

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.169 – 06/2025

Descrição: APARTAMENTO Nº105, BLOCO “B” DO CONJ. RES. LUDWIG LUCK COM ÁREA ÚTIL DE 61,37M² E ÁREA TOTAL DE 71,66M² (SEM VAA DE GARAGEM) - MERCÊS – CURITIBA/PR.

Autos: 0002753-68.2004.8.16.0033



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Apartamento (sem vaga de garagem) – Matrícula nº 8.938 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 303.000,00

(Trezentos e três 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 26/06/2025 e no local foi atendido pelo síndico do condomínio o qual informou que o imóvel está ocupado e sendo utilizado pela Sra. Galci.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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





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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 105, localizado no 1º andar do bloco “B” do Conjunto Residencial Carlos Ludwig Luck, com área de uso exclusivo de 61,37m² e área total de 71,66m², sem vaga de garagem, localizado à Rua Solimões, 1457 – Mercês – Curitiba/PR..

Número da Matrícula: 8.938 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 33.014.053.0215

Inscrição Imobiliária: 12.0.0086.0718.001

Localização: Latitude: -25.417429° / Longitude: -49.291796°

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 Bigorrião.





História

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

No bairro Mercês esta localizado um dos patrimônios históricos da Paraná, que é a [Casa de Cristiano Osternack Mercês](#)

Subprefeitura Matriz

Área 3,28 km²

População 14.089 hab.

Densidade 43,01 hab/km²

Bairros Limítrofes [Bigorriho](#), [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 e do mercado em que está inserido;*

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





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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Apartamento residencial nº 105 com a área construída exclusiva de 61,37m² e a área construída global de 71,66m², localizada no 1º andar do bloco “B” do Conjunto Residencial Carlos Ludwig Lück, sito à Rua Solimões nº 1.487, no bairro das Mercês, desta cidade e a fração ideal equivalente a 0,006944 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio foi construído, terreno esse foreiro e constituído da parte “B”, com a área de 5.247,50m², medindo 76,00 metros de frente para a aludida Rua Solimões, de um lado mede também 76,00 metros, onde faz esquina com a Rua dos Capuchinhos, do outro lado mede 75,00 metros, onde limita com terreno da Sociedade Tiro e Alvo de Curitiba e na linha de fundos tem a largura de 63,00 metros, onde confronta com a propriedade de Simon Semmelmann ou seus sucessores”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

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, e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.





7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.. **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 Garagem:

Índice utilizado por conta das amostras e o imóvel avaliado conterem números de garagem diferentes.

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

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



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 303.085,56 (Trezentos e três mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 303.000,00 (Trezentos e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 26 de junho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 399.000,00	65,00	R\$ 6.138,46	Rua Mylthon Anselmo da Silva, 1425 - Mercês	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-maravilhoso-no-merces-em-uma-regiao-3000192445.html
2	R\$ 340.000,00	61,00	R\$ 5.573,77	Rua Solimões, 1470 - Mercês	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-2-quartos-semi-mobiliado-e-1-3011569548.html
3	R\$ 450.000,00	61,37	R\$ 7.332,57	Rua Solimões, 1487 - Mercês	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3005820258.html
4	R\$ 320.000,00	67,00	R\$ 4.776,12	Rua Treze de Maio, 1188 - São Francisco	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-67-m-por-r\$-3004281749.html
5	R\$ 400.000,00	74,00	R\$ 5.405,41	Rua Desembargador Clotário Portugal, 53 - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-centro-74m-3007820790.html
6	R\$ 495.000,00	62,00	R\$ 7.983,87	Rua Senador Xavier da Silva, 80 - São Francisco	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sao-francisco-3011683875.html

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento: AP 105 BL B

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	399.000,00	65,00	6.138,46	1,00	1,01	0,90	0,90	5.021,88
2	340.000,00	61,00	5.573,77	1,00	1,00	0,90	0,90	4.514,75
3	450.000,00	61,37	7.332,57	1,00	1,00	0,90	0,90	5.939,38
4	320.000,00	67,00	4.776,12	0,90	1,02	0,90	0,90	3.551,43
5	400.000,00	74,00	5.405,41	0,90	1,05	0,90	0,90	4.137,57
6	495.000,00	62,00	7.983,87	1,00	1,00	0,90	0,90	6.466,54

