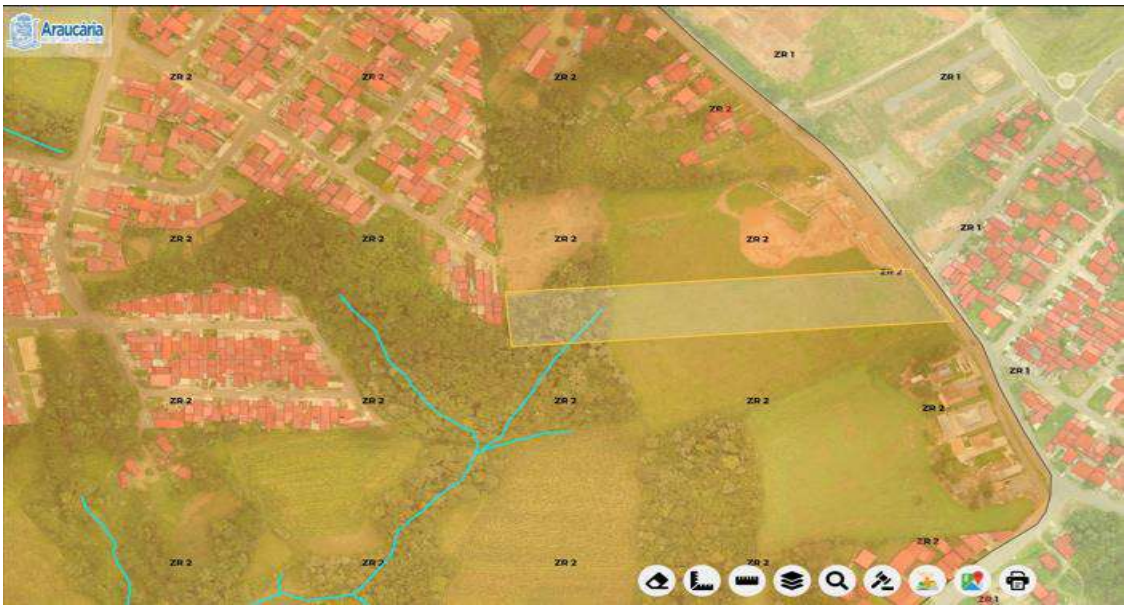
Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

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 Araucária.

Após análise minuciosa da documentação do imóvel foi possível constatar que em uma parte do imóvel avaliando, assim como nas suas proximidades há a passagem de um rio, como mostra a imagem abaixo.



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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Dessa forma, deve-se considerar a aplicabilidade da Área de Preservação Permanente (APP), conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651/2012. Esta legislação visa proteger a vegetação e os recursos hídricos, estabelecendo que uma faixa mínima de 30 metros, considerada não edificável, deve ser preservada a partir do leito do rio. Conforme consta na Guia Amarela do imóvel é possível identificar a porção correspondente à APP.

De acordo com a imagem acima apresentada, o bem objeto da matrícula nº 44.652 é destacado em amarelo, enquanto toda a região em verde é relativa à área de APP. Portanto, **em função das considerações acima mencionadas, aproximadamente 38% do terreno encontra-se em faixa não edificável.**

Sendo assim, para os devidos cálculos deste laudo de avaliação foi necessário considerar um Fator de Aproveitamento (F4), cujo valor reflete a porcentagem efetiva passível de construções.

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

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Parte ideal do lote de terreno urbano J-B, com área de terreno total de 14.230,60m², sem benfeitorias, localizado na Rua Presidente Costa e Silva, Bairro: Costeira, Araucária/PR.

Número da Matrícula: Nº 44.652 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA

Inscrição Imobiliária: Nº 01.04.00.523.0774

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Localização: Latitude: Latitude: 25°36'46.43"S / Longitude: 49°21'49.70"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Araucária é uma cidade situada no estado do Paraná, Brasil. Localizada na Região Metropolitana de Curitiba, a cidade é conhecida tanto por sua importância histórica quanto por seu desenvolvimento industrial. Com uma população de aproximadamente 150 mil habitantes, Araucária combina o charme de uma cidade histórica com a vitalidade de um centro industrial moderno.

4.1 História

O nome "Araucária" homenageia a árvore araucária, símbolo do Paraná. A cidade foi fundada oficialmente em 11 de fevereiro de 1890, mas sua história remonta ao século XVIII, quando os primeiros colonizadores europeus chegaram à região. A imigração, principalmente de poloneses e ucranianos, desempenhou um papel significativo na formação cultural da cidade. Essas influências ainda são visíveis em festas tradicionais, culinária e arquitetura local.

