KRONBERG
LEILÕES

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 26ª VARA CIVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ.

Falência*:* 000008-09.1988.8.16.0185
Falidos: Sutepa – Sudoeste Terraplanagem e Pavimentação Ltda. *(CNPJ 77.315.042/0001-46)*

HELCIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, requerer a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o que se faz nos seguintes termos:

1. No *"item 3"* do r. despacho do *mov. 575* foi determinada a avaliação do imóvel descrito na matrícula 114.126 do 8º CRI de Curitiba/PR *(matrícula mov. 68),* o qual foi arrecadado no *mov. 594 (petição do mov. 568 e "item 2" da r. decisão do mov. 575),*

2. Conforme laudo anexo, o bem foi avaliado em **R$ 8.140.000,00**, a saber:

IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE 6.000,52 M2 E ÁREA CONSTRUÍDA DE 843,50 M2, LOCALIZADO À RUA DOUTOR IVAN FERREIRA DO AMARAL, 220, CIC, CURITIBA/PR. BREVE DESCRIÇÃO DO BEM: Lote urbano D-11, plano, de formato irregular, com três frentes e área total de 6.000,52m², contendo benfeitorias comerciais com área total de aproximadamente 843,50m², localizado na Rua Dr. Doutor Ivan Ferreira do Amaral, 220 – CIC –Curitiba/PR. Consta que o imóvel também tem testada para as ruas Francisco Szurek, 171 e Evilazio Oliveira, 50. **COORDENADAS DA LOCALIZAÇÃO**: Latitude: 25°29'30.64"S / Longitude: 49°20'31.14"O. **REGISTRO IMOBILIÁRIO**: Imóvel assim descrito na matrícula **114.126** do 8º CRI de Curitiba/PR: *"IMÓVEL: ÁREA D-11 ("dê"-onze), resultante da subdivisão do terreno com área de 206.043,97 m2, este oriundo da unificação de Áreas que constituíam remanescentes de áreas maiores, situada na Cidade Industrial de Curitiba - Área Norte, de forma irregular, medindo 60,77 metros de frente para a Rua Dr. Ivan Ferreira; pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, mede 100,00 metros, confronta com a Área D-10, desta mesma subdivisão; pelo lado esquerdo mede 96,46 metros e confronta com a Área D-25, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 60,77 metros, confronta com a Área D-12, desta mesma subdivisão; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 6.000,52 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor. 89, Quadra 161, Lote 009.000".* Demais medidas e confrontações devem ser consultadas no registro do imóvel. No site do leiloeiro consta certidão da matrícula do imóvel, a qual, contudo, pode estar desatualizada, cabendo aos interessados providenciarem certidão atualizada da matrícula, não podendo ser alegado desconhecimento do contido na mesma. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**: Indicação Fiscal: 89.161.009. Inscrição Imobiliária: 77.0.0036.0060.00-5. **BENFEITORIAS**: Durante a visita técnica foi possível constatar a existência das seguintes benfeitorias: Benfeitoria principal (Galpão): Galpão em alvenaria, com piso de concreto e telhas metálicas, dividido em parte das oficinas e parte dos escritórios.Na parte das oficinas o galpão tem as laterais e fundo fechados em alvenaria e a frente aberta. Na metade correspondente aos escritórios, fica dividido em: - Piso térreo: recepção, estúdio e filmagens, banheiros (masc. e fem.), tudo com piso cerâmico, forro de PVC e algumas partes divididas em drywall e outras em alvenaria; - Piso superior: 2 salas tipo aquário, sala da entrada, 2 salas no fundo e uma sala de reunião, e um banheiro. Tudo em piso cerâmico com forro de PVC. As divisórias também são em partes drywall e partes alvenaria. No entorno da

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: PJDUZ 7WRBJ Z6AYG UAGJR

benfeitoria principal, existem extensões construídas junto as paredes do prédio (puxadinhos) aonde funcionam oficinas, refeitório, e mais 2 salas de escritório. Essas extensões são: - Oficinas: cobertura aberta com uma lateral em alvenaria (parede da edificação principal) e divisória em madeira, piso concreto e telhas de fibrocimento; - Refeitório: cobertura com laterais fechadas em alvenaria, forro PVC e piso cerâmico; - Escritórios: piso cerâmico, forro de PVC e divisórias internas de drywall. Parte externa toda em alvenaria. Tem acesso pela recepção. Benfeitoria 2 – Vestiário Casa em alvenaria de tijolo a vista, telhas de fibrocimento, forro de madeira e piso de concreto queimado. Com área de 66,80m² (Prefeitura), dividida em 3 salas e 1 banheiro. Regular/reparos simples no estado de conservação. Benfeitoria 4 – Guarita Casa em alvenaria com tijolo a vista, forro de madeira, telha de barro e piso cerâmico, com área de aproximadamente 15,00m². Estado de conservação Reparos simples. As medidas são apenas estimadas, podendo haver diferenças. Ficam os interessados cientes que na matrícula do imóvel, não constam benfeitorias averbadas. Na Consulta Informativa do lote, fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, consta a informação de benfeitorias com área total de 828,50m². **OBSERVAÇÕES**: Na "consulta informativa do lote", fornecida pela Prefeitura de Curitiba, consta *"o lote possui testada para faixa não edificável referente previsão de passagem de rua"*. O bem será entregue nas condições em que se encontra. As medidas indicadas no registro imobiliário, no laudo de avaliação, no material publicitário e/ou em outros documentos, devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda considerada *ad corpus*. Pode haver diferença de medidas da área do terreno e/ou de eventuais benfeitorias *(quando existentes),* o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, vistoriarem a área e analisarem a documentação do imóvel, consultando os órgãos competentes para verificar eventuais restrições, inclusive, mas não somente, restrições ambientes e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir as eventuais benfeitorias existentes, observadas as normas legais. **MAIORES DETALHES**: Maiores detalhes devem ser consultados no laudo de avaliação e demais documentos juntados nos autos de falência, laudo disponibilizado no site do leiloeiro *(www.kronbergleiloes.com.br),* o qual passa a integrar o presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento do mesmo. As fotos constantes no laudo, no site do leiloeiro e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre o indicado na foto e a situação atual do bem, motivo pelo qual é recomendada a visitação antes do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores. **OCUPAÇÃO**: Imóvel ocupado, devendo os interessados consultarem a administradora judicial para ser verificada a natureza e condições da ocupação, não sendo aceitas reclamações após o leilão. **AVALIAÇÃO**: **R$ 8.140.000,00**

3. Sendo homologado o laudo anexo e determinada a oferta do bem mediante leilão público, desde já, o leiloeiro sugere as seguintes datas, sendo os atos exclusivamente eletrônicos *(na plataforma www.kronbergleiloes.com.br).*

22/11/2024 às **10h**
29/11/2024 às **10h**
06/12/2024 às **10h**
13/12/2024 às **10h**
20/12/2024 às **10h**

Local: Plataforma *www.kronbergleiloes.com.br*

Termos em que,

Pede Deferimento.

