



LAUDO DE AVALIAÇÃO

21
ANOS
LEILÕES

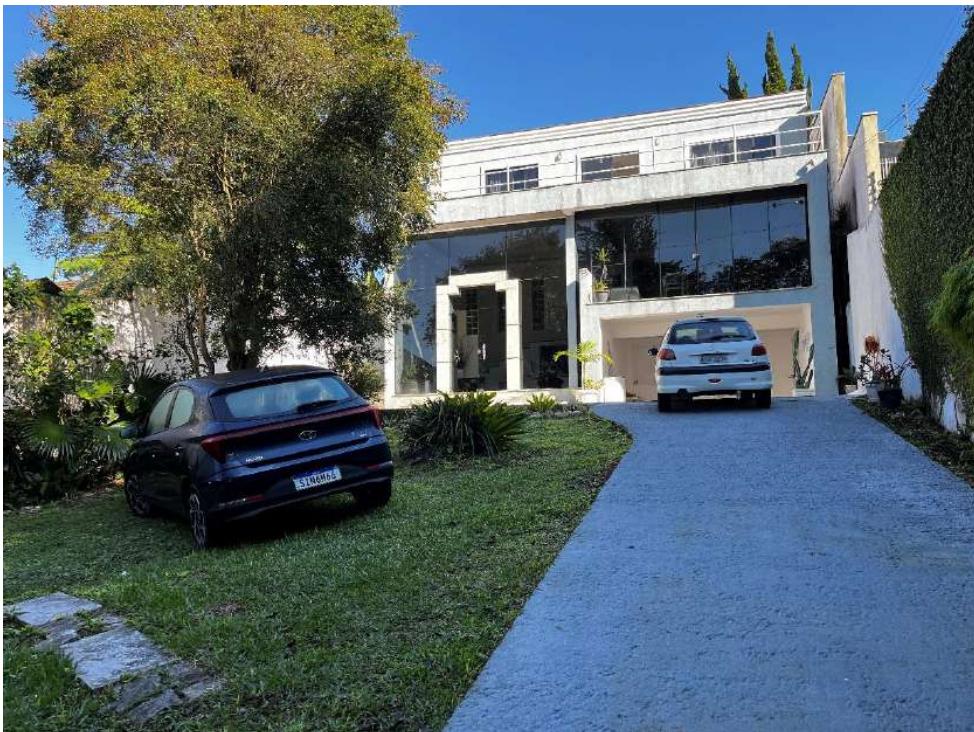
K
KRONBERG
LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 4157 - 06/2024

50% DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N°25.744, COM
BENFEITORIAS, LOCALIZADA NO BAIRRO MERCÊS,
CURITIBA/PR

AUTOS: 0008811.88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleilos.com.br





ÍNDICE

1	<i>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTSE</i>	3
2	<i>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</i>	4
3	<i>OBJETO</i>	5
4	<i>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</i>	6
5	<i>FINALIDADE E OBJETIVO</i>	8
6	<i>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</i>	10
7	<i>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</i>	11
8	<i>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</i>	12
9	<i>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</i>	14
10	<i>ENCERRAMENTO</i>	15

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: 50% do imóvel de matrícula nº25.744, com benfeitorias, localizada no bairro
mercês, Curitiba/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$880.000,00

(Oitocentos e oitenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 06/06/2024, quando coletou informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº37, da Planta Carlos Heller, da Quadra H-11, com área de terreno total de 444,00m², com benfeitoria de área total aproximada de 390m², localizado na Rua Júlio Perneta, nº431, Bairro: Mercês, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 25.744 – 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 33.026.011

Inscrição Imobiliária: Nº 12.0.0068.0076.00-5

Localização: Latitude: 25°25'6.82"S/ Longitude: 49°17'17.88"O



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Mercês é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná, pertencente à regional da Matriz e onde se localiza a Torre da Teleparcom o seu mirante, um dos pontos turísticos do bairro.

Origem do nome

Mercês é uma palavra originária do latim e significa graça, benefício ou proteção. A escolha desta palavra para ser o nome do bairro vem da religiosidade de seus moradores. No século passado seus habitantes faziam procissões em devoção à Nossa Senhora das Mercês. No século XVIII o lugar era denominado de Quateirão das Mercês ou Quateirão da Senhora das Mercês, mas também abrangia parte do que hoje são os bairros Vista Alegre e Bigorrilho.

História

Por volta de 1920, chegaram ao bairro os frades capuchinhos Frei Ricardo e Frei Timóteo, procedentes de Veneza, Itália. Com a chegada dos frades capuchinhos a devoção à Nossa Senhora das Mercês aumentou. Em 28 de junho de 1926 começou a construção da Igreja das Mercês, terminada em 1929.