4.2 Economia

Araucária se destaca como um dos principais polos industriais do Paraná. A cidade abriga o Complexo Industrial do Pólo Petroquímico, um dos maiores do Brasil, e é sede da refinaria Presidente Getúlio Vargas (REPAR), uma das principais refinarias da Petrobras. Além do setor petroquímico, Araucária tem um parque industrial diversificado, que inclui indústrias de metalurgia, alimentos, plásticos e automotiva. Este robusto parque industrial tem sido um motor crucial para o desenvolvimento econômico da cidade, gerando empregos e impulsionando a economia local.

4.3 Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

Nos últimos anos, Araucária tem investido significativamente em infraestrutura e serviços públicos. A cidade possui um sistema de transporte público integrado com a Região Metropolitana de Curitiba, facilitando a mobilidade dos habitantes. A rede de saúde e educação também tem recebido melhorias, com a construção de novas unidades de saúde e escolas.

4.4 Turismo e Cultura

Embora seja mais conhecida por sua atividade industrial, Araucária possui diversos atrativos naturais e culturais. O Parque Cachoeira, com suas trilhas, cachoeiras e áreas de lazer, é um destino popular entre moradores e turistas. A Igreja Matriz Senhor Bom Jesus dos Passos, construída em estilo neogótico, é um dos marcos

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

históricos da cidade. Festas tradicionais, como a Festa do Pêssego e eventos folclóricos de comunidades polonesa e ucraniana, enriquecem o calendário cultural de Araucária.

Araucária	
Município do Brasil	
 Vista da Capela São Miguel, em Araucária.	
Símbolos	
 Bandeira	 **Brasão de armas**
Gentílico	*Araucariense ou araucariano*
Coordenadas	25° 35' 34" S 49° 24' 36" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Municípios limítrofes	Balsa Nova, Campo Largo, Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Mandirituba e Quitandinha
Distância até a capital	29 km
História	
Fundação	11 de fevereiro de 1890 (134 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Gustavo Botogoski (Partido Liberal, 2025–2028)
Características geográficas	
Área total	469,166 km²
População total (estimativa IBGE/2022)	151 666 hab.
Densidade	0,4 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	897 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,740 — *Alto*
PIB (IBGE/2011)	R$ 13 209 780 mil
Posição	BR: 41º
PIB *per capita* (IBGE/2019)	R$ 130.033,87

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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).

5.2.2 Imóvel contendo a passagem de um rio em uma parte do terreno, classificando-o como pertencente à área de preservação permanente – APP com faixa não edificável, sendo 30m para cada lado do eixo do rio.

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) *<u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>*

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);

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

a) *"quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*

f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Imóvel:- O lote de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação "J-B", com a área de 14.230,60m2 (quatorze mil, duzentos e trinta metros e sessenta decímetros quadrados), sito no lugar COSTEIRA, desta Cidade, sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente em 54,00 metros para a Rua Presidente Costa e Silva; pelo lado direito em 319,00 metros com a área "K"; pelo lado esquerdo em 293,93 metros com a área "J-A"; e, finalmente pelos fundos em 25,47 metros com o lote 24 da quadra 07, e em 20,80 metros com área do Município de Araucária, ambos no loteamento Jardim Eldorado, totalizando 46,27 metros com o loteamento Jardim Eldorado."

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Conforme consta na Guia Amarela do imóvel se encontra em área de preservação permanente (APP), conforme Lei Federal nº 12.651/2012, devendo ser respeitada uma FAIXA NÃO EDIFICÁVEL de 30,00m para cada lado do eixo do rio.

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

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

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.

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (0), 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: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área: Para diferenças entre áreas <= 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:

8.1.1.4 Aproveitamento: Fator utilizado devido o imóvel estar situado em zona de APP e somente uma porção do terreno ser passível de construção.

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.

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R$ 2.929.369,01 (Dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e nove reais e um centavo)

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R$ 2.879.276,80 (Dois milhões, oitocentos e setenta e nove mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R$ 2.879.000,00 (Dois milhões, oitocentos e setenta e nove mil reais).

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 08 de janeiro de 2025.

_____
Helcio Kronberg

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 2.000.000,00	9087,00	R$ 220,09	Rua das Rosas,750 - Campina da Barra	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-araucaria-campina-da-barra-9087m2-RS2000000/id-18093957/?gal=1
2	R$ 2.540.000,00	3000,00	R$ 846,67	Rua Vicente Calderari - Thomaz Coelho	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-araucaria-thomaz-coelho-3000m2-RS2540000/id-20459908/?gal=1
3	R$ 17.000.000,00	26826,00	R$ 633,71	Rua Manoel Ribas - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-centro-de-26826.00m-3004472196.html
4	R$ 7.500.000,00	26629,00	R$ 281,65	Rua Agostinho Kaiut, 280 - Tindiquera	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-26.629-m-a-venda-por-r$-7.500.000-2995779740.html
5	R$ 10.000.000,00	73516,00	R$ 136,02	Maranhão, 958 - Costeira	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-terreno-73.516-00-m-costeira-araucaria.-3002703291.html

