

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria , Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná.

Curitiba-PR, Outubro/2025



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo técnico visa instruir os autos de nº 003487152.2011.8.16.0001 em tramite perante a 12ª Vara Cível de Curitiba, no intuito de atualizar a avaliação do imóvel para fim mercadológico de venda do Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria, Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná.

A avaliação/atualização obedece aos itens estabelecidos no Agravo de Instrumento 0055050-19.2025.8.16.0000, bem como aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653/1- Procedimentos e NBR 14.653/2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. FINALIDADE DO PTAM

A definição de Valor de Mercado é o valor atual que o imóvel possa ter para fins de comercialização imobiliária.

A definição de valor de mercado é: "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

3 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1 - Identificação e caracterização do imóvel conforme a matrícula:

Apartamento nº 104 no 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria, situado na Rua São Mateus nº 128, com área construída privativa de 48,6200 m², área comum de 13,6035 m², área construída global de 62,2235 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 85.755 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 63.068.012. Consta na matrícula, que o Edifício Hilda Maria foi registrado em 24 de Abril de 2009.

3.2. Localização, Matrículas e Registro Imobiliário:

Matrícula sob nº 85.755 do 6º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, PR. Indicação Fiscal: IF 63.068.012.

3.3 Características internas do imóvel, infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

O apartamento 104, bloco B, do Ed. Hilda Maria possui três (3) quartos, dois (2) banheiros, sendo um (1) banheiro social e uma (1) suíte, sala de estar, cozinha e espaço de garden descoberto. A unidade **não** possui vaga de garagem correspondente; está no contexto de imóvel residencial, em região com predominância de edifícios residenciais e comércio em geral, além de serviços de utilidade, bancos, consultórios, restaurantes e demais comércios.

Localizado no bairro Portão, com a localização geográfica de fácil acesso ao centro de Curitiba-PR.

Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica e internet, serviço de coleta de lixo e pavimentação.

3.4 Condições gerais do Condomínio Hilda Maria:

O Condomínio teve sua edificação iniciada em meados de 2007, tendo seu registro na matrícula em 24 de Abril do ano de 2009.

O condomínio vertical possui 20 (vinte) unidades, sendo dois (2) blocos com dez (10) unidades em cada bloco. São cinco pavimentos, com dois (2) aptos por andar. O Condomínio possui elevador, **não** possui portaria e **não** possui salão de festa.

O valor atual da taxa de condomínio corresponde a R\$ 300,00. Soma-se a taxa condominial o valor atual de R\$ 160,00 correspondente ao fundo de reserva/obras.

O valor médio nos contratos de aluguel das unidades do Ed. Hilda Maria corresponde a R\$ 2.000,00 (Dois mil) reais mensais.

Todas as informações acima foram consideradas para fins de atualização da avaliação, utilizando-se do método de comparativo de unidades semelhantes na região próxima ao imóvel, tendo o escopo comparativo dentro do perfil e idade do imóvel que está sendo avaliado.

4. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas,



segundo a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2.

4.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes:

1	Rua São Mateus 430	42	5	R\$ 329.000,00	R\$ 7.833,83	Res. Rembrand	Lopes inova - (41) 995689542
2	Rua Sylvio Zeny 82	51	3	R\$ 329.000,00	R\$ 6.450,98	Ed Torres	Uniko - (41) 30491212
3	Rua A.. M. Sobrinho 120	42	3	R\$ 299.000,00	R\$ 7.119,04	N informado	Apolar (41) 3053600
4	Rua Itajuba 1000	49	2	R\$ 339.000,00	R\$ 6.918,36	Res. Iguaçu	New morada (41) 996869665
5	R. Zacarias P. Neves 70	58	5	R\$ 360.000,00	R\$ 6.206,89	N informado	Paradiso (41) 3245626565
6	São Mateus 346	49	1	R\$ 275.000,00	R\$ 5.612,25	Ed. Savóia	Eloi C. Santos - (41) 3018-9004
7	R São Mateus 550	52	4	R\$ 309.000,00	R\$ 7.812,50	Ed. Antonio	Almeida Santos - (41) 9911-1322
8	Rua M. Abrão 223	54	2	R\$ 339.000,00	R\$ 6.277,77	N. informado	Bosa - 41-99966-3908
9	S. São Mateus	42	x	R\$ 329.000,00	R\$ 7.833,33	N informado	L imóveis (41) 3023-9292
10	Amadeus Amaral 1750	56	4	R\$ 289.000,00	R\$ 5.160,71	N informado	Imóveis presidente (41) 3345-4141