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.551,43
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.466,94
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	29.631,94
Amplitude total (R\$/m2):	2.915,51
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	728,88
Média aritmética (R\$/m2):	4.938,66
Mediana (R\$/m2):	4.768,31
Desvio médio (R\$/m2):	870,741067
Desvio padrão (R\$/m2):	1.103,617730
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.217.972,094907

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2570

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3848

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 22,35



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 4.273,65

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.938,66

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 5.603,67

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 13,47

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 13,47

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 4.197,86

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.938,66

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 5.679,46

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) = 61,37

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.938,66

VALOR TOTAL (R\$) = 303.085,56

trezentos e três mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



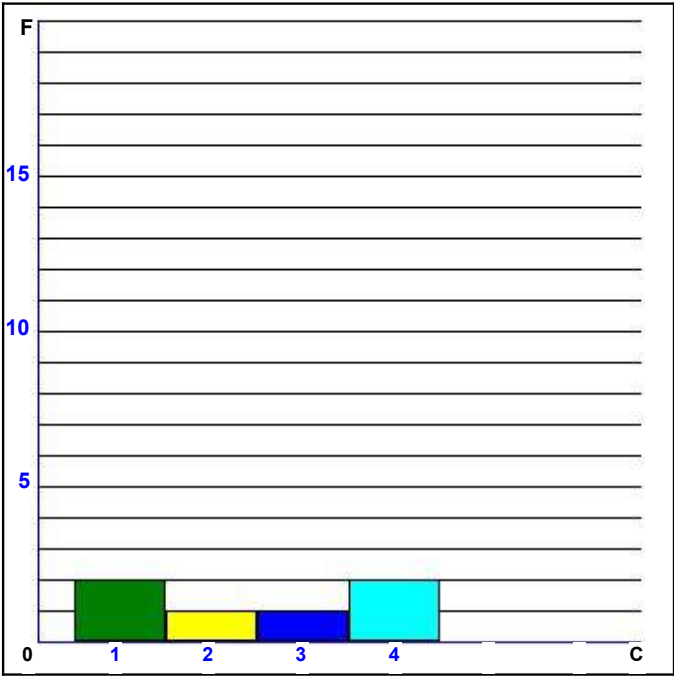
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.551,43	4.280,30	2
2	4.280,30	5.009,18	1
3	5.009,18	5.738,06	1
4	5.738,06	6.466,94	2

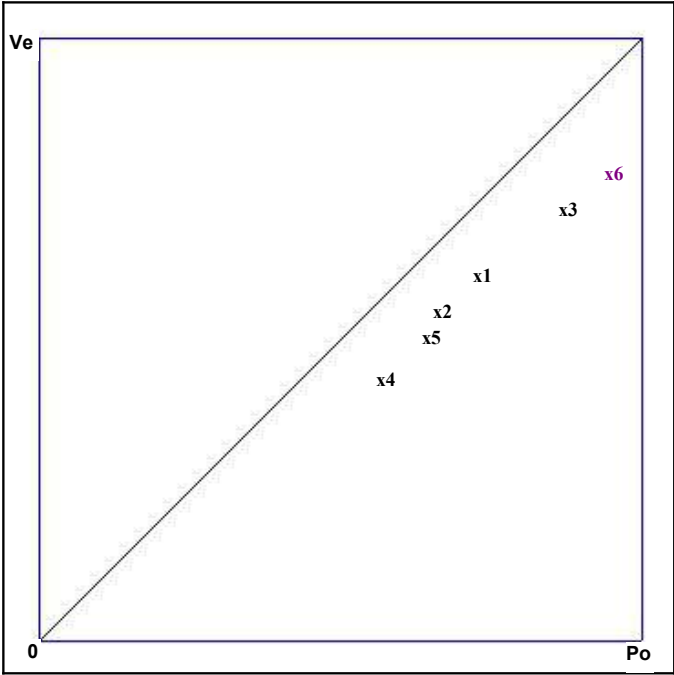


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	6.138,46	5.021,88	0,82
2 -	5.573,77	4.514,75	0,81
3 -	7.332,57	5.939,38	0,81
4 -	4.776,12	3.551,43	0,74
5 -	5.405,41	4.137,57	0,77
6 -	7.983,87	6.466,94	0,81