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

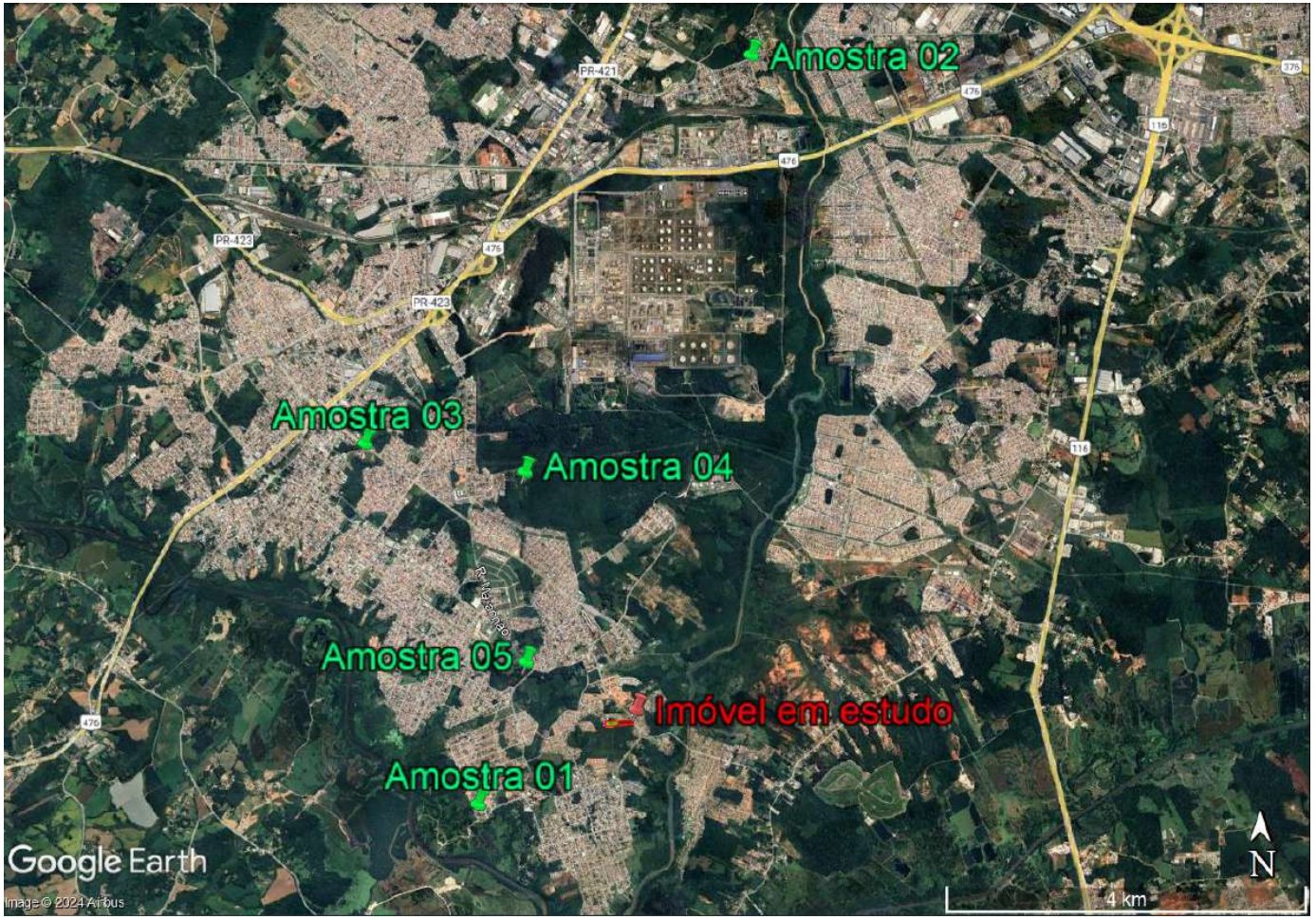
ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Presidente Costa e Silva **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Costeira **Cidade:** Araucária **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	2.000.000,00	9.087,00	220,09	1,02	0,95	0,90	0,62	119,01
2	2.540.000,00	3.000,00	846,67	0,95	0,82	0,90	0,62	368,03
3	17.000.000,00	26.826,00	633,71	0,80	1,08	0,90	0,62	305,52
4	7.500.000,00	26.629,00	281,65	0,85	1,08	0,90	0,62	144,27
5	10.000.000,00	73.516,00	136,02	0,99	1,23	0,90	0,62	92,43

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Negociação **F4:** Aproveitamento

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

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$/m2):	92,43
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	368,03
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.029,26
Amplitude total (R$/m2):	275,61
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	68,90
Média aritmética (R$/m2):	205,85
Mediana (R$/m2):	144,27
Desvio médio (R$/m2):	104,739810
Desvio padrão (R$/m2):	122,918382
Variância (R$/m2) ^ 2:	15.108,928564

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.