No bairro Mercês está localizado um dos patrimônios históricos da Paraná, que é a Casa de Cristiano Osterнак Mercês	
Subprefeitura	Matriz
Área	3,28 km ²
População	14.089 hab.
Densidade	43,01 hab/km ²



Bairros Limítrofes	Bigorrilho, Bom Retiro, Cascatinha, Centro, São Francisco e Vista Alegre.
Principais Vias	Avenida Manoel Ribas; Avenida Cândido Hartmann Rua Júlia Wanderley, Rua Alcides Munhoz; Rua Jacarezinho; Rua Desembargador Vieira Cavalcanti; Rua Fernando Simas; Rua Padre Agostinho; Rua Marcelino Champagnat; Rua Mamoré; Rua Solimões; Rua Júlio Perneta; Rua Dr. Roberto Barroso; Rua Tenente João Gomes da Silva; Rua Brigadeiro Franco; Rua Desembargador Motta; Rua Visconde do Rio Branco, Alameda Presidente Taunay; Alameda Prudente de Moraes, Rua Joseph Pereira Quevedo
Pontos de referência	Torre das Mercês; RPC TV (Globo); Universidade Tuiuti do Paraná, Hospital Nossa Senhora das Graças; Igreja das Mercês; Portal de Santa Felicidade; TV Educativa; Sede da Pastoral da Criança; Praça 29 de Março; Casa de Cristiano Osternack





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





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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Lote de terreno sob no 37 (trinta e sete) da planta Carlos Heller, com a indicação fiscal nº 33-026-011.000-2 do Cadastro Municipal, situado no bairro das Mercês, nesta cidade, medindo 12,00m (doze metros) de frente Perneta (antiga rua Desembargador Motta), para a rua Júlio por 37,00m (trinta e sete metros) de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel cadastrado sob a indicação fiscal no 33-026-010.00, de propriedade de Dolores da Silva, do lado esquerdo confronta com o imóvel cadastrado pela indicação fiscal nº 33-026-012.000 de propriedade de Maria Jose Destefano Neves fundos 12,00m (doze metros), cadastrado pela e tendo de largura na linha de onde confronta com imóvel fiscal nº 33-026-029.000, indicação propriedade de Carlos Heller, retangular, de 76,00m². de com a área de 444,00m², de forma contendo uma casa de alvenaria sob nº 431, com a área de 76,00m²."

6.2 Situação

De acordo com a visita técnica o imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições no imóvel.

6.4 Benfeitorias

Residência constituída de alvenaria, com dois pavimentos, possuindo as seguintes acomodações:

Um Hall de entrada, sala de estar, sala de tv, escritório, dependências de empregada, cozinha, duas suítes, duas demi suítes e um depósito. Na porção em que



se encontra a garagem também está a lavanderia e um depósito que anteriormente era utilizado como adega.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

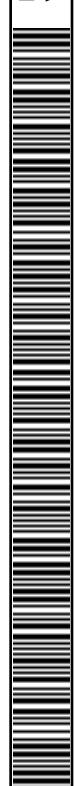
0.4 Mercado

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.

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: 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 $\leq 30\%$, 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.

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + (VB*FC))$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$1.762.838,92 (Um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e dois centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 786.910,08 (Setecentos e oitenta e seis mil, novecentos e dez reais e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

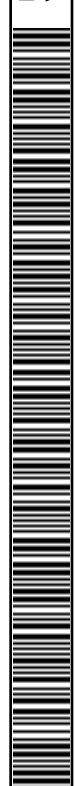
R\$ 975.928,84 (Novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e vinte e oito reais e oitenta e quatro centavos).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 881.419,46 (Oitocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta e seis centavos).

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 880.000,00 (Oitocentos e oitenta mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 26 de junho de 2024.

Helcio Kronberg





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/CE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$396.000,00	198,00	R\$2.000,00	Rua José Antoniassi, 1100 - Mercês, Curitiba - PR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-198m2-venda-RS396000-id-2717921265/
2	R\$1.500.000,00	600,00	R\$2.500,00	R. Padre Agostinho, Mercês, Vuritiba/PR	https://www.axis21.com.br/imovel/venda/terreno-em-curitiba-pr-no-bairro-merces-TE0056
3	R\$800.000,00	690,00	R\$1.159,42	Rua Mamoré, 516 - Mercês, Curitiba - PR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-690m2-venda-RS800000-id-2674416279/
4	R\$672.000,00	354,00	R\$1.898,31	Rua do Amapá, 497 - Mercês, Curitiba - PR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-354m2-venda-RS672000-id-2694006584/
5	R\$2.650.000,00	1368,00	R\$1.937,13	Rua Tenente João Gomes da Silva - Mercês, Curitiba - PR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-1368m2-venda-RS2650000-id-2595812688/