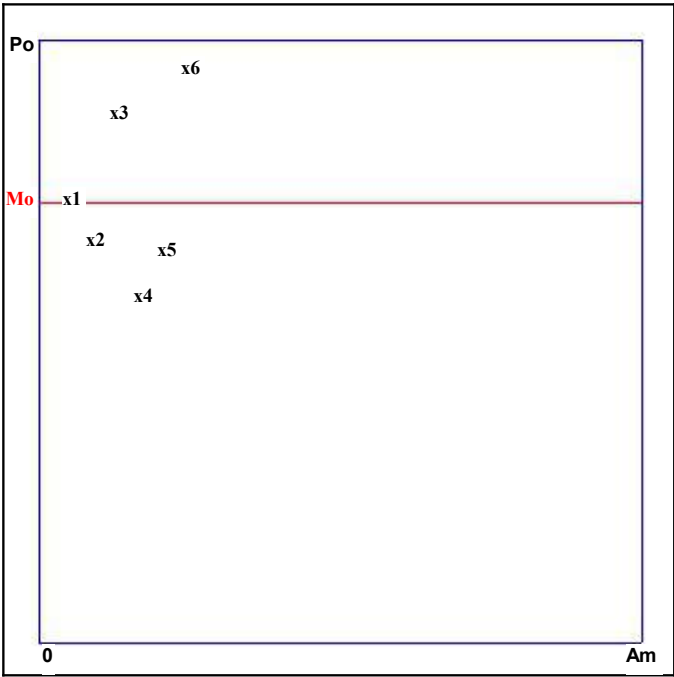


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 6.201,70

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	6.138,46	63,239	1,02
2 -	5.573,77	627,930	10,13
3 -	7.332,57	1.130,873	18,23
4 -	4.776,12	1.425,581	22,99
5 -	5.405,41	796,295	12,84
6 -	7.983,87	1.782,171	28,74

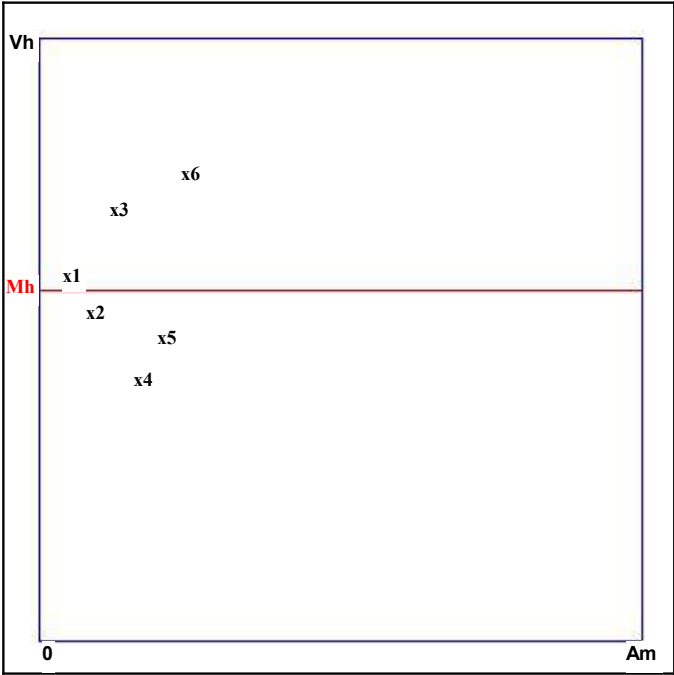


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 4.938,66

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	5.021,88	83,218	1,69
2 -	4.514,75	423,903	8,58
3 -	5.939,38	1.000,727	20,26
4 -	3.551,43	1.387,230	28,09
5 -	4.137,57	801,090	16,22
6 -	6.466,94	1.528,278	30,95

Data: 26/06/2025 _____

Helcio kronberg

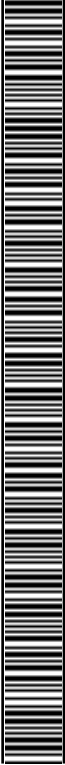


ANEXO FOTOS





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB











ANEXO CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB

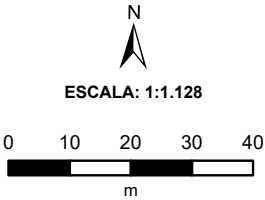




Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Praça
-  Logradouro
-  Oficial