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

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 =0,9228

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3194

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 (%) = 59,71

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº 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) = 121,58

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **205,85**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 290,12

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 40,94

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 40,94

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 174,97

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 205,85

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 236,73

---

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) = 14.230,60

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 205,85

VALOR TOTAL (R$) = 2.929.369,01

dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e nove reais e um centavo

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

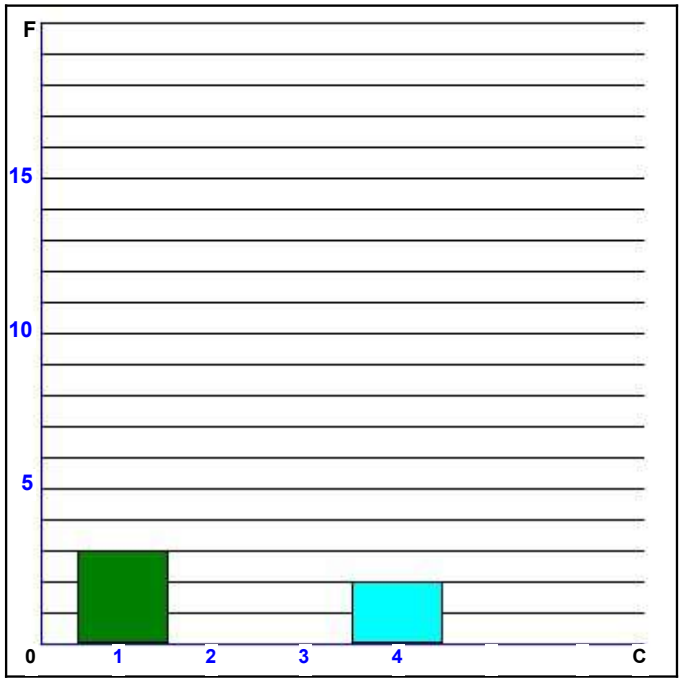
PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

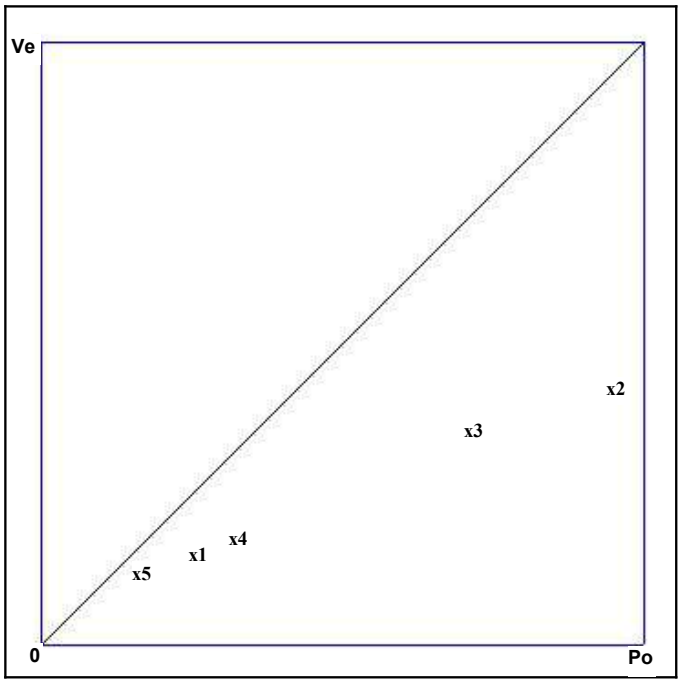
Classe	De:	Até	Freq.
1	92,43	161,33	3
2	161,33	230,23	0
3	230,23	299,13	0
4	299,13	368,03	2