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

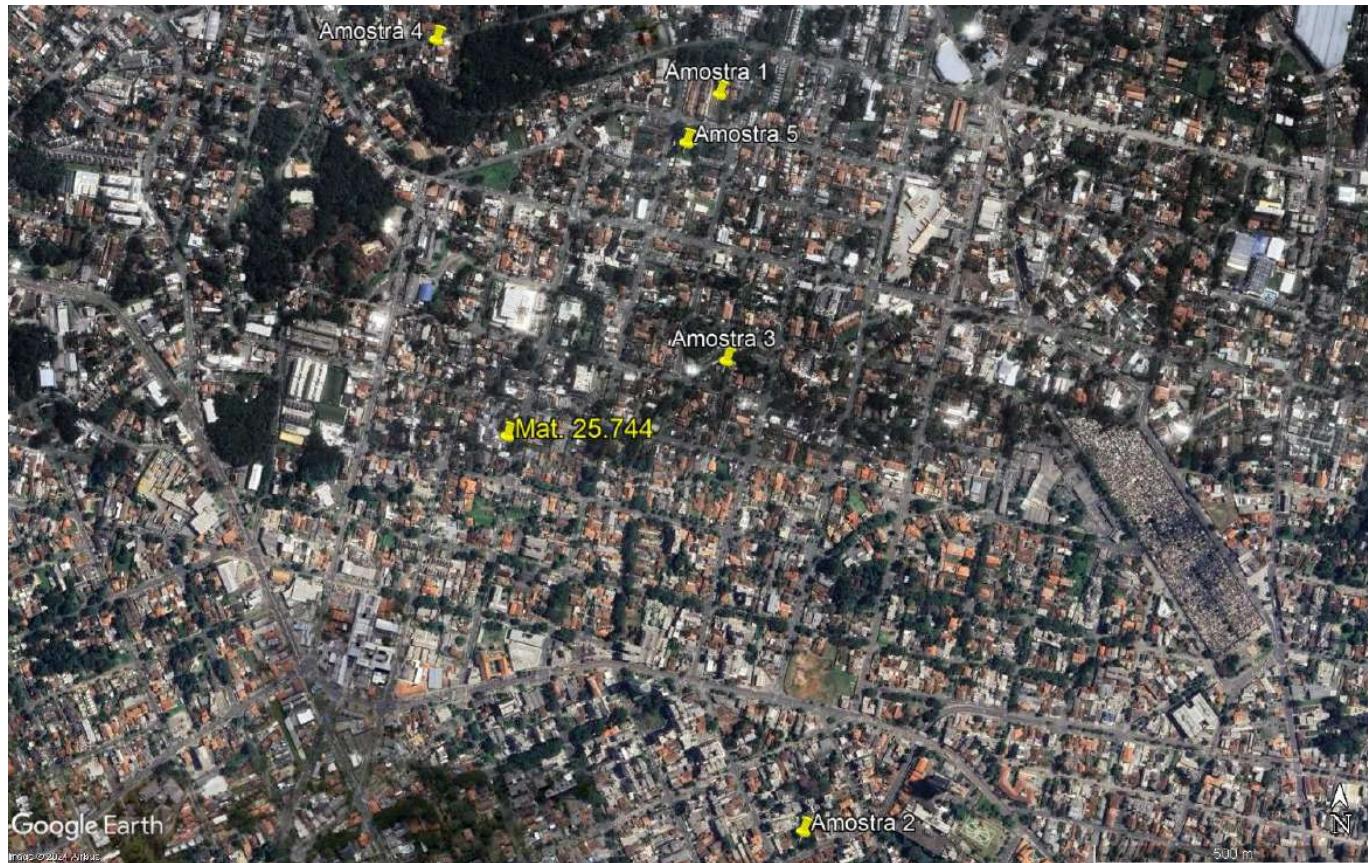
www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleilos.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: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

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



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Mat. 25.744

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Julio Perneta

Nº: 431

Complemento:

Bairro: Mercês

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

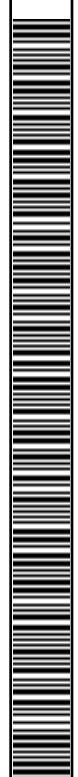
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	396.000,00	198,00	2.000,00	1,05	0,90	0,90	1.701,00
2	1.500.000,00	600,00	2.500,00	0,95	1,04	0,90	2.223,00
3	800.000,00	690,00	1.159,42	1,02	1,06	0,90	1.128,21
4	672.000,00	354,00	1.898,31	1,05	0,95	0,90	1.704,20
5	2.650.000,00	1.368,00	1.937,13	1,05	1,15	0,90	2.105,18

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



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\$/m ²):	1.128,21
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.223,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	8.861,59
Amplitude total (R\$/m ²):	1.094,79
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	273,70
Média aritmética (R\$/m ²):	1.772,32
Mediana (R\$/m ²):	1.704,20
Desvio médio (R\$/m ²):	313,417487
Desvio padrão (R\$/m ²):	429,684373
Variância (R\$/m ²) ² :	184.628,660631

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

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 = 1,4990

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0489

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 (%) = 24,24

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) = 1.477,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.772,32

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 2.066,90

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,62

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,62

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.506,47

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.772,32

LAi = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 2.038,17

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) = 444,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.772,32

VALOR TOTAL (R\$) = 786.910,08

setecentos e oitenta e seis mil, novecentos e dez reais e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