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

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

MAPA GERADO EM: 25/06/2025 - 10:58:51
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8447-9BUP3-ZQCXH-X3Z8E>

REGISTRO DE IMOVEIS
1ª Circunscrição Curitiba Paraná
Rua XV de Novembro, 770 - 5º and.
Curitiba 502 Fone 233333

TITULAR: ELBE POSPISIL
C.P.F. 030515199 68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº: 8938

FICHA
-1- Sim

RUBRICA

CNM 083253.2.0008938-23

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

IMÓVEL - Apartamento residencial nº 105 (* * * * cento e cinco* *), com a área construída exclusiva de 61,37m² e a área construída global de 71,66m², localizado no 1º (primeiro) andar * * do bloco " B " do CONJUNTO RESIDENCIAL CARLOS LUDWIG LUCK, sito à rua Solimões nº 1.487, no bairro das Mercês, desta cidade, e a fração ideal equivalente a 0,006944 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio foi construído, terreno esse foreiro e constituído da parte "B", com a área de 5.247,50m², medindo 76,00 (setenta e seis) metros de frente para a aludida rua Solimões, de um lado mede também 76,00m (setenta e seis metros), onde faz esquina com a rua dos Capuchinhos, do outro lado mede 75,00m (setenta e cinco metros), onde limita com terreno da Sociedade Tiro ao Alvo de Curitiba e na linha de fundos tem a largura de 63,00m (sessenta e três metros), onde confronta com propriedade de Simon Sammelmann ou seus sucessores.*****
PROPRIETÁRIA - COOPERATIVA HABITACIONAL MARUMBI DOS EMPREGADOS EM SERVIÇOS PÚBLICOS DE CURITIBA - COHAMA/CT (CGC nº 76.646.496/001), com sede nesta Capital.*****
REGISTRO ANTERIOR: nº 58.907 do livro 3-X deste cartório, datada de 4 de janeiro de 1.973.*****
Curitiba, 14 de julho de 1.980. O Oficial:

R-1- **8938** - Por contrato particular, com força de escritura pública na forma do artigo 1º e seus parágrafos da Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1.966, lavrado em Curitiba em 29 de maio * * * * de 1.980, da qual uma via fica arquivada neste cartório sob nº 20.468 / 80-D, a COOPERATIVA HABITACIONAL MARUMBI DOS EMPREGADOS EM SERVIÇOS PÚBLICOS DE CURITIBA - COHAMA/CT, acima identificada, vendeu o imóvel a que se refere esta matrícula a **CELSO DO CARMO SILVA** (C.I. nº 371.178-pr e CPF nº 112.006.939-49), brasileiro, desquitado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital * * * * * pela importância de Cr\$79.056,33 (setenta e nove mil, cinquenta e seis cruzeiros e trinta e três centavos) * * * * * equivalente, na data do contrato, a 121.94307 UPC, sendo Cr\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros) o valor da fração ideal do terreno, sob condições (Prot. 20.468 / 80 - TIT nº 2090622-0 * * - Custas 660,00 - Dist. 735/80 - ep/esi/). Curitiba, 14 de julho de 1.980. O Oficial do Registro:

R-2- **8938** - Pelo mesmo contrato mencionado no R-1 acima, o mesmo **CELSO DO CARMO SILVA**, supra identificado e qualificado, * * * * * deram o imóvel objeto desta matrícula em primeira e especial hipoteca ao **PANESTAO S.A. - CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CGC nº 76.601.301/0001-32), com sede nesta Capital, para garantir um mútuo de dinheiro no valor de Cr\$79.714,62 (setenta e nove mil, setecentos e quatorze * cruzeiros e sessenta e dois centavos) * * * * * a ser pago em 360 (* * * trezentas * * *) prestações mensais, a primeira delas com vencimento para o dia 30 de julho de 1.976.