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



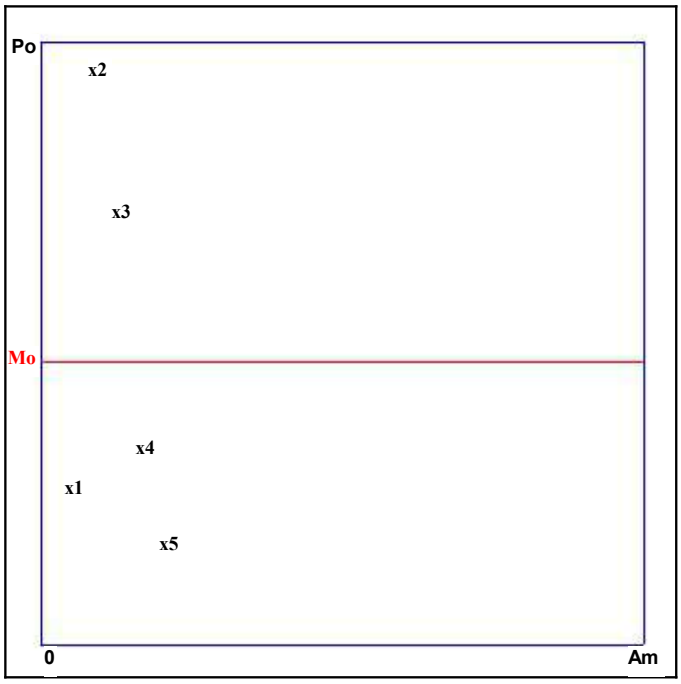
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	220,09	119,01	0,54
2 -	846,67	368,03	0,43
3 -	633,71	305,52	0,48
4 -	281,65	144,27	0,51
5 -	136,02	92,43	0,68

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 423,63

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

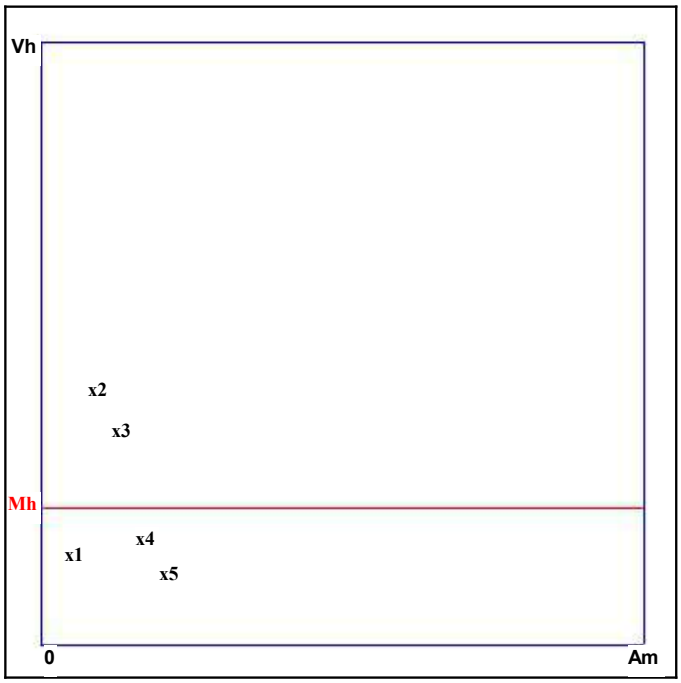
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	220,09	203,535	48,05
2 -	846,67	423,037	99,86
3 -	633,71	210,084	49,59
4 -	281,65	141,982	33,52
5 -	136,02	287,605	67,89

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 205,85

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	119,01	86,845	42,19
2 -	368,03	162,180	78,78
3 -	305,52	99,670	48,42
4 -	144,27	61,579	29,91
5 -	92,43	113,425	55,10

Data: 07/01/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

KRONBERG
LEILÕES

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG
LEILÕES

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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Secretaria Municipal de Urbanismo

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.00.523.0774

DATA: 30/12/2024

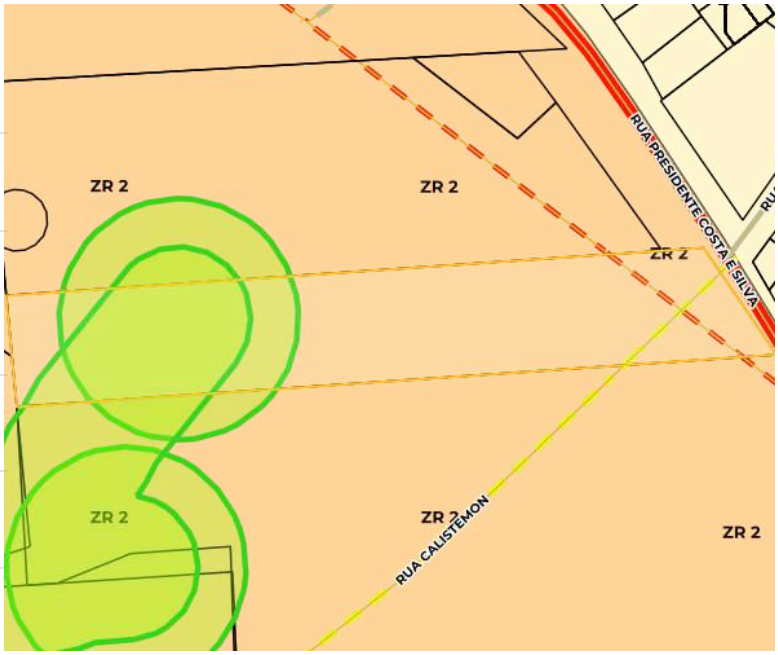
WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