Curitiba, 08 de outubro de 2024.

HELCIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador
(assinado eletronicamente)

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: PJDUZ 7WRBJ Z6AYG UAGJR

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.503 - 10/2024

LOTE URBANO D-AA COM ÁREA DE 6.000,52M2 COM BENFEITORIAS COM ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 843,50M² - CIC – CURITIBA/PR

AUTOS: 0000008-09.1988.8.16.0185

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 12
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 14
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 16
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 17
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 20
10 ENCERRAMENTO ____ 21

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano – Terreno com benfeitoria – Matrícula nº 114.126 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 8.140.000,00

(Oito milhões, cento e quarenta mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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 03/10/2024 e foi acompanhando pelo Sr. James e a Dra. Kelly (proprietário e advogada da empresa que loca o imóvel).

Na matrícula do imóvel, não constam benfeitorias averbadas.

Na Consulta Informativa do lote, fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, consta a informação de benfeitorias com área total de 828,50m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a informação fornecida pela Prefeitura, bem como as construções constadas durante a visita técnica.

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.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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 urbano D-11, plano, de formato irregular, com três frentes e área total de 6.000,52m², contendo benfeitorias comerciais com área total de aproximadamente 843,50m², localizado na Rua Dr. Doutor Ivan Ferreira do Amaral, 220 – CIC – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 114.126 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 89.161.009

Inscrição Imobiliária: 77.0.0036.0060.00-5

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

Localização: Latitude: 25°29'30.64"S / Longitude: 49°20'31.14"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

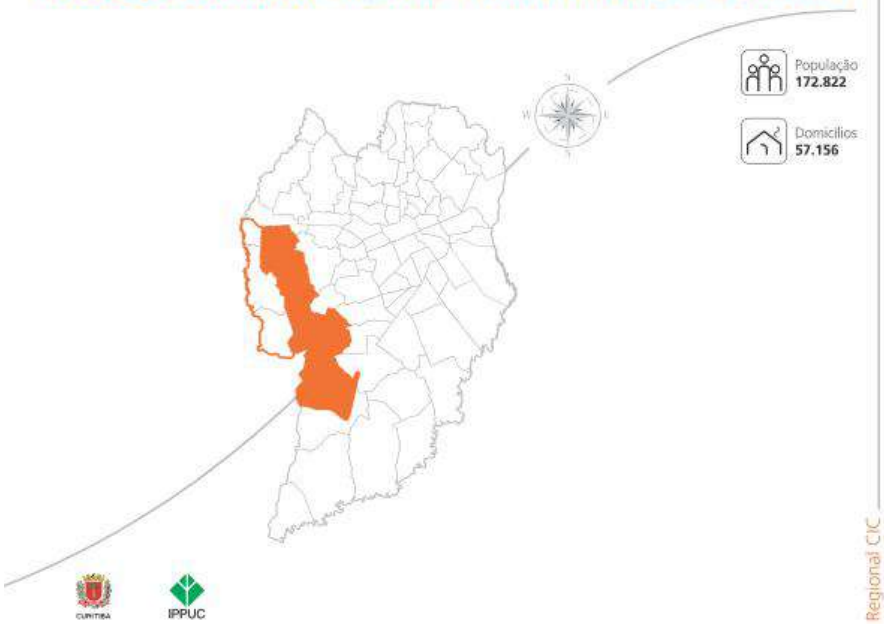
A Cidade Industrial de Curitiba é grande em todos os sentidos. Tem 10% da população da cidade, que tem 75 bairros. No Censo de 2000, moravam na CIC 157.461 pessoas, de um total de 1.587.315. Mede mais de 15 km de extensão, indo da BR-277, que a divide do Orleans até a ex BR-116 (atual BR-476), que a separa do bairro do Tatuquara. Todo o Contorno Sul está em seu território.

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

Cidade Industrial	
Subprefeitura	Cidade Industrial
Área	43,38 km²
População	157.461 hab.
Densidade	36,30 hab/km²
Bairros Limítrofes	Vila Nossa Sra da Luz dos Pinhais, Augusta, Campo Comprido, Capão Raso, Fazendinha, Novo Mundo, Orleans, Pinheirinho, Riviera, São Miguel e Tatuquara.
Principais Vias	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Contorno Sul, Avenida das Indústrias, Rua Eduardo Sprada, Rua João Dembinski, Rua Raul Pompéia, Rua Professor Algacyr Munhoz Mader, Rua Senador Accioly Filho, Rua João Bettega, Rua Pedro Gusso, Rua Desembargador Cid Campelo, Rua João Chede, Rua João Lunardelli, Estrada Velha do Barigui e Rodovia do Xisto.
Pontos de referência	Distrito Industrial de Curitiba, Parque Diadema, Terminal CIC, Bosque do Trabalhador, Terminal Caiuá, Parque Caiuá e Bosque São Nicolau.