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
8938





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8447-9BUP3-ZQC4H-X3Z8E>

CONTINUAÇÃO

aos juros de 4% (*quatro por cento) ao ano, com as demais condições constantes do mencionado contrato (Custas: Nihil - Dist. 735/80) Curitiba, 14 de julho de 1.980. O Oficial:

Av-3- **8938** - No mesmo contrato referido no R-1 desta matrícula, o referido BANESTADO S.A. - CRÉDITO IMOBILIÁRIO ** encaminhou ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO o crédito hipotecário a que se refere o R-2 acima (Custas: Nihil). Curitiba, 14 de julho de 1.980. O Oficial:

R-4-**8.938** - (Prot. 115.050 de 04/03/2002 - PENHORA) - Nos autos de Ação de Execução sob nº 22.500 do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível desta Capital, proposta por MARIA MADALENA contra GLÁNCIO AUGUSTO DA SILVA e CELSO DO CARMO SILVA, o imóvel a que se refere esta matrícula, de propriedade de CELSO DO CARMO SILVA, havido na forma do R-1 retro, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$ 30.282,90 (trinta mil duzentos e sessenta e dois reais e noventa centavos). Ficou arquivado neste ofício sob nº 115.050/2002-D, o ofício sob nº 957/02 expedido pelo referido Juízo aos 18 de julho de 2.002 e documentação a ele anexa. (Custas: Nihil (Justiça Gratuita) - 156/jkm-Part.). Curitiba, 13 de setembro de 2002. O Oficial:

Renato Pospisil
OF. TITULAR

R-5-**8.938** - (Prot. 129.504 de 23/06/2.004 - PENHORA) - Nos autos de Ação Execução de Alimentos sob nº 1344/94, do Juízo de Direito da Segunda Vara da Família desta Capital, em que é exequente GLACIR NEZITA DE ANDRADE e executado CELSO DO CARMO SILVA, o imóvel que consta desta matrícula, de propriedade do executado CELSO DO CARMO SILVA, havido na forma do R-1 retro, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$64.677,57 (sessenta e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e cinquenta e sete centavos). Ficou arquivado neste ofício sob nº 129.504/2.004-D, o auto de penhora e depósito lavrado nos respectivos autos aos 23 de junho de 2.004 e documentação a ele anexa. (Custas: Nihil (Justiça Gratuita) - 156/jkm-Part.). Curitiba, 30 de junho de 2.004. O Oficial do Registro:

Silvana S. Pospisil
Escritório

AV-6-**8.938** - (Prot. 272.771 de 31/05/2021 - INDISPONIBILIDADE DE BENS) - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo de Indisponibilidade nº 2021052815.01651873-1A-081 e do Processo sob nº 00027535820048160033 - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de Curitiba-PR arquivada digitalmente sob nº 272.771, procedo à presente averbação para consignar a indisponibilidade de bens e direitos de CELSO DO CARMO SILVA (CPF/MF nº 112.066.989-43). (Emolumentos e Suprêvit: a receber - solicitados através do ofício nº 2021/655-emolumentos acw/11/ns - São:0183725MJAA0000000550212). Curitiba, 25 de junho de 2021. Luis Eládio Fideles Gonçalves, Oficial do Registro:

Luis Eládio Fideles Gonçalves
Escritório

AV-7-**8.938** - (Prot. 274.574 de 23/06/2021 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA) Atendendo ao requerimento firmado pela parte interessada e em vista da documentação que o instrui (arquivados SEBUE



CNM 083253.2.0008938-23

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



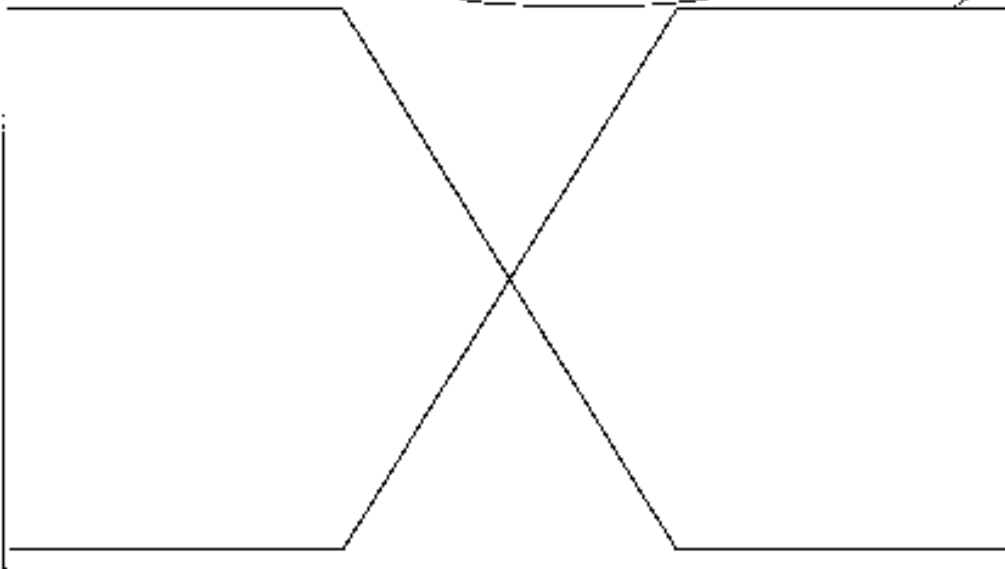
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8447-9BUP3-ZQCYPH-X3Z8E>