Observação:

- 1) Planilha de amostras para o parâmetro de a Avaliação de imóveis semelhantes na região a venda. As 3 primeiras amostras correspondem as mesmas amostras apresentadas no laudo de mov. 203 pelo Sr. Avaliador.
- 2) Todas as demais amostras são de imóveis com características semelhantes em termos de metragem, região e idade para fins de avaliação comparativa.

4.2. – Padrão dos Cálculos Adotados:

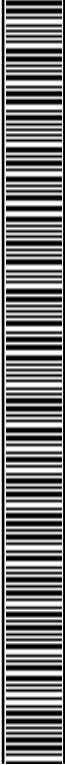
Cálculo da Média aritmética do valor $m^2/\text{soma das amostras}$ = **R\$ 67.225,66/10**

Média Aritmética = R\$ 6.722,66 para valor do metro quadrado da área construída privativa.

Ressalta-se que as amostras com localização em metragem similares, anunciadas como apartamento de 2 e 3 quartos. Todas as amostras correspondem a aptos com vaga de garagem, com exceção da amostra 6.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



Para o cálculo da avaliação mercadológica do imóvel deste PTAM, o valor do metro quadrado, deve se considerar uma depreciação de 15%, devido a ausência de vaga de garagem.

Portanto o valor do metro quadrado da área privativa a ser adotado, é de **R\$ 5.714,18 (Cinco mil, setecentos e catorze reais e dezoito centavos).**

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:

R\$ 5.714,18 (Cinco mil, setecentos e catorze reais e dezoito centavos).

Localização do imóvel pelo Google Maps:

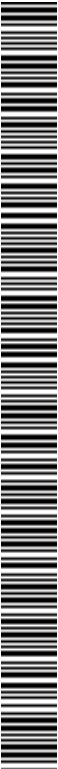
<https://maps.app.goo.gl/o1ghkeQeK8dH5W9QA>