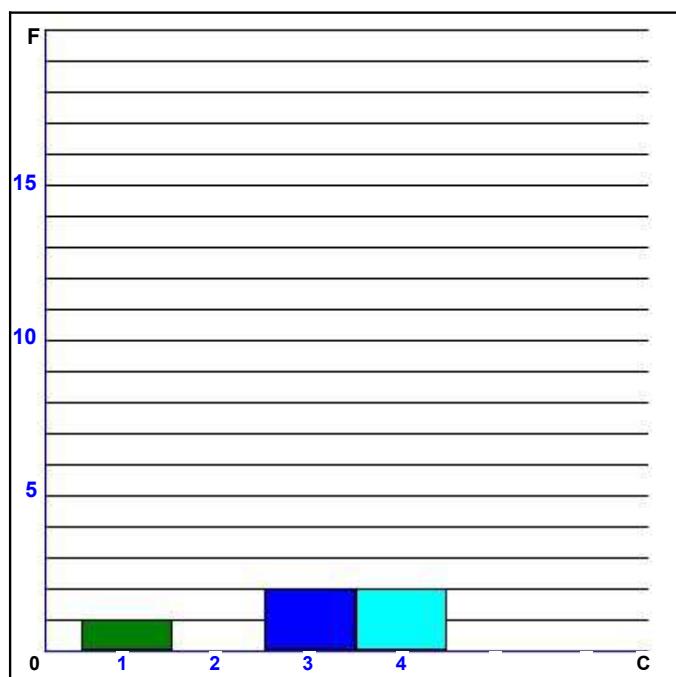


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



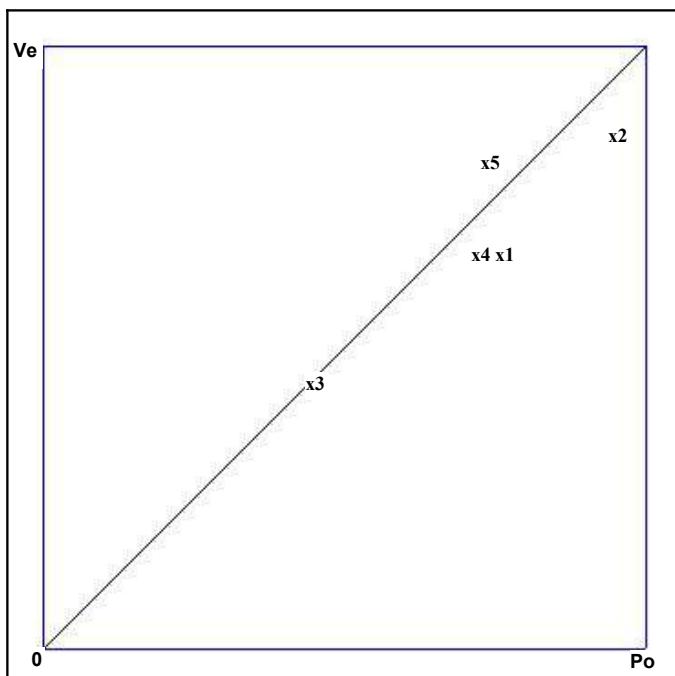
INTERVALO				
Classe	De:	Até	Freq.	
1	1.128,21	1.401,91	1	
2	1.401,91	1.675,60	0	
3	1.675,60	1.949,30	2	
4	1.949,30	2.223,00	2	



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\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	2.000,00	1.701,00	0,85
2 -	2.500,00	2.223,00	0,89
3 -	1.159,42	1.128,21	0,97
4 -	1.898,31	1.704,20	0,90
5 -	1.937,13	2.105,18	1,09

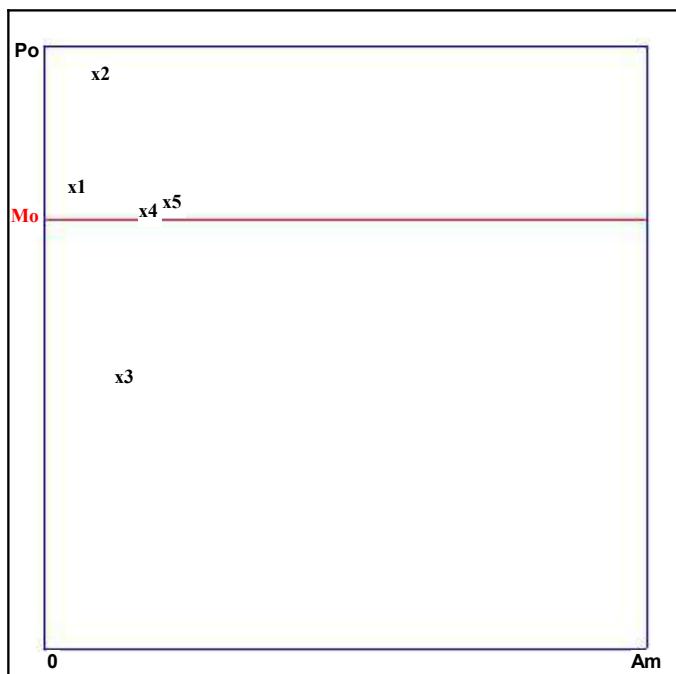
1 -	2.000,00	1.701,00	0,85
2 -	2.500,00	2.223,00	0,89
3 -	1.159,42	1.128,21	0,97
4 -	1.898,31	1.704,20	0,90
5 -	1.937,13	2.105,18	1,09