KRONBERG
LEILÕES

NOSSO BAIRRO/CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Curitiba
Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²

Densidade demográfica
40,30 hab/ha

Cidade Industrial
Área
4.431 hectares (ha)
44,31 km²

Densidade demográfica
39,00 hab/ha

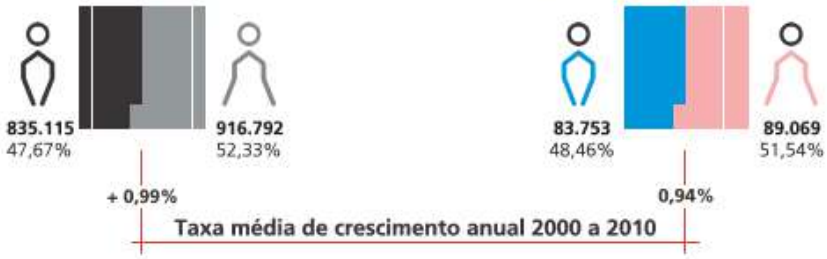
10,19% do território de **Curitiba**

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

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento

Curitiba | População **1.751.907** habitantes

Cidade Industrial | População **172.822** habitantes

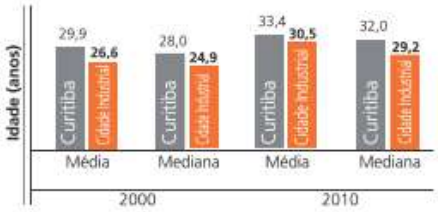


Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Idade média e mediana obtidas através dos censos Demográfico realizados pelo IBGE - 2010

População por cor

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

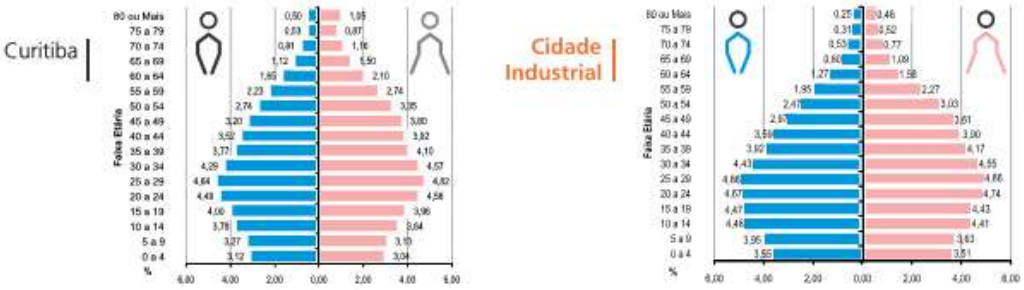
Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

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

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

Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

HABITAÇÃO
Domicílios[1] e densidade domiciliar

Curitiba | Domicílios **635.631** unidades
Densidade domiciliar **2,76** habitantes/domicílio

Cidade Industrial | Domicílios **57.156** unidades
Densidade domiciliar **3,02** habitantes/domicílio

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

Áreas de ocupação irregular

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

Fonte: COHAB e IPPUC 2000, 2005 E 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios[2] segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)

Curitiba

Casa 398.926 - 69,48%
Casa de Vila ou Condomínio 22.439 - 3,91%
Apartamento 152.802 - 26,61%

Cidade Industrial

Casa 40.969 - 77,43%
Casa de Vila ou Condomínio 758 - 1,43%
Apartamento 11.181 - 21,13%

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

[1] domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
[2] domicílios particulares permanentes ocupados

Déficit habitacional[3]

Curitiba | **5,34%**

Cidade Industrial | **6,50%**

Fonte: IBGE/ Censo Demográfico 2000 (Microdados) e PAHE, IPPUC, IPARDES, PUCMINAS – METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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

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

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

ECONOMIA
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba

Indústria 24.103 - 12,63%
Comércio 83.204 - 43,61%
Serviços 82.078 - 43,02%
Outros 1.421 - 0,74%

Fonte: SMF / Cadastro de Est. de atividade e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Cidade Industrial

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

[3] necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não solúvel (ipardes, 2004)

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

RENDA

Domicílios[4] por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos[5] (SM)

Curitiba

Cidade Industrial

Valor do rendimento médio e mediano mensal

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

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

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

EDUCAÇÃO

Alfabetização

Curitiba

96,87% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade

97,97% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

Cidade Industrial

95,66% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade

96,96% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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

Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Cidade Industrial
Menor IDEB	4,7	4,8
Maior IDEB	7,3	6,1

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Cidade Industrial	Curitiba	Cidade Industrial	Curitiba	Cidade Industrial
Menor taxa	0,5	1,3	11,0	13,0	0,5	1,3
Maior taxa	15,2	6,2	24,6	17,2	16,0	9,5

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

TRÂNSITO
Habitantes por veículo

Curitiba | **1,46** habitantes por veículo

Cidade Industrial | **1,82** habitantes por veículo

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	**1.196.377**
Cidade Industrial	62.237	13.819	689	4.132	8.517	5.770	44	95.208

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ÁREAS VERDES

Curitiba | **101,6** milhões m²
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM

Cidade Industrial | **8,55** milhões m²
49,47 m² por habitante
19,71% da área do bairro

8,41% das áreas verdes de Curitiba

Fonte: SMMA, Parques e Praças, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	**1.064**
Cidade Industrial	--	2	1	28	--	--	--	3	58	92

Fonte: SMMA/ Parques e Praças, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

SEGURANÇA
Ocorrências registradas em 2010

Curitiba | **Homicídios**
42,81 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
52,06 ocorrências

Cidade Industrial | **Homicídios**
70,59 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
82,17 ocorrências

Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Índice calculado com base nas informações da Polícia Civil e no censo demográfico 2010 (IBGE)

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

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

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) <u>Abordagem por valores específicos:</u>

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

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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;*

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"IMÓVEL: ÁREA D-11 ("dê"-onze), resultante da subdivisão do terreno com área de 206.043,97 m2, este oriundo da unificação de Áreas que constituíam remanescentes de áreas maiores, situada na Cidade Industrial de Curitiba - Área Norte, de forma irregular, medindo 60,77 metros de frente para a Rua Dr. Ivan Ferreira; pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, mede 100,00 metros, confronta com a Área D-10, desta mesma subdivisão; pelo lado esquerdo mede 96,46 metros e confronta com a Área D-25, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 60,77 metros, confronta com a Área D-12, desta mesma subdivisão; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 6.000,52 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor. 89, Quadra 161, Lote 009.000".

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Durante a visita técnica foi possível constatar a existência das seguintes benfeitorias:

Benfeitoria principal (Galpão):

Galpão em alvenaria, com piso de concreto e telhas metálicas, dividido em parte das oficinas e parte dos escritórios.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

Na parte das oficinas o galpão tem as laterais e fundo fechados em alvenaria e a frente aberta.