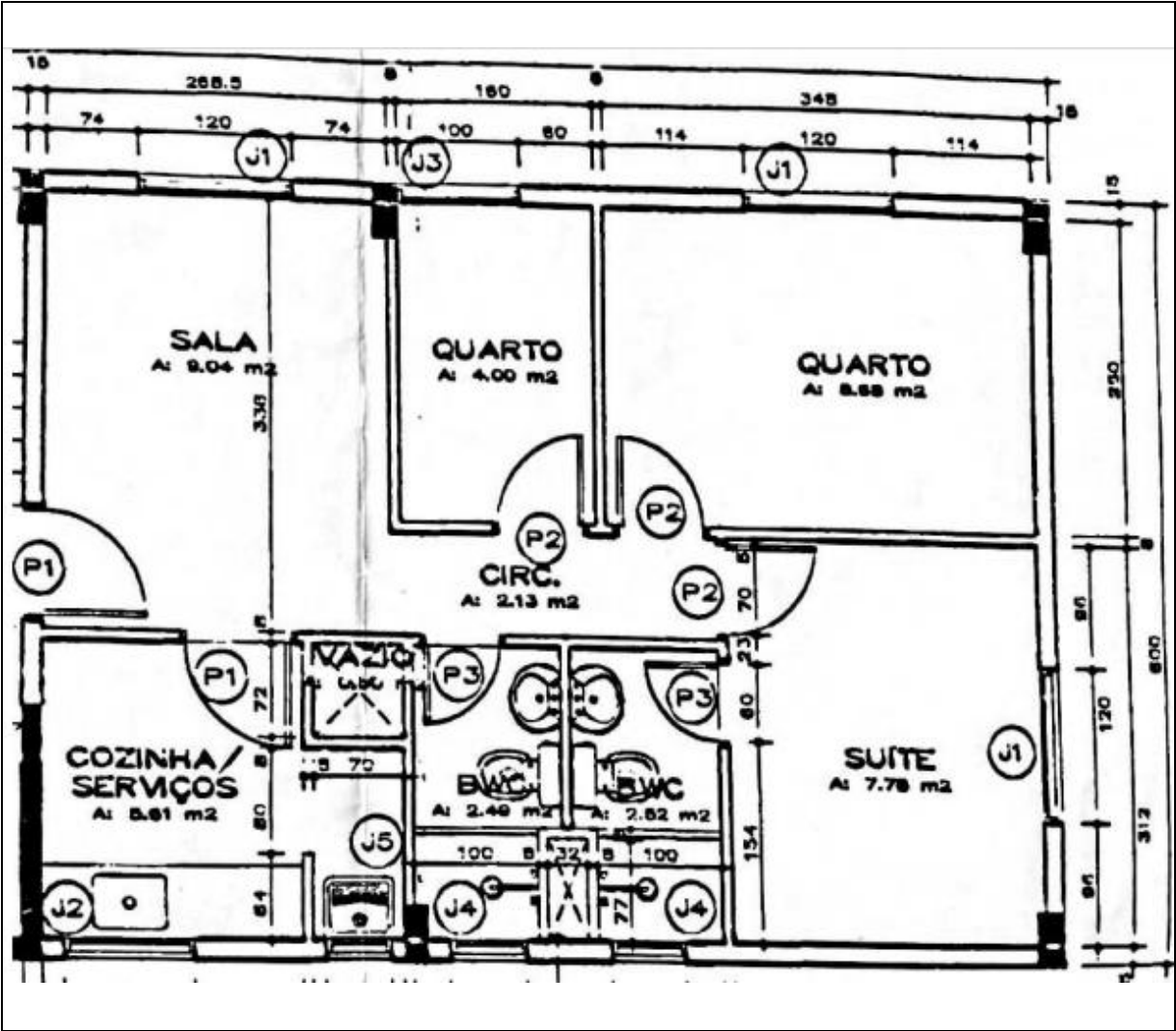
Fachada do prédio:



Fotos internas:



Planta da Unidade 104, Bloco B:



AMOSTRAS

Amostra 1 -

VivaReal

Alugar

Comprar

Lançamentos

Anunciar

18 fotos

Vídeo

Mapa

Tour Virtual

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Portão / Rua São Mateus

Valores

Venda

R\$ 329.000

Condomínio

R\$ 360/mês

IPTU

R\$ 54

Características

42 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Todas as características

Localização

Rua São Mateus, 430 - Portão, Curitiba - PR

Elemento de pesquisa:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS329000-id-2817449532/?source=ranking%2Crp>

Amostra 2 -

VivaReal

Alugar

Comprar

Lançamentos

Anunciar

22 fotos

Vídeo

Mapa

Venda

PR

Apartamentos à venda em Curitiba

Portão

Rua Sylvio Zeny

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 329.000	R\$ 750.000/mês	R\$ 45
Preço abaixo do mercado		

Características

51 m²	2 quartos	2 banheiros
1 vaga	1 andar	Aceita animais
Todas as características		

Localização

Rua Sylvio Zeny, 82 - Portão, Curitiba - PR

Elemento de pesquisa:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS329000-id-2822189219/?source=ranking%2Crp>