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



$$Mo = \text{Valor Médio (R$/m2)} = 1.898,97$$

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

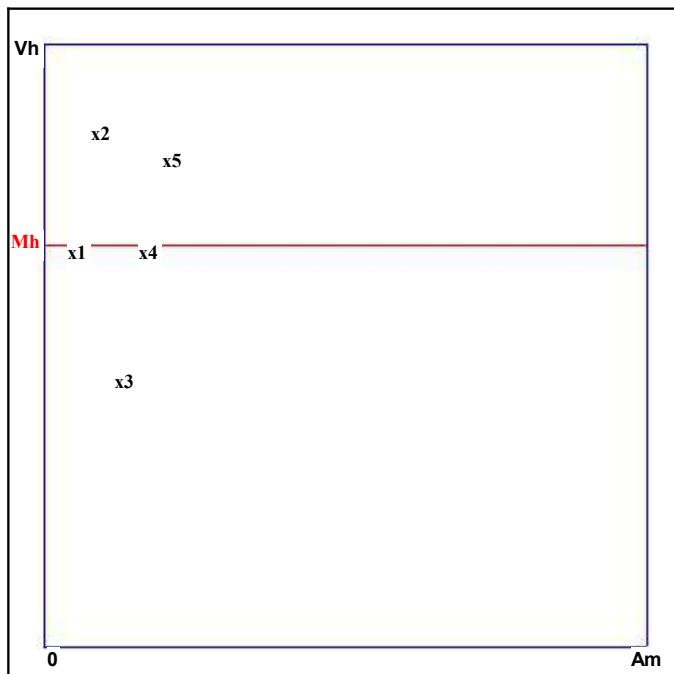
Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	2.000,00	101,028	5,32
2 -	2.500,00	601,028	31,65
3 -	1.159,42	739,552	38,94
4 -	1.898,31	0,667	0,04
5 -	1.937,13	38,163	2,01

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



$$Mh = \text{Valor Médio (R$/m}^2) = 1.772,32$$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	1.701,00	71,319	4,02
2 -	2.223,00	450,681	25,43
3 -	1.128,21	644,110	36,34
4 -	1.704,20	68,115	3,84
5 -	2.105,18	332,862	18,78

Data: 26/06/2024

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

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



Helcio Kronberg

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

Ident: residência **Tipos:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Julio Perneta **Nº:** 431 **Complemento:**
Bairro: Mercês **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 13,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 17,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 34,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,76

Fator de depreciação (decimal): 0,6324

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 26/06/2024

Padrão de acabamento: Alto / Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 398,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²): 2.836,62

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m²);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m}^2\text{)}: 398,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m²);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

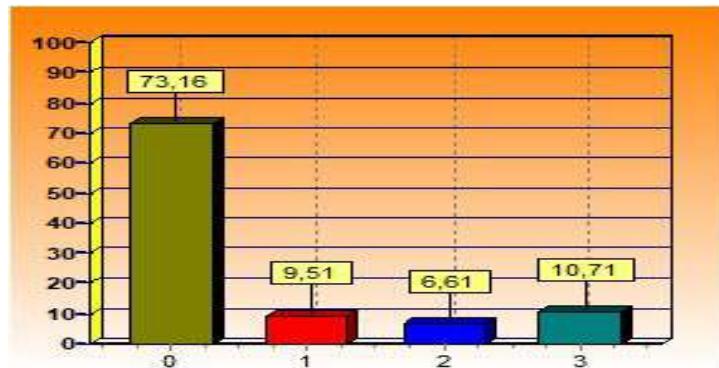
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

9,51 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 975.928,84

novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e vinte e oito reais e oitenta e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 26/06/2024