CONTINUAÇÃO

digitalmente sob nº 274.574), procedo à presente averbação para consignar o cancelamento por perempção da hipoteca objeto do R-2 e AV-3 desta matrícula. (Emolumentos: 830 VRC - R\$136,71 - Funrejus: isento - Art. 3º, alínea b, item 4 da Lei nº 12216/98 - FAPESP: R\$6,84 - ISS: R\$5,47 - - jk/ua Selo:0183V25AVWAGGGGGG6442715). Curitiba, 15 de julho de 2021. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.

R-8-8.938 - Prot. 235.438 de 19/07/2021 - PENHORA! Atendendo ao contido no certidão de penhora datada de 03 de fevereiro de 2021, pela 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial da Comarca da Região Metropolitana do Foro Central de Curitiba, Estado do Paraná e em vista da documentação que o instrui (arquivadas digitalmente sob nº 275.433), extraído dos autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte sob nº 0002753-68.2004.8.16.0033, em que é autor **JTS INDICE FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ nº 01.883.937/0001-13) e réus **BIOPLAST INDUSTRIA DE PLASTICOS E COSMETICOS LTDA** (CNPJ nº 84.976.208/0001-30); **BIOVITAL IND. E COM. DE COSMETICOS** (CNPJ nº 19.961.488/0001-74); **CELDO DO CARMO SILVA** (CPF/ME nº 212.006.929-49); **CLEBER AUGUSTO SILVA** (CPF/ME nº 510.734.989-77); **GLAUCIO AUGUSTO DA SILVA** (CPF/ME nº 561.985.179-04); **ITIPAR DISTRIBUIDORA E REPRESENTAÇÕES DE COSMETICOS LTDA** (CNPJ nº 82.739.351/0001-14); **MASSA FALIDA DE BIOPLAST INDUSTRIA DE PLASTICOS E COSMETICOS LTDA**; **RODRIGO AUGUSTO ARAUJO SILVA** (CPF/ME nº 877.091.479-68), procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de CELDO DO CARMO SILVA, foi objeto da penhora para garantir o valor da execução no total de R\$28.939,59 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta e nove reais e cinquenta e nove centavos). No documento consta que o depositário do presente imóvel é **CELDO DO CARMO SILVA**. (Valor atualizado (RCP) R\$63.952,68 Emolumentos: 1295 VRC - R\$280,71 - Funrejus: R\$127,91 - FAPESP: R\$14,03 - ISS: R\$11,22 - v4/11 - Selo: 0183V25AVWAGGGGGG6558210). Curitiba, 18 de agosto de 2021 Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.



Rubrica

Ficha
02F/Mat. 8.938

CNM 083253.2.0008938-23



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO DE IMÓVEIS

Curitiba - Paraná
Padre Anchieta, 2050 - 5º Andar
Fone (41) 3022-1117

Valide aqui este documento
ILAR: LUIS FLAVIO FIDELIS GONÇALVES
C.P.F 039.175.479.37

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 8.938 do Registro Geral desta Serventia.
CERTIFICO FINALMENTE, que esta certidão reflete a realidade jurídica do imóvel de um dia útil anterior à presente data (Art.656-BL §2º do CN).