Amostra 3 -

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar

27 fotos

Mapa

Valores

Venda	Condomínio	IPTU ⓘ
R\$ 299.000	R\$ 429/mês	Isento

Características

42 m²	2 quartos	1 banheiro
1 vaga		

Localização

Rua Alberto Müller Sobrinho, 120 - Portão, Curitiba - PR

Elemento de pesquisa:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS299000-id-2825305117/?source=ranking%2Crp>

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53

Amostra 4 -

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Anunciar

9 fotos

Mapa

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Portão / Rua Itajubá

Venda

R\$ 339.000

Condomínio

R\$ 485/mês

IPTU ⓘ

Não informado

Características

49 m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Interfone

Localização

Rua Itajubá, 1000 - Portão, Curitiba - PR

Elemento de pesquisa:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS339000-id-2813601813/?source=ranking%2Crp>

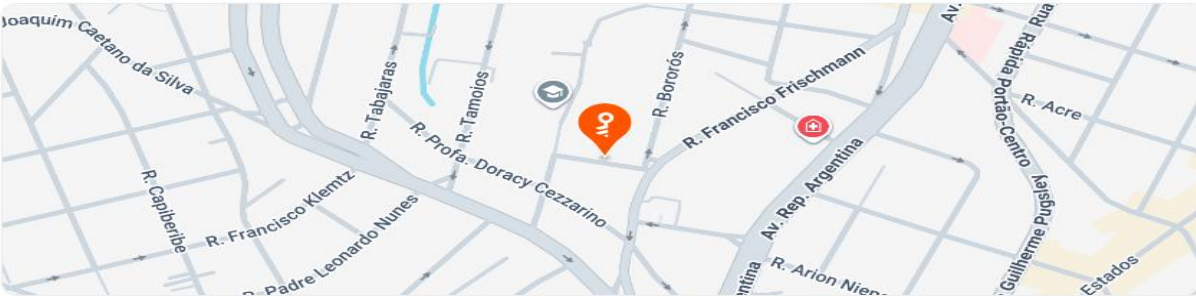
Amostra 5 -

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Apartamento · 58m² · 3 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 360.000 Me avisar se o preço baixar
Condomínio R\$ 440 IPTU R\$

📍 Rua Zacarias de Paula Neves 70, Portão, Curitiba



58 m² tot.

58 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quartos

Elementos de pesquisa:
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-58-m-por-r\\$-3008740611.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-58-m-por-r$-3008740611.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15)

Amostra 6 -

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

←

Anúncio

25 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Portão > Rua São Mateus

Venda

R\$ 275.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 480/mês • IPTU R\$ 40

Rua São Mateus, 346, Portão, Curitiba/PR

Área útil

49m²

Área total

52m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

--

Apartamento

Apartamento térreo no bairro portão. 2 dormitórios, 49 m², por r\$ 275.000,00, curitiba/pr.

Descrição

Última atualização: 14/10/2025 às 15:40h

Apartamento Térreo em Excelente localização no Bairro Portão. A metros do Shopping Palladium e Ventura, Unifatec, Unicesumar, Colegio Adventista, Republica Argentina, Terminal do Portão, comércio de Restaurantes, farmácias, quase esquina da Rua João

Elemento de pesquisa:
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-portao-52m2-RS275000/id-34365995/>

14

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53

Amostra 7 -

Anúncio30 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Portão > Rua São Mateus

Venda

R\$ 309.000

Condomínio R\$ 460/mês • IPTU R\$ 690

Ver parcelas

Rua São Mateus, 550, Portão, Curitiba/PR

Área útil52m²

Área total85m²

Quartos2

Banheiros1

Garagens1

Apartamento

Apartamento com 2 dormitórios à venda. 52 m² por r\$ 309.000.00 - portão - curitiba/pr

Descrição

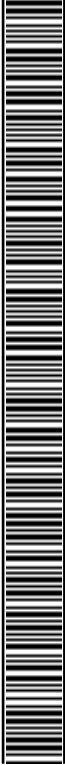
Última atualização: 27/10/2025 às 16:50h | Ref: AP3308