Na metade correspondente aos escritórios, fica dividido em:

- Piso térreo: recepção, estúdio e filmagens, banheiros (masc. e fem.), tudo com piso cerâmico, forro de PVC e algumas partes divididas em drywall e outras em alvenaria;

- Piso superior: 2 salas tipo aquário, sala da entrada, 2 salas no fundo e uma sala de reunião, e um banheiro. Tudo em piso cerâmico com forro de PVC. As divisórias também são em partes drywall e partes alvenaria.

No entorno da benfeitoria principal, existem extensões construídas junto as paredes do prédio (puxadinhos) aonde funcionam oficinas, refeitório, e mais 2 salas de escritório. Essas extensões são:

- Oficinas: cobertura aberta com uma lateral em alvenaria (parede da edificação principal) e divisória em madeira, piso concreto e telhas de fibrocimento;

- Refeitório: cobertura com laterais fechadas em alvenaria, forro PVC e piso cerâmico;

- Escritórios: piso cerâmico, forro de PVC e divisórias internas de drywall. Parte externa toda em alvenaria. Tem acesso pela recepção.

Benfeitoria 2 - Vestiário

Casa em alvenaria de tijolo a vista, telhas de fibrocimento, forro de madeira e piso de concreto queimado. Com área de 66,80m² (Prefeitura), dividida em 3 salas e 1 banheiro. Regular/reparos simples no estado de conservação.

Benfeitoria 4 - Guarita

Casa em alvenaria com tijolo a vista, forro de madeira, telha de barro e piso cerâmico, com área de aproximadamente 15,00m². Estado de conservação Reparos simples.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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.

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.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização/Transposição: Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como E1 = V0i / V0p

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: Ft = (Ta/Tp) ^(1/4). Para Ta> 2Tp, adota-se Ft = 1,1892; e Para Ta < Tp/2, adota-se Ft = 0,8409.

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.

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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

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.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 8.140.000,00 (Oito milhões, cento e quarenta mil reais).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 7.387.600,20 (Sete milhões, trezentos e oitenta e sete mil, seiscentos reais e vinte centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R$ 685.358,23 (Seiscentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos).

9.1.1 Valor de mercado da benfeitoria 02

R$ 49.770,95 (Quarenta e nove mil, setecentos e setenta reais e noventa e cinco centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 03

R$ 19.310,62 (Dezenove mil, trezentos e dez reais e sessenta e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 8.140.000,00 (Oito milhões, cento e quarenta mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de outubro de 2024.

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**Link**
1	R$ 9.000.000,00	8182,00	R$ 1.099,98	Rua General Potiguara, 1327 - CIC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-8182-m-por-r$-9.000.000-00-cidade-2992512643.html
2	R$ 4.800.000,00	3857,11	R$ 1.244,46	Rua Theodoro Locker, 508 - CIC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-na-cidade-industrial-2995906317.html
3	R$ 2.700.000,00	1849,02	R$ 1.460,23	Rua Adviga Lipinski, 191 - CIC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-cidade-industrial-2979154127.html
4	R$ 7.700.000,00	5481,00	R$ 1.404,85	Rua João Bettega, 6000 - CIC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-cidade-industrial-2995973879.html
5	R$ 6.500.000,00	8697,00	R$ 747,38	Rua Samuel da Rocha Coelho, 399 - CIC	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda.-2995309318.html

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Lograd.: Rua Dr. Ivan Ferreira do Amaral **Nº:** 220 **Complemento:**

Bairro: CIC **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	9.000.000,00	8.182,00	1.099,98	1,19	1,04	1,12	0,90	1.372,22
2	4.800.000,00	3.857,11	1.244,46	0,91	0,95	1,05	0,90	1.016,66
3	2.700.000,00	1.849,02	1.460,23	0,84	0,86	1,19	0,90	1.129,77
4	7.700.000,00	5.481,00	1.404,85	1,19	0,98	1,19	0,90	1.754,66
5	6.500.000,00	8.697,00	747,38	1,05	1,05	1,19	0,90	882,49

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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	882,49
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	1.754,66
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	6.155,81
Amplitude total (R$/m2):	872,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	218,04
Média aritmética (R$/m2):	1.231,16
Mediana (R$/m2):	1.129,77
Desvio médio (R$/m2):	265,824006
Desvio padrão (R$/m2):	343,442196
Variância (R$/m2) ^ 2:	117.952,541786

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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 =1,0152

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5243

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 (%) = 27,90

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

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) = 995,70

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **1.231,16**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 1.466,62

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 19,12

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 19,12

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) = 1.046,49

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 1.231,16

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 1.415,84

---

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) = 6.000,52

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 1.231,16

VALOR TOTAL (R$) = 7.387.600,20

sete milhões, trezentos e oitenta e sete mil, seiscentos reais e vinte centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

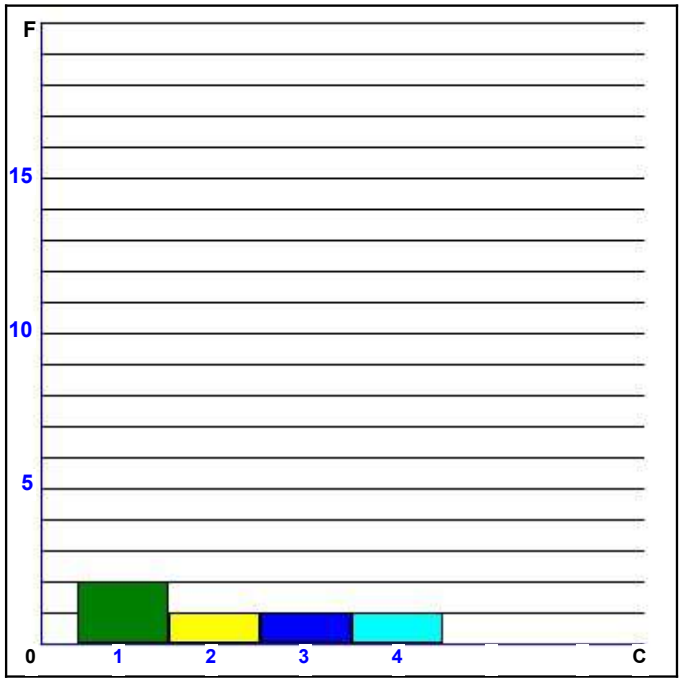
PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	882,49	1.100,54	2
2	1.100,54	1.318,58	1
3	1.318,58	1.536,62	1
4	1.536,62	1.754,66	1