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO



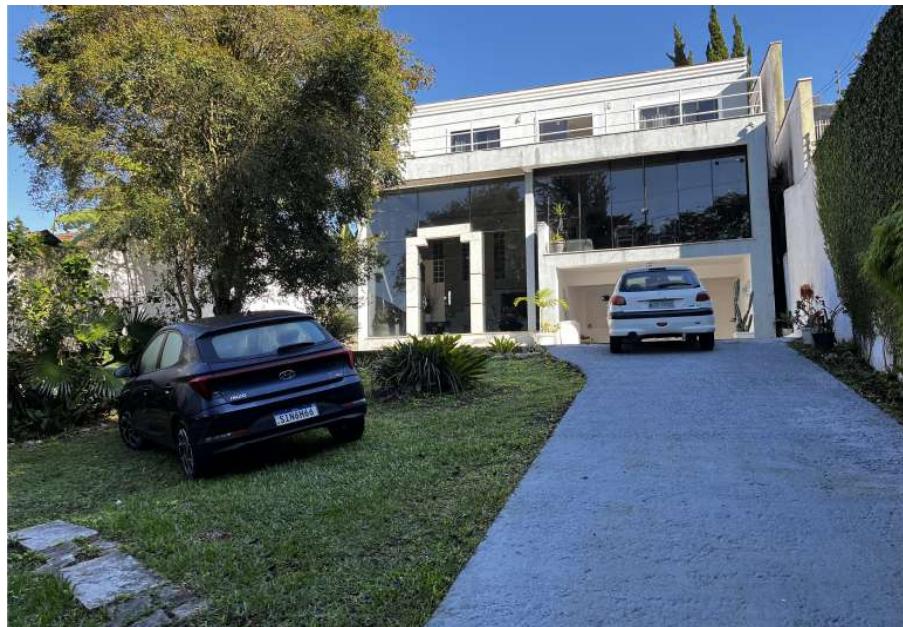
K
KRONBERG
LEILÓES

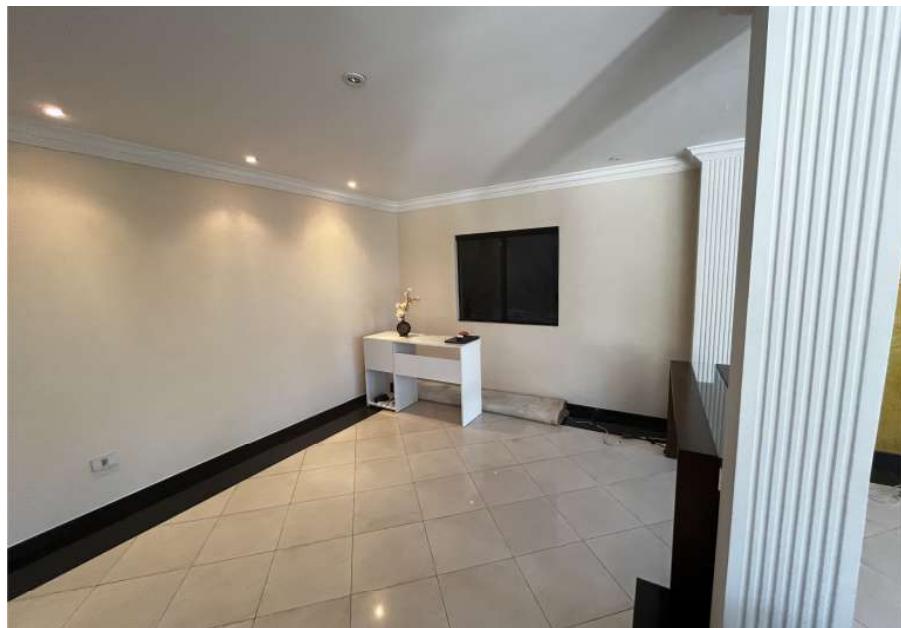
ANEXO FOTOS

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

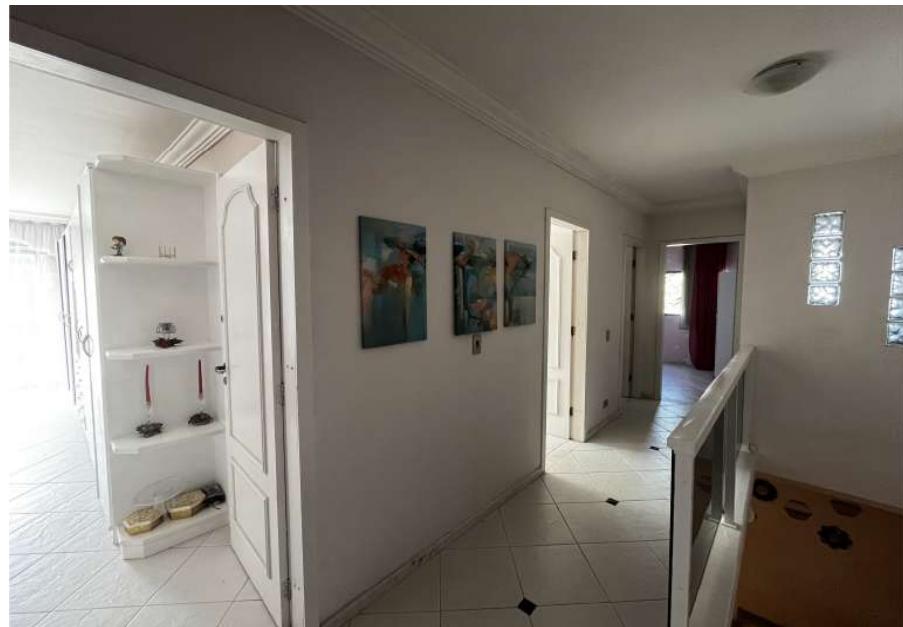
















LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO CROQUI DO IMÓVEL





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

Mapa Cadastral

LEGENDA

- Lote Cadastral
- Logradouro
- Oficial
- Municípios - RMC



ESCALA: 1:564

0 3,5 7 10,5 14
m

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: 29/05/2024 - 10:39:26
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: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 12.0.0068.0076.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 33.026.011	Nº da Consulta / Ano 207448/2024
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	--------------------------------------------

Bairro: MERCÊS Quadrícula: H-11 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
----------------------------------------------------------	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. JÚLIO PERNETA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: **N028**

Tipo: **Principal**

Nº Predial: **431**

Testada (m): **12,00**

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 12.0.0068.0076.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 33.026.011	Nº da Consulta / Ano 207448/2024
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	--------------------------------------------

Observações Para Construção

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

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

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

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

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comercio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** 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
216 34-005806/2014 UFI-6
(APRESENTAR ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA OBRA COM ÁREA DE APROX. 400M² EM 03 PAVIMENTOS.)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 12.0.0068.0076.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 33.026.011	Nº da Consulta / Ano 207448/2024
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	--------------------------------------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO	Código 112	Bloqueio PROC 34-005806/2014 OBRA CONCLUÍDA EM ALVENARIA EM 3 PAVIMENTOS E APROX 400m ² em fase de PROPOSTA DE AÇÃO JUDICIAL. Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar, 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 Áreas - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	Data 20/05/2019
	119		04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 032608A Número Novo: 45915 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
A.00362- 37 01-111363/2021