CONSULTA PARA REQUERER ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

A Consulta para Construção é um documento emitido pela Prefeitura do Município de Araucária onde constam as informações sobre os usos e parâmetros construtivos para determinado lote. As informações aqui contidas são de caráter preliminar e não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não. (Lei Complementar 26/2020, Arts 24 e 25)

OS ÓRGÃOS COMPETENTES DEVERÃO SER CONSULTADOS EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E FAIXAS DE SERVIDÃO

Inscrição Imobiliária:	01.04.00.523.0774
Data:	30/12/2024
Endereço:	RUA PRESIDENTE COSTA E SILVA
CEP:	83709272
Quadra:	000
Lote:	J-B



Zoneamento:

Descrição
ZR 2 - Zona Residencial 2

ALERTA: O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO EM UMA ÀREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Secretaria Municipal de Urbanismo

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.00.523.0774

DATA: 30/12/2024

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

Não foram encontrados Alvarás de Construção para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

Não foram encontrados Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

ZONA DE USO E OCUPAÇÃO

ZR 2 - Zona Residencial 2

A Zona Residencial 2 (ZR 2) compreende a maior parte da área urbana de Araucária e tem como objetivo principal a ocupação urbana de baixa a média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e o estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura implantada.

Nome	Quantidade	Observação
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Operação Urbana Consorciada - Bairro Estação	
FACHADA ATIVA (C)	NÃO	(C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	5,00	(A) Para as vias que necessitarem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo. (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m² (setenta metros quadrados) (M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	12 (D)	(D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	360/120m (Q)	(Q) Os lotes que já se encontram consolidados com a área mínima de 120m² anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Secretaria Municipal de Urbanismo

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.00.523.0774

DATA: 30/12/2024

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

TESTADA (m) - MÁXIMA	120	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	65%	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	65%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 1,5	
TESTADA (m) - MINIMA	12/8 (P)	(P) Os lotes que já se encontram consolidados com a testada mínima de 08 metros anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	5,00	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	0m ou ≥ 1m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	(M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica.
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	25%	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	Mín. 2,00m	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo V da Lei Complementar n°25/2020

Usos adequados:

- COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO - PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- COMUNITÁRIO 1 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 2 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 3 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- COMUNITÁRIO 4
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - GRANDE PORTE (Acima de 50 a 200 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - MÉDIO PORTE (De 17 a 50 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - PEQUENO PORTE (No máximo 16 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL
- HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- INDUSTRIAL 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Usos condicionados:

- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PEQUENO , MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Secretaria Municipal de Urbanismo

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.00.523.0774

DATA: 30/12/2024

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

- COMUNITÁRIO 3 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 200m²)
- INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 1 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

Usos proibidos:

- AGROINDÚSTRIAL 1 - ARTESANAL, SEMI-ARTESANAL - PEQUENO PORTE (Até 200m²)
- AGROINDÚSTRIAL 2 - GRANDE PORTE (Acima de 200m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 2 - LOGÍSTICA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E GÁS
- EXTRAÇÃO MINERAL 1 - AREIA, ARGILA E SAIBRO
- EXTRAÇÃO MINERAL 2 - DEMAIS ATIVIDADES
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2
- INDUSTRIAL 3 (Qualquer Porte)
- INDUSTRIAL 4 (Qualquer Porte)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - GRANDE PORTE (Área Construída de 800m² até 2.000m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - MÉDIO PORTE (Área Construída de 200m² até 800m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA E FLORESTAL, AQUICULTURA
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 3 (Qualquer Porte)

INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitações de requerimentos e modelos para aprovação de projetos arquitetônicos podem ser solicitados através do e-mail du.smur@araucaria.pr.gov.br

Plantão Técnico (das 13:00 às 16:00)
(41) 3614-1443 (fixo e whats app)
email: du.smur@araucaria.pr.gov.br
Paço Municipal, 1º andar

Alvará de Construção

Quaisquer obras de construção civil e de infraestrutura, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e executadas após análise e aprovação do projeto e emissão do Alvará de Construção, assim como da concessão de licença por demais órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas no Código de Obras Municipal, normas correlatas e regulamentações específicas, sob pena de sanções previstas em lei. O Alvará de Construção terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado continuadamente por igual período.