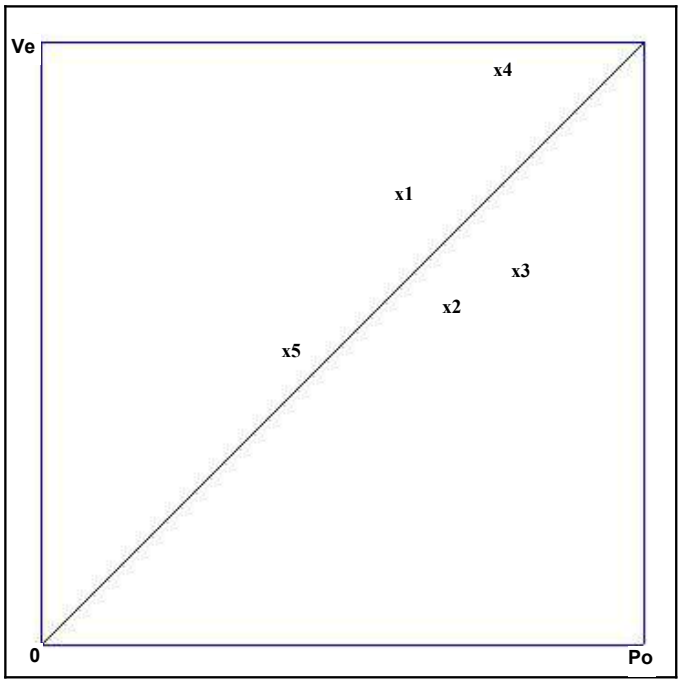
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	1.099,98	1.372,22	1,25
2 -	1.244,46	1.016,66	0,82
3 -	1.460,23	1.129,77	0,77
4 -	1.404,85	1.754,66	1,25
5 -	747,38	882,49	1,18

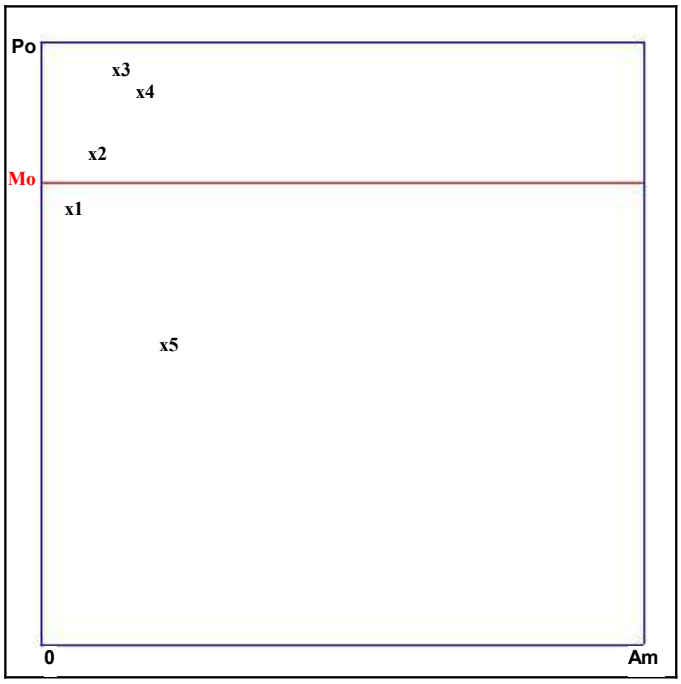
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 1.191,38

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.099,98	91,405	7,67
2 -	1.244,46	53,075	4,45
3 -	1.460,23	268,853	22,57
4 -	1.404,85	213,473	17,92
5 -	747,38	443,996	37,27

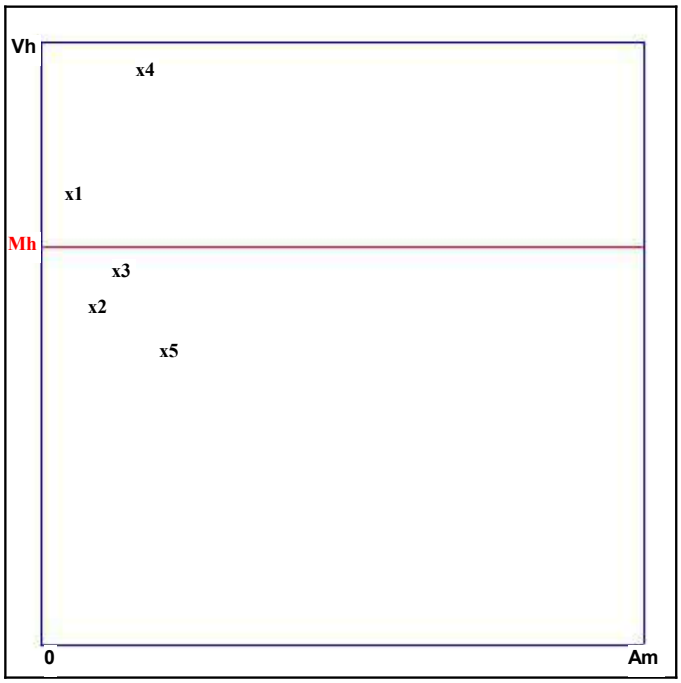
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 1.231,16

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	1.372,22	141,059	11,46
2 -	1.016,66	214,500	17,42
3 -	1.129,77	101,393	8,24
4 -	1.754,66	523,501	42,52
5 -	882,49	348,667	28,32

Data: 08/10/2024 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

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

Ident: Galpão Principal **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Doutor Ivan Ferreira do Amaral **Nº:** 220 **Complemento:**

Bairro: CIC **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

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): 25,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 50,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 48,81

Fator de depreciação (decimal): 0,5119

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 08/10/2024

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 761,70

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.310,29

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	---	---	---	---	---
2	---	---	---	---	---
3	---	---	---	---	---
4	---	---	---	---	---
5	---	---	---	---	---
6	---	---	---	---	---
7	---	---	---	---	---
8	---	---	---	---	---
9	---	---	---	---	---

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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + 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 = Área equivalente de construção (m2): 761,70

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 (%);