Nome da Planta: CARLOS HELLER

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 12.0.0068.0076.00-5	Sublote -	Indicação Fiscal 33.026.011	Nº da Consulta / Ano 207448/2024
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	--------------------------------------------

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote não Atingido NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 444,00 m² Área Total Construída: 76,00 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização Ano Construção Área Construída
0000 Residencial 1948 76,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação Esgoto Iluminação Pública Coleta de Lixo
N028 B ASFALTO EXISTE Sim Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 29/05/2024
-----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
12.0.0068.0076.00-5

Sublote
-

Indicação Fiscal
33.026.011

Nº da Consulta / Ano
207448/2024

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.





REGISTRO DE IMÓVEIS
1.a Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.o and.
Conjunto 502 - Fone: 223-8331

TITULAR : RENATO POSPISSIL
C.P.F. 359.955.569-91

REGISTRO GERAL

FICHA

MATRÍCULA N°25744

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 37 (trinta e sete) da planta Carlos Heller, com a indicação fiscal nº 33-026-011.000-2 do Cadastro Municipal, situado no bairro das Mercês, nesta cidade, medindo 12,00m (doze metros) de frente para a rua Júlio Perneta(antiga rua Desembargador Motta), por 37,00m (trinta e sete metros) de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel cadastrado sob a indicação fiscal nº 33-026-010.00, de propriedade de Dolores da Silva, do lado esquerdo confronta com o imóvel cadastrado pela indicação fiscal nº 33-026-012.000 de propriedade de Maria Jose Destefano Neves e tendo de largura na linha de fundos 12,00m (doze metros), onde confronta com o imóvel cadastrado pela indicação fiscal nº 33-026-029.000, de propriedade de Carlos Heller, com a área de 444,00m², de forma retangular, contendo uma casa de alvenaria sob nº 431, com a área de 76,00m².

PROPRIETÁRIO - o espólio de **JOÃO RIBEIRO**.

Curitiba, 21 de fevereiro de 1.992.º Oficial:

Renate Dospicet
St. Titus

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a presente matrícula consta declaração das partes assumindo inteira responsabilidade pela enunciação de medida de largura na linha de fundos do imóvel matriculado, omissa no respectivo registro anterior. -.-.-.-.-

R-1- 25744 - Por sentença prolatada pelo Juiz de Direito da Segunda Vara Cível desta Capital, em 06 de abril de 1.981, nos autos de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de JOÃO RIBEIRO, sob nº 40.920/79, foi homologada a partilha contida nos mesmos autos pela qual o imóvel que consta desta matrícula, então estimado por Cr\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil cruzeiros antigos), ficou pertencendo, sem condições, à viúva EMMA WAGNER RIBEIRO (Id.º 3.088.773-PR e CPF sob nº 404.240.597-72), brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Júlio Perneta nº 431, como consta do formal de partilha extraído dos respectivos autos em 13 de maio de 1.981 e certidão do termo de retificação lavrado nos mesmos autos aos 21 de outubro de 1.991 e expedida aos 28 de novembro de 1.991. (Prot. nº 64.393 datado de 13/01/92 e 36.077 e 32.450 - Dist.1089/81 - Custas: 350 VRC - cr\$17.255,00 - pdetty/ntr-P). Curitiba, 21 de fevereiro de 1.992. O Oficial: *Ronaldo Dospeschi*

EX-9-85-244 (Rev. 1-20-00) 180-670 do 03/11/2011 - ARRESTO(1)

- Nos autos de Executivo Fiscal sob nº 53.045/2004 do Juizo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública, Falências e Recuperação de Empresas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **JOÃO RIBEIRO**, o imóvel que consta desta matrícula, **foi objeto de arresto** para garantir o valor da execução em ditos autos. imóvel esse avaliado nos aludidos

SECRET NO. VER50

Funarten - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° ffeXW.MnOpV.ZffFO. Controle: 4Op6i.X5vXG



Para consultar a autenticidade, acesse <https://www.1ricuritiba.com.br> e informe o código de verificação do documento: QYL6A167FXAB. Consulta disponível por 30 dias*. CNS: 08.325-3



Documento Assinado Digitalmente em

pag. 1
19/11/2018 09:35.21
Continua na página 02



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, Resolução do Projudi, do TJPR/UE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY

PROJUDI - Processo: 0010059-74.2010.8.16.0002 - Ref. mov. 291.5 - Assinado digitalmente por Alexandre Barbosa de Menezes
28/11/2022: JUNTADA DE COMUNICAÇÃO DE AÇÃO VINCULADA. Arq: Matrícula de Imóvel



CONTINUAÇÃO

autos em R\$115.8000,00 (cento e quinze mil e oitocentos reais). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 180.670/2011-D, o auto de arresto lavrado aos 28 de novembro de 2006, capeado pelo ofício nº 1851/2011/DPO, expedido pelo Juízo aos 21 de outubro de 2011. (Custas: NIHIL - nana/nf-Part.). Curitiba, 08 de abril de 2007. O Oficial do Registro:

Renato Paspis
Oficial

AV-3-25.744 - (Prot. 181.340 de 02/12/2011 - ARRESTO) - Nos autos de Execução Fiscal sob nº 22.749/0000 do Juízo de Direito da Terceira Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Capital, em que é exequente o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **EMMA WAGNER RIBEIRO**, o imóvel que consta desta matrícula, foi objeto de arresto para garantir o valor da execução em ditos autos no total de R\$2.475,30 (dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta centavos). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 181.340/2011-D, o auto de arresto lavrado nos respectivos autos aos 24 de novembro de 2011 e documento a ele apenso. (Custas: NIHIL - nana/nf-Part.). Curitiba, 04 de dezembro de 2011. O Oficial:

Elizabeth A. Araujo
Sacramento

AV-4-25.744 - (Prots. 208.479 de 29/08/2014, 208.865 de 15/09/2014 e 208.976 de 17/09/2014 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO) - À vista do contido no ofício sob nº 1271/2014, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Paraná, dos autos de Ação de Execução de Alimentos sob nº 10059-74.2010.8.16.0002, em que é exequente **SIMONE CRISTINA WAGNER RIBEIRO** (CPF/MF nº 053.890.499-26) e executado **LOUREMAR WAGNER RIBEIRO** (CPF/MF nº 031.693.339-25), ofício esse que fica arquivado nesta serventia sob nº 208.479/2014-D e documentação a ele apensa, procedo esta averbação para consignar a existência de dita ação. A causa foi dado o valor de R\$8.176,09. (Custas: Justiça Gratuita - Funrejus: isento (Art. 32, X do Decreto Judiciário nº 251/99 do Tribunal de Justiça do Paraná - Funrejus) - jkn/ar-Part.) Curitiba, 23 de setembro de 2014. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araujo
Escrevente

AV-5-25.744 - (Prot. 246.142 de 18/10/2018 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA) - Atendendo ao contido no ofício nº 779/2018, expedido em 18 de setembro de 2018, pela 10ª Vara Cível de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central e em vista da documentação que o instrui (arquivados sob nº 246.142/2018), procedo à presente averbação para consignar a existência de uma Execução de Título Extrajudicial sob nº 0034673-78.2012.8.16.0001, em que é exequente **REINALDO GNOATTO** (CPF/MF nº 072.305.679-04), executados **A'CRISTAL COMÉRCIO DE PRESENTES LTDA ME** (CNPJ nº 04.728.609/0001-32); **CELIA REGINA STAVINSKI RIBEIRO** (CPF/MF nº 031.137.589-80) e terceiro **MAURILIO DE ARAUJO** (CPF/MF nº 630.175.719-04), execução esta no valor de R\$31.191,99 (trinta e um mil, cento e noventa e um reais e noventa e nove centavos), valor atualizado (BCB) R\$48.038,33. (Emolumentos: 1294 VRC = R\$249,66 - Funrejus: R\$96,08 - nana/ar). Curitiba, 05 de novembro de 2018. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Gilmara Ferreira Melo
Substituto
SEGUE

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº ffeXW.MnOpV.ZffFO, Controle:4Op6j.X5yXG



PROJUDI - Processo: 0010059-74.2010.8.16.0002 - Ref. mov. 291.5 - Assinado digitalmente por Alexandre Barbosa de Menezes
28/11/2022: JUNTADA DE COMUNICAÇÃO DE AÇÃO VINCULADA. Arq: Matrícula de Imóvel



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - Oficial do Registro

Rua Padre Anchieta, 2050 | Conj. 501 | 5º Andar | Curitiba | PR | 80.730-000

Contato: (41) 3022-1117 - titular@1ricuritiba.com.br

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 25.744 do Registro Geral desta Serventia. **NADA MAIS**. Dou fé. Curitiba, 07 de novembro de 2018.

Custas: R\$12,93 + R\$4,67 (selo) = R\$17,60



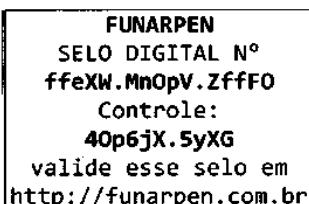
**LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - OFICIAL DO REGISTRO
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 433/2017)
VANESSA SCHUCH - ESCREVENTE (PORTARIA 147/2017)
KÉZIA DE LIMA FREITAS - ESCREVENTE (PORTARIA 91/2017)**
Rua Padre Anchieta, 2050, Conj. 501, 5º andar, Curitiba-PR
Fone: (41)3010-1117

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3R TXQQC AE5PC NC63

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY



QY06A167FXAB



19/11/2018 09:35:23 pag. 3



PROJUDI - Processo: 0010059-74.2010.8.16.0002 - Ref. mov. 291.5 - Assinado digitalmente por Alexandre Barbosa de Menezes
28/11/2022: JUNTADA DE COMUNICAÇÃO DE AÇÃO VINCULADA. Arq: Matrícula de Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: RJT3R TXQQC AE5PC NCQG63

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVQ7 T3BNH TW8X9 V2WUY