APARTAMENTO VENDA NO PORTÃO

Área útil 52m² Área total 86m² quartos 2 Banheiros1 Garagens1

Elemento de pesquisa:
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-85m2-RS309000/id-35444284/>

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



15

Amostra 8 -

Apartamento · 54m² · 3 quartos · 1 vaga



Venda R\$ 339.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 340 · IPTU R\$ 416

📍 Rua Miguel Abrão, Portão, Curitiba



54 m² tot.



54 m² útil



1 vaga



3 quartos

Elemento de pesquisa:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-portao-curitiba-pr/3020208342?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

Links Úteis ▾



 Rua

R\$ 7.833 preço do m²

Condomínio R\$ 361 **IPTU** R\$ 55

 **Vagas**
1

Apartamento completamente reformado para aqueles que buscam modernidade, praticidade e conforto. Sua localização é privilegiada, com fácil acesso às principais facilidades da região: * 550 metros do Shopping Ventura * 850 metros do Shopping Palladium * 500 metros da Faculdade UniCesumar * 850 metros do Terminal Portão Em apenas 3 minutos, você acessa a Rua República Argentina, onde encontrará uma variedade de lojas de departamentos, farmácias, lotéricas, panificadoras, cafés, bancos, academias, restaurantes e muito mais. Este apartamento possui incidência de sol, boa ventilação e luz natural, além de ser super conservado, prático e funcional. Uma excelente oportunidade com um preço atrativo, ideal para quem deseja sair do aluguel ou procura um

<https://www.lopes.com.br/imovel/RE01048503/venda-apartamento-2-quartos-curitiba-portao?listFrom=busca&listPosition=16>

Amostra 10 -



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

▼

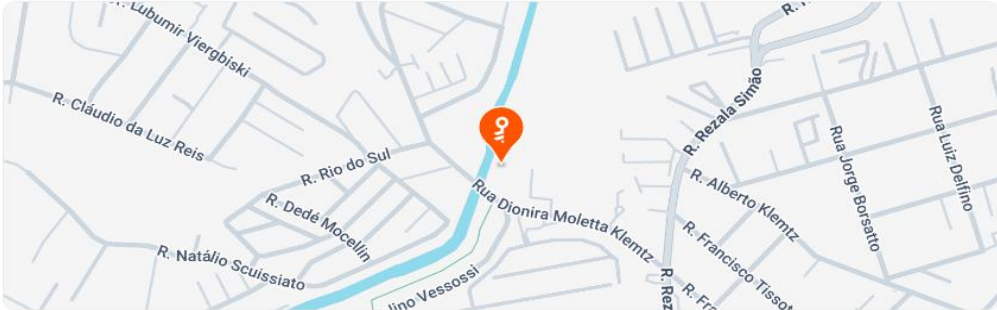
▼



Venda R\$ 289.000

Me avisar se o preço baixar

Rua Amadeu do Amaral, 1750, Portão, Curitiba





56 m² tot.



56 m² útil



1 banheiro



1 vaga



2 quartos

Elemento de pesquisa:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-portao-3004684779.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=8

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



18

8. 1 - Considerações Finais:

Foi adotado o método comparativo de imóveis similares na região, com metragens e condições similares. Para o cálculo da avaliação mercadológica do imóvel deste PTAM, o valor do metro quadrado, foi considerada a depreciação de 15%, para fins de comercialização, devido a ausência de vaga de garagem.

8.2. Conclusão:

Pelo exposto, conclui-se que o valor médio estimado de avaliação mercadológica do Apartamento Residencial nº 104, 1º pavimento do bloco B do Edifício Hilda Maria , Rua São Mateus nº 128, Bairro Portão, Cidade de Curitiba - Paraná, ficou em:

Valor Médio Estimado 285.000.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco mil reais).