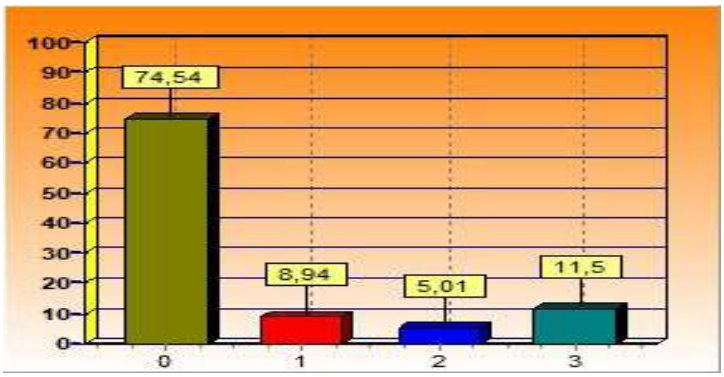
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

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



Legenda **(considerando a depreciação):**

74,54 % Custo da construção

8,94 % Custo da administração da construção

5,01 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 685.358,23

seiscentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/10/2024 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

Helcio Kronberg

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

Ident: Vestiário **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Doutor Ivan Ferreira do Amaral **Nº:** 220 **Complemento:**

Bairro: CIC **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 1,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 75,35

Fator de depreciação (decimal): 0,2465

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 08/10/2024

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 66,80

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.364,83

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	---	---	---	---	---
2	---	---	---	---	---
3	---	---	---	---	---
4	---	---	---	---	---
5	---	---	---	---	---
6	---	---	---	---	---
7	---	---	---	---	---
8	---	---	---	---	---
9	---	---	---	---	---

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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + 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 = Área equivalente de construção (m2): 66,80

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 (%);

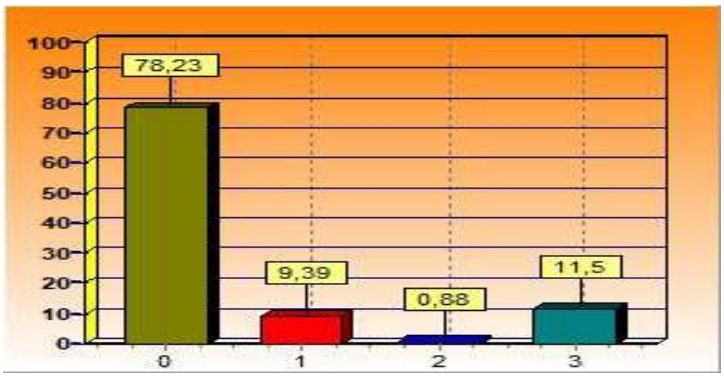
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

Helcio Kronberg

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



Legenda **(considerando a depreciação):**

78,23 % Custo da construção

9,39 % Custo da administração da construção

0,88 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 49.770,95

quarenta e nove mil, setecentos e setenta reais e noventa e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/10/2024 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

Helcio Kronberg

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

Ident: Guarita **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Doutor Ivan Ferreira do Amaral **Nº:** 220 **Complemento:**

Bairro: CIC **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 1,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 57,41

Fator de depreciação (decimal): 0,4259

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 08/10/2024

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 15,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.364,83

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + 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 = Área equivalente de construção (m2): 15,00

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 (%);

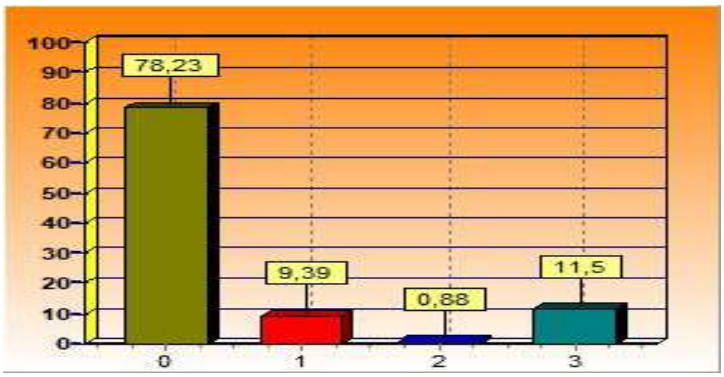
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

Helcio Kronberg

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



Legenda **(considerando a depreciação):**

78,23 % Custo da construção

9,39 % Custo da administração da construção

0,88 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 19.310,62

dezenove mil, trezentos e dez reais e sessenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/10/2024 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

KRONBERG
LEILÕES

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

Mapa Cadastral

LEGENDA

- ASSENTAMENTO SEM REGULARIZAÇÃO
- Lote Cadastral
- Diretriz Viária
- Logradouro
- Oficial
- Oficial - Não Implantado
- Não Oficial
- Municípios - RMC

N

ESCALA: 1:1.128

0 7 14 21 28
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: 08/10/2024 - 08:22:50

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

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

IPPUC GEO CURITIBA

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 68.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Farracha de Castro
15/05/2017: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 01 Matricula

GISTRO DE IMÓVEIS
rcunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.N.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA 114.126 / 01F

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 114.126

IMÓVEL: **ÁREA D-11 ("dê"-onze)**, resultante da subdivisão do terreno com área de 206.043,97 m², este oriundo da unificação de Áreas que constituíam remanescentes de áreas maiores, situada na Cidade Industrial de Curitiba - Área Norte, de forma irregular, medindo 60,77 metros de frente para a Rua Dr. Ivan Ferreira; pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, mede 100,00 metros, confronta com a Área D-10, desta mesma subdivisão; pelo lado esquerdo mede 96,46 metros e confronta com a Área D-25, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 60,77 metros, confronta com a Área D-12, desta mesma subdivisão; fechando o perímetro e perfazendo a **área total de 6.000,52 metros quadrados.** Indicação Fiscal: Setor 89, Quadra 161, Lote 009.000.