O referido é verdade e dou fê.
Curitiba, 25 de junho de 2025 - 07:53:30

Busca e Certidão de inteiro teor : 51,00
SELO (FUNARPEN): 11,75
FUNREJUS: 12,79
FUNDEP: 2,55
ISSQN: 2,04
TOTAL: 80,13
11856
(15)

(Assinado digitalmente)
LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES – Oficial do Registro
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 78/2024)
RENATO VINICIUS LAU – SUBSTITUTO (PORTARIA 79/2024)
TAYRINI VITALI FELISBERTO FROL - ESCRIVENTE (PORTARIA 026/2021)
JANAINA PEREIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE (PORTARIA 310/2019)
TATIANE ALINE DA SILVA MANFRA - ESCRIVENTE (PORTARIA 025/2021)
Fone: (41) 3022-1117



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8447-9BUP3-ZQCYH-X3Z8E>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3J5PC SL6ST TK6U4 4VMQB





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
113668/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 12.0.0086.0718.00-1	Indicacao Fiscal 33.014.053.021-5	Sublote 0021
Planta de Loteamento CROQUI 04930	Lote na Planta B	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 008938 REG: R01 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 5257,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
-------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro N.027.A R. SOLIMÕES	Número 1457	Lado Ímpar	Testada 76,00
Histórico de Denominação ANTIGA RUA DONA CAROLA			
Logradouro N.034. R. DOS CAPUCHINHOS	Número 306	Lado Par	Testada 76,00
Histórico de Denominação PRIMEIRA PARALELA A OESTE DA RUA JACAREZINHO.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.027.A R. SOLIMÕES		Número 001457
Bairro MERCÊS		CEP 80810070
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 105	Andar 01
Condomínio CARLOS LUDWIG LUCK CJ RES	Bloco CARLOS LUDWIG LUCK CJ RES BL B	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0021	Principal	71,66	Outros	Alvenaria	SIMPLES	5	1973		1974	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0021	Principal	71,60	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	5	1973		1974	03/09/2015	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0021	Principal	71,66	Edifício	Alvenaria	Medio	5	1973		1974	01/01/2023	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

0A82.F5C5.815F.4AD1-1 BD14.CF61.1A86.EB07-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de junho de 2025 - 09:34:10

VERSÃO P.4.1.0.18.1427 (24/06/2025) L1B
2.0.1.7.1424





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
113668/2025

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0021	Principal	71,66	Edifício	Alvenaria	Medio	5	1973	1974	

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
33.014.052	0	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
0A82.F5C5.815F.4AD1-1 BD14.CF61.1A86.EB07-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de junho de 2025 - 09:34:10

VERSÃO P.4.1.0.18.1427 (24/06/2025) L1B
2.0.1.7.1424



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: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 12.0.0086.0718.00-1	Sublote 0021	Indicação Fiscal 33.014.053	Nº da Consulta / Ano 232115/2025
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: MERCÊS Quadricula: H-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Esquina	
1- Denominação: R. SOLIMÕES	Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: N027A	Tipo: Principal
Nº Predial: 1457	Testada (m): 76,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA	
2- Denominação: R. DOS CAPUCHINHOS	Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: N034	Tipo: Secundária
Nº Predial: 306	Testada (m): 76,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA	

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		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
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	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

Observações Para Construção

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

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: PJ5PC SL6ST TK6U4 4VMQB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 12.0.0086.0718.00-1	Sublote 0021	Indicação Fiscal 33.014.053	Nº da Consulta / Ano 232115/2025
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional 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 atendido ao porte máximo de 200,00m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

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

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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
12.0.0086.0718.00-1

Sublote
0021

Indicação Fiscal
33.014.053

Nº da Consulta / Ano
232115/2025

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 050494A Número Novo: 79167 Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 10.400,00 Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: Número Novo: 294651 Finalidade: REFORMA SIMPLIFICADA

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):

Número Antigo: Número Novo: 309634 Finalidade: REFORMA SIMPLIFICADA

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):

Número Antigo: Número Novo: 311363 Finalidade: REFORMA SIMPLIFICADA

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0021 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Carta F-20001 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
C.04930- B

Nome da Planta: CROQUI 04930

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote atingido nos Fundos NÃO

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
12.0.0086.0718.00-1

Sublote
0021

Indicação Fiscal
33.014.053

Nº da Consulta / Ano
232115/2025

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 5.257,00 m²

Área Total Construída: 10.319,04 m²

Qtde. de Sublotes: 144

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0021 Residencial

Área Construída
71,66 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Data

25/06/2025

ATENÇÃO

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