Tapumes e equipamentos de segurança

Os limites do canteiro de obra deverão ser vedados por tapumes com altura mínima de 2,00 m (dois metros) e redes de proteção, os quais não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, mantidos livre no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para o fluxo de pedestres.

Vistoria Técnica de Conclusão de Obra - CVCO

Concluída a obra, antes do término da vigência do alvará, o proprietário deverá solicitar ao Município o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO da edificação, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pelo órgão competente. Para a obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, a calçada deverá estar executada nos termos do Decreto Municipal 36.559/2021, bem como deverá estar quitado o ISS relativo à obra.

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Secretaria Municipal de Urbanismo

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.00.523.0774

DATA: 30/12/2024

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

Imagem do Terreno

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 402.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Vieira Wosowicz
03/07/2023: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Certidão Eletrônica- Mat 44652- AUTOS 0010987-14.2014.8.16.0025.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro n° 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-44.652 /1
15 de Maio de 2014.
Imóvel:- O lote de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação "J-B", com a área de 14.230,60m2 (quatorze mil, duzentos e trinta metros e sessenta decímetros quadrados), sito no lugar COSTEIRA, desta Cidade, sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente em 54,00 metros para a Rua Presidente Costa e Silva; pelo lado direito em 319,00 metros com a área "K"; pelo lado esquerdo em 293,93 metros com a área "J-A"; e, finalmente pelos fundos em 25,47 metros com o lote 24 da quadra 07, e em 20,80 metros com área do Município de Araucária, ambos no loteamento Jardim Eldorado, totalizando 46,27 metros com o loteamento Jardim Eldorado.
Proprietários:- 1) LEOPOLDO GRENDEL, brasileiro, aposentado, identidade 451.762-PR, CPF 155.750.129-72, casado sob o regime de comunhão de bens em 19/07/1969, com MARIA CATARINA GRENDEL, brasileira, aposentada, identidade 3.290.941-8-PR, CPF 759.603.389-04, residentes e domiciliados à Rua Presidente Costa Silva nº 231, bairro Costeira, nesta Cidade, na proporção de 36,59% (trinta e seis vírgula cinquenta e nove por cento); 2) JAIME GAVA, brasileiro, comerciante, identidade 1.107.722-6-PR, CPF 017.112.969-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 23/03/1973, com NARA GODINHO GAVA, brasileira, do lar, identidade 777.896-PR, CPF 256.965.059-53, residentes e domiciliados à Rua Antonio Krainski nº 271, Curitiba-PR, na proporção de 28,25% (vinte e oito virgula vinte e cinco por cento); 3) IRENE DE JESUS DOS PASSOS, brasileira, solteira, maior, comerciante, identidade 7.944.291-7-PR, CPF 032.959.069-39, residente e domiciliada à Rua Visconde do Rio Branco nº 1.800, apto 302, Curitiba-PR, na proporção de 28,25% (vinte e oito vírgula vinte e cinco por cento); 4) ADMINISTRADORA CONTINENTAL LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 07.733.372/0001-76, com sede à Rua Treze de Maio nº 825, 3º andar, bairro São Francisco, Curitiba - PR, na proporção de 6,28% (seis vírgula vinte e oito por cento), e 5) FILOMENA INES GRENDEL, brasileira, viúva, pensionista, identidade 2.068.199-PR, CPF 835.482.119-68, residente e domiciliada à Rua Presidente Costa e Silva nº 960, bairro Campina da Barra, nesta Cidade, na proporção de 0,63% (zero vírgula sessenta e três por cento).
Registro Anterior:- R-2-24.915 em 15/08/1996, R-6-24.915 em 27/11/2009, e R-8-24.915 em 17/04/2012, do Livro 02 de Registro Geral, deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Andrea Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

R-1-44.652 Data: 16/04/2014 Prot. 103.672 -- DIVISÃO AMIGÁVEL – Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada em 07/04/2014, às fls. 012/016 do Livro 0657-E do Tabelionato Pimpão, desta Cidade; o imóvel desta matrícula, coube por extinção de condomínio a: 1) LEOPOLDO GRENDEL e s/m MARIA CATARINA GRENDEL, já

- segue no verso -

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.075-4**
e o código de verificação do documento: **XGCUH7**
Consulta disponível por 30 dias

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ68C SS6EW JA4SM H9ZZD

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 402.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Vieira Wosowicz
03/07/2023: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Certidão Eletrônica- Mat 44652- AUTOS 0010987-14.2014.8.16.0025.