PROPRIETÁRIOS: CIC - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA, sociedade de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, com sede à Rua da Glória, 362, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.493.899/0001-93; TRIX ENGENHARIA CIVIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. Iguaçú, 3.900, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.620.631/0001-38; MAGNUS JANIO CURI, brasileiro, divorciado, empresário, portador da C.I. nº 1.544.604-8-PR e do CIC nº 401.413.579-91, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, 4.911, ap. 1601, nesta Capital; EMPÓRIO STOCK CENTER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Cel. Moreira Cesar, 323 - Icaraí, em Niterói-RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.815.466/0001-70; CETEM CENTRO TÉCNICO DE EMBALAGENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua do Aço, 150 - Cidade Industrial, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 85.482.123/0001-69; PEDRO MARTINS e sua mulher SÍLVIA ELENA DE SOUZA MARTINS, brasileiros, casados, em 28/01/1973, sob o regime de comunhão universal de bens, empresários, portadores, ele da C.I. nº 733.267-0-PR e do CIC nº 042.224.239-04, ela da C.I. nº 887.744-PR e do CIC nº 504.713.099-15, residentes e domiciliados à Rua Prof. Dario Veloso, 1.312, nesta Capital; CONFECÇÕES CONTORNO SUL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. Juscelino K. de Oliveira, 7.725, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.046.744/0001-05; TOTAL QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Emilio Romani, 1.150, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.373.145/0001-77; COOPERATIVA CENTRAL AGROPECUÁRIA SUDOESTE - SUDCOP, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Bahia, 159 - Bairro Frimesa, em Medianeira-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.595.395/0001-47; RIOCAR - VEÍCULOS REBOCÁVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. Juscelino K. de Oliveira, 7.161, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.337.493/0001-59 e NKR - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. das Indústrias, 2595 - Bairro Industrial, em Umuarama-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 84.906.577/0001-57.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrições nºs 10.259 e 10.433, do Livro 3-H e 12.530, do Livro 3-J e Registros 1 (um) da Matrícula nº 49.574, 2 (dois) das Matrículas nºs 52.679 e 52.680, 4 e 6 (quatro e seis) da Matrícula nº 53.559, 20 (vinte) da Matrícula nº 53.560, 3 (três) da Matrícula nº 53.562, 1 (um) da Matrícula nº 56.808, 12 (doze) da Matrícula nº 57.870, 4 (quatro) da Matrícula nº 53.558, 1 (um) da

MATRÍCULA Nº 114.126

SEGUE NO VERSO

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: PJDYJ KHDU5 D6RYQ 93C43

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 68.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Farracha de Castro
15/05/2017: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 01 Matricula

CONTINUAÇÃO

Matrícula nº 56.809, 1 (um) das Matrículas nºs 49.575 e 50.582, 10 (dez) da Matrícula nº 52.542, 20 (vinte) da Matrícula nº 53.561, 1 (um) da Matrícula nº 61.487 e 5 (cinco) da Matrícula nº 65.549, todas deste Ofício.

RESSALVA: As medidas e confrontações do imóvel, foram indicadas sob inteira responsabilidade das partes, conforme autoriza o item 16.2.7.1, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. Apresentada ART do CREA-PR nº 1700542410006, quitada. (Protocolo nº 280.537, de 16/02/2005. Custas: 30 VRC = R$-3,15). Dou fé. Curitiba, 15 de março de 2005. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

am

R-1/114.126 - Prot. 280.540, de 16/02/2005 - Consoante Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 21/38, do Livro 397-N, no Décimo Primeiro (11º) Tabelionato de Notas desta Capital, em 12 de novembro de 2004, o imóvel objeto da presente matrícula, **ficou pertencendo exclusivamente** à condômina **CIC - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA**, sociedade de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, com sede à Rua da Glória, 362, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.493.899/0001-93, sem condições. (ITBI não incidente. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 5, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Comparece como interveniente anuente: COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL, sociedade de economia mista, com sede à Rua Cel. Dulcídio, 800, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.483.817/0001-20. Custas: 630 VRC = R$-66,15). Dou fé. Curitiba, 15 de março de 2005. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

am

AV-2/114.126 - Prot. 286.127, de 22/06/2005 - A requerimento de 13 de junho de 2005 (Ofício OF-DDEM-06/05), devidamente assinado e com firmas reconhecidas e consoante cópia da Ata da 60ª Assembléia Geral Extraordinária, realizada nesta Capital, em 04 de janeiro de 2005, registrada na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20050291912 (Protocolo: 05/029191-2 - Empresa: 4130001014-5), em 01.02.2005, que se encontra arquivada neste Cartório, AVERBA-SE ao registro 1 (um), da presente matrícula a ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL da adquirente CIC - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA para: **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CDC**. (Custas: 60 VRC = R$-6,30). Dou fé. Curitiba, 18 de julho de 2005. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

AV-3/114.126 - Prot. 286.127, de 22/06/2005 - A requerimento de 13 de junho de 2005 (Ofício OF-DDEM-06/05), devidamente assinado e com firmas reconhecidas e consoante cópia da Ata da 61ª Assembléia Geral Extraordinária, realizada nesta Capital, em 16 de março de 2005, registrada na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20051172887 (Protocolo: 05/117288-7 - Empresa: 4130001014-5), em 11.04.2005, que se encontra arquivada neste Cartório, AVERBA-SE ao registro 1

SEGUE

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: PJDYJ KHDU5 D6RYQ 93C43

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 68.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Farracha de Castro
15/05/2017: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 01 Matricula