Limite Superior: R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil mil reais).

Limite Inferior: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais).

*Salienta-se que o imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo,

Curitiba,PR, 26/10/2025



ADYEL MARQUES DE PAULA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Anexos:

- * Guia Amarela - Padrão Construtivo
- * Matrícula
- * Planta da unidade 104, bloco B.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.1.0061.0196.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 63.068.012	Nº da Consulta / Ano 400438/2025
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: PORTÃO Quadrícula: O-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra
1- Denominação: R. SÃO MATEUS Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: W102 Tipo: Principal Nº Predial: 128 Testada (m): 11,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ECO.3 - EIXO CONECTOR OESTE 3
Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ECO.3.Y

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1,5	4		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.1.0061.0196.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 63.068.012	Nº da Consulta / Ano 400438/2025
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

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

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

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

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

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

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

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

**** 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.

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
27.1.0061.0196.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
63.068.012

Nº da Consulta / Ano
400438/2025

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

9 Processo 01-001321/2007 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-001321/2007 parametros construtivos, decisão Provido com Condições

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

128 CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - SOLO CRIADO - LEI 9802/2000 - CERTIDÃO N.º 914, PROCESSO N.º 4472/2005 .

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

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

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

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	103	OMP-08/00177 Empreendimento sem prévio licenciamento da SMMA, contrariando a legislação ambiental	13/06/2008
	103	OMP-08/00177 Empreendimento sem prévio licenciamento da SMMA, contrariando a legislação ambiental	13/06/2008

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo:

Número Novo:269596

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 1.714,81

Área Total (m²): 1.714,81



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.1.0061.0196.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 63.068.012	Nº da Consulta / Ano 400438/2025
---	---------------------	---------------------------------------	--

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	
0009	Não foreiro	
0010	Não foreiro	
0011	Não foreiro	
0012	Não foreiro	
0013	Não foreiro	
0014	Não foreiro	
0015	Não foreiro	
0016	Não foreiro	
0017	Não foreiro	
0018	Não foreiro	
0019	Não foreiro	
0020	Não foreiro	
0021	Não foreiro	
0022	Não foreiro	
0023	Não foreiro	
0024	Não foreiro	
0025	Não foreiro	
0026	Não foreiro	
0027	Não foreiro	
0028	Não foreiro	
0029	Não foreiro	
0030	Não foreiro	
0031	Não foreiro	
0032	Não foreiro	
0033	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00241-	Nº Quadra 87	Nº Lote 87	Protocolo
Nome da Planta: VILA REGINA			
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.		



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
27.1.0061.0196.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
63.068.012

Nº da Consulta / Ano
400438/2025

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 550,00 m²

Área Total Construída: 1.714,69 m²

Qtde. de Sublotes: 34

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	49,55 m²
0001	Residencial	62,22 m²
0002	Residencial	62,22 m²
0003	Residencial Aposentado	62,22 m²
0004	Residencial	62,22 m²
0005	Residencial	62,22 m²
0006	Residencial	62,22 m²
0007	Residencial	62,22 m²
0008	Residencial	62,22 m²
0009	Residencial	62,22 m²
0010	Residencial	62,22 m²
0011	Residencial	62,22 m²
0012	Residencial	62,22 m²
0013	Residencial	62,22 m²
0014	Residencial	62,22 m²
0015	Residencial	62,22 m²
0016	Residencial	62,22 m²
0017	Residencial	62,22 m²
0018	Residencial	62,22 m²
0019	Residencial	62,22 m²
0020	Garagem com fração ideal	32,74 m²
0021	Garagem com fração ideal	32,74 m²
0022	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0023	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0024	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0025	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0026	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0027	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0028	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0029	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0030	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0031	Garagem com fração ideal	35,20 m²
0032	Garagem com fração ideal	32,74 m²
0033	Garagem com fração ideal	32,74 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.1.0061.0196.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 63.068.012	Nº da Consulta / Ano 400438/2025
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 28/10/2025
---	----------------------------------