MATRICULA:-44.652

qualificados, na proporção de 98,29% (noventa e oito vírgula vinte e nove por cento); e 2) FILOMENA INES GRENDEL, já qualificada, na proporção de 1,70%% (um vírgula setenta por cento); avaliado em R$521.121,78 (quinhentos e vinte e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e oito centavos) e sem condições. Emitida a DOI.FUNREJUS isento de acordo com o art. 3º, b, 5, da Lei nº 12.216/98. CB:-4.312 VRC R$ 676,98O referido é verdade e dou fé. Araucária 16/05/2014. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

AV-2-44.652 Data: 30/09/2020 Prot. 139.889 – AÇÃO PREMONITÓRIA – Nos termos do Requerimento firmado em Curitiba-PR, à 28/09/2020, acompanhado de: Aditamento de Requerimento firmado em Curitiba-PR, à 15/10/2020, e Certidão expedida em 23/09/2020, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, na forma do Artigo 828 do Código de Processo Civil, em que é Exequente: **ALEXANDRE VIEIRA QUADROS**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, identidade 3.668.770-3/PR, CPF 081.232.088-39, residente e domiciliado à Rua Tambaquis nº 809, Alphaville Graciosa, Pinhais/PR, e Executados: **LEOPOLDO GRENDEL** e s/m **MARIA CATARINA GRENDEL**, já qualificados; fica pela presente constando a existência da propositura da Ação autuada sob nº 0010987-14.2014.8.16.0025, em fase de cumprimento de Sentença, sobre a parte ideal correspondente a 98,29% (noventa e oito vírgula vinte e nove por cento), do imóvel desta Matrícula, constante do R-1-44.652 acima, de propriedade de **LEOPOLDO GRENDEL** e s/m **MARIA CATARINA GRENDEL**, tendo sido atribuído a causa o valor de R$ 555.758,80 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos). FUNREJUS nº 14000000006201304-7 em 20/10/2020 R$ 1.111,52. CB:- R$ 249,67 VRC 1.294,00 - Pren. R$ 3,86 VRC 20,00 - Arq. R$ 1,35 VRC 7,00 - Selo R$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - Base de Cálculo R$ 555.758,80. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 26/10/2020. Eu, Graycielle Santos Pereira, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

Graycielle Santos Pereira

R-3-44.652 Data: 06/06/2023 Prot. 160.969 - PENHORA - Conforme Mandado extraído em 05/06/2023, acompanhado de Termo de Penhora, extraído em 11/04/2023, e r. Decisão proferida em 22/03/2023, todos dos Autos nº 0010987-14.2014.8.16.0025 de Cumprimento de Sentença, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em que é exequente:**ALEXANDRE VIEIRA QUADROS**, já qualificado, e executados: **LEOPOLDO GRENDEL** e s/m **MARIA CATARINA GRENDEL**, já qualificados, a parte ideal correspondente a 98,29% (noventa e oito vírgula vinte e nove por cento), do imóvel desta Matrícula, constante do R-1-44.652 acima, de propriedade de **LEOPOLDO GRENDEL** e s/m **MARIA CATARINA GRENDEL**, foi

- segue na ficha 2 -

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.075-4**
e o código de verificação do documento: **XGCUH7**
Consulta disponível por 30 dias

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ68C SS6EW JA4SM H9ZZD

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 470.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010987-14.2014.8.16.0025 - Ref. mov. 402.2 - Assinado digitalmente por Sergio Roberto Vieira Wosowicz
03/07/2023: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Certidão Eletrônica- Mat 44652- AUTOS 0010987-14.2014.8.16.0025.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro n° 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

CNM 080754.2.0044652-06
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-44.652/2
penhorada para garantia da dívida no valor de R$ 749.547,96 (setecentos e quarenta e nove mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e seis centavos), tendo como fiel depositário os próprios executados. FUNREJUS isento conforme § 3º, artigo 491 do Código de Normas do Foro Extrajudicial, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. CB:- R$ 318,23 VRC 1.293,60 - Pren. R$ 2,46 VRC 10,00 - Arq. R$ 1,72 VRC 7,00 - Selo R$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5%. Base de Cálculo R$ 749.547,96. Selo Digital SFRI2. k58Nv.3a4UM-8zIJJ.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 28/06/2023. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, o digitei e subscrevi:

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.WJqZP.RGjDE
PxXe6.FN67q
https://selo.funarpen.com.br

O referido é verdade e dou fé. R$ Nihil.
Araucária, 28 de junho de 2023.

Oficial.

REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAUCÁRIA - PARANÁ
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Of. Titular
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Esc. Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Esc. Substituta

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: PJ68C SS6EW JA4SM H9ZZD

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: PJX9F PGVEJ VF8YU XLDTA

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.075-4**
e o código de verificação do documento: **XGCUH7**
Consulta disponível por 30 dias

Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória Nº 2.200-2 de agosto de 2001.
Documento Assinado Digitalmente JOSE AUGUSTO ALVES PINTO
CPF: 00512940959 - 28/06/2023