CONTINUAÇÃO

(um), da presente matrícula a ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL da adquirente COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CDC para: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A. (Custas: 60 VRC = R$-6,30). Dou fé. Curitiba, 18 de julho de 2005. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-4/114.126 - Prot. 362.479, de 07/08/2009 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 005/009, do Livro 669-N, no Nono (9°) Tabelionato de Notas, desta Capital, em 08 de julho de 2009, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A., sociedade de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, declarada de utilidade pública, com sede à Rua Barão do Rio Branco, 45 - Centro, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob n° 76.493.899/0001-93, vendeu a LUIZ AUGUSTO KNIPHOFF, brasileiro, casado, em 08/07/1977, sob o regime de comunhão universal de bens, com REGINA HELENA FLORIANI KNIPHOFF, comerciante, portador da C.I. n° 9000894676-RS e do CIC n° 132.003.560-49, residente e domiciliado à Rua Vicente Machado, 2.600 - Batel, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço, em 05/07/1983, de Cr$-10.764.000,00 (dez milhões, setecentos e sessenta e quatro mil cruzeiros), recebidos anteriormente, na forma contratada. Condições: I) - A atividade a ser exercida no local deverá ser compatível com o zoneamento, devendo ser atendidas as normas da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A., bem como cumprir as disposições da Lei 9.800/2000 no que diz respeito ao uso e ocupação do solo e demais legislação vigente. II) - O comprador não poderá vender, doar, transferir, locar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A. III) - O proprietário obriga-se ao seguinte: a) - respeitar integralmente as posturas e normas existentes ou que venham a ser estabelecidas pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A., Prefeitura Municipal de Curitiba, Instituto Ambiental do Paraná e outras entidades para a área, obrigando-se a cumprí-las e isentando de responsabilidade a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A. pelo seu eventual descumprimento; b) fornecer à Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A., sempre que solicitado, dados para preenchimento ou atualização de cadastro; c) não construir sobre as faixas de domínio da COPEL e da Rede Ferroviária Federal; d) construir cerca em todo o perímetro do terreno, obedecendo a demarcação que fará parte integrante da escritura. IV) - Fica assegurado à vendedora, pelo prazo de 03 (três) anos, a partir da assinatura da escritura, o direito de exercer a retrovenda do imóvel, nos termos do que dispõe os artigos 505 e seguintes do Código Civil, mediante a restituição do preço pago, atualizado monetariamente. V) - Fica assegurado à Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A., o direito de preferência na aquisição do terreno, nos termos do que dispõe os artigos 513 e seguintes do Código Civil Brasileiro. VI) - Nas futuras transferências, não exercendo a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - Curitiba S.A. o direito de recompra ou de preferência para aquisição do imóvel e anuindo na transferência a terceiros, cobrará, do vendedor, a taxa de 3,00% (três por cento) sobre o valor da terra nua, para esse fim, será fixado de acordo com o preço da venda por metro quadrado (m²), praticado pela Companhia de Desenvolvimento de

SEGUE

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: PJDYJ KHDU5 D6RYQ 93C43

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 601.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/10/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo Avaliação - 0000008-09.1988.8.16.0185

PROJUDI - Processo: 0000008-09.1988.8.16.0185 - Ref. mov. 68.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Farracha de Castro
15/05/2017: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 01 Matricula

37

CONTINUAÇÃO

Curitiba - Curitiba S.A. na região, na data da transação, excluindo-se para esse cálculo, o valor das benfeitorias existentes. (ITBI Guia n° 28028, pago sobre R$-383.650,00. Foram apresentadas: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 660592009-14001011, expedida pela SRFB, em 12/06/2009 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN/SRFB, em 21/08/2009, ambas em nome da vendedora, e Guia GR-FUNREJUS no valor de R$-2,50, quitada. Custas: 4.312 VRC = R$-452,76). Dou fé. Curitiba, 31 de agosto de 2009. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

EA

25

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PR
Certifico que a presente é cópia fiel da matricula n.º 114.126 do Reg. Geral. Dou fé.
Curitiba, 21 de Agosto de 2008
Oficial

SELO FUNARPEN
REGISTRO DE IMOVEIS
CWV08794

8ª CIRCUNSCRIÇÃO
LC CONTI JUNIOR
Oficial
RODRIGUES DE OLIVEIRA
Escr. Juramentada
CURITIBA - PARANÁ

SEGUE

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: PJDYJ KHDU5 D6RYQ 93C43

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
77.0.0036.0060.00-5	**-**	**89.161.009**	**386912/2024**

Bairro: CIDADE INDUSTRIAL
Quadrícula: Q-06
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina p/ mais de 02 testadas**

1- Denominação: **R. DOUTOR IVAN FERREIRA DO AMARAL** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W636 Tipo: Principal Nº Predial: 220 Testada (m): 60,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR A CURITIBA S.A. QUANTO AO ALINHAMENTO

2- Denominação: **R. FRANCISCO SZUREK** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W634M Tipo: Secundária Nº Predial: 171 Testada (m): 60,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR A CURITIBA S.A. QUANTO AO ALINHAMENTO

3- Denominação: **R. EVILAZIO OLIVEIRA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: W641P Tipo: Secundária Nº Predial: 50 Testada (m): 100,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR A CURITIBA S.A. QUANTO AO ALINHAMENTO

O LOTE POSSUI TESTADA PARA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA
Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS1.1 - ZONA DE SERVIÇOS 1**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZS1.1.Y**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	10,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Indústria tipo 1	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Geral	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	10,00 m
Cemitério	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2		50	25	5,00 m

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
77.0.0036.0060.00-5	**-**	**89.161.009**	**386912/2024**

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Indústria tipo 2	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) — 15.00 X 450.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: — ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

Para o uso de habitação transitória 2, somente em imóveis com testada para as vias marginais da rodovia, com parâmetros conforme QUADRO XXXIX da Lei Nº 15.511/2019.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a Cemitério.

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.

Integram a Zona de Serviço 1 - ZS-1 os terrenos com testada para a BR-277 (Curitiba-Paranaguá), de ambos os lados da rodovia, no trecho compreendido entre a Rua São Gabriel e Rua Coronel Francisco H. dos Santos até a linha férrea, situada na divisa com a Área de Proteção Ambiental do Iguaçu, limitados a uma profundidade de 100,00m (cem metros), contados a partir do alinhamento predial.

Nos terrenos com frente para a BR-277 sentidos Ponta Grossa e Paranaguá, 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

** 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

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
77.0.0036.0060.00-5	**-**	**89.161.009**	**386912/2024**

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instala?äes hidrossanit rias do im¢vel constatado em vistoria t?cnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 049109B Número Novo:76602 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):828,57 Área Liberada (m²): 828,57 Área Total (m²): 828,57

Número Antigo: 098401A Número Novo:134152 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Substituído
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 593,38 Área Total (m²): 593,38

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
77.0.0036.0060.00-5	**-**	**89.161.009**	**386912/2024**

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.01402-PRJ006		D-11	01-008125/2002

Nome da Planta: CIC

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 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: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 6.000,52 m² Área Total Construída: 828,50 m² Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1999	761,70 m²
0001	Residencial	1999	66,80 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W634M	G	ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
W636	H	ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
W641P	J	SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI Principal

Observações Gerais

1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006

2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronaútica, 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.

Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
77.0.0036.0060.00-5	**-**	**89.161.009**	**386912/2024**

6 -

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

Responsável pela Emissão	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	**08/10/2024**

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.

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: PJ55T 3BTBX LBUSH U46BU