ATENÇÃO

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



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

MATRÍCULA Nº 85.755

Rubrica

CNM 080606.2.0085755-58

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 104, Tipo D, localizado no 1º pavimento, do Bloco "B", do "**EDIFÍCIO HILDA MARIA**", situado na Rua São Mateus nº 128, nesta Cidade, com a área construída de utilização exclusiva de 48,6200m², área de uso comum de 13,6035m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 62,2235m², com a fração ideal do solo e partes comuns de 0,040160311, quota do terreno de 22,0882m², direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 61,5300m², localizada no andar térreo e ainda direito de uso de uma área descoberta de 4,5635m². Edifício este construído sobre o lote de terreno nº 87, da Planta Vila Regina, medindo 11,00m, de frente para a Rua São Mateus, do lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel mede 50,00m, onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 63.068.013.000 de Atair Rubick, 63.068.014.000 de João Iluir Pires e 63.068.015.000 de Olavo Gasparim; do lado direito mede 50,00m, onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63.068.011.000 de Maria de Souza Pinto, e nos fundos mede 11,00m, onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63.068.016.000 de Ítalo Zandoná Filho, perfazendo a área total 550,00m². Indicação Fiscal 63.068.012.000 do Cadastro Municipal.

PROPRIETÁRIA: K'RARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Professor Doutor Pedro Ribeiro Macedo da Costa, 831, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 81.686.974/0001-72.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 80.112 do Registro Geral, desta Serventia, datada de 01 de agosto de 2006.
PROT. 402.635 de 24/04/2009 - Custas: R\$3,15 = 30 VRC - (io).
O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de maio de 2009.
Titular. *llu*

AV-1- 85.755 - Averba-se que sobre o imóvel objeto desta, consta a hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal- CEF, conforme R-6 da matrícula 80.112 desta Serventia Registral. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de maio de 2009.
Titular. (io) *llu*

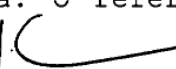
AV-2-85.755 - Prot. 515.081 de 08/02/2018- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 201802.0616.00393123-IA-260, referente aos autos nº 00260306820118160001 da 2ª Vara Cível de Curitiba/Pr, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **K'RARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ nº 81.686.974/0001-72). As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2018.
K Jorge Luis Moran - Titular. (arr)

AV-3-85.755 - Prot. 539.123 de 26/09/2019 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 201909.2510.00942488-IA-850, referente aos autos nº 00525835520118160001 da 21ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a
Continua no verso

CNM 080606.2.0085755-58

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53

CONTINUAÇÃO Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

INDISPONIBILIDADE DOS BENS de **K'RARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ/MF nº 81.686.974/0001-72). As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 30 de setembro de 2019.  Jorge Luis Moran - Titular. (jf)

R-4-85.755 - Prot. 554.092 de 12/11/2020 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora, datado de 07/10/2019, expedido pela MM. Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Drª Bruna Richa Cavalcanti de Albuquerque, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0022709-25.2011.8.16.0001, em que é exequente **ITAPEVA II MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** - CNPJ 10.308.464/0001-13 e executados **KRARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** - CNPJ 81.686.974/0001-72, **MARILDA APARECIDA PIERUCCINI KMIECIK** - CPF/MF 807.213.469-87 e **RODOLFO KMIECIK** - CPF/MF 110.599.239-04, arquivado sob nº 554.092, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa atualizado: **R\$1.244.019,89** (um milhão, duzentos e quarenta e quatro mil e dezenove reais e oitenta e nove centavos). Depositário: **KRARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**. Funrejus nº 14000000006245936-7, recolhido em 09/11/2020 no valor de R\$140,05, e Funrejus (guia complementar) nº 14000000005460852-5, recolhido em 04/02/2020 no valor de R\$ 2.347,99, arquivados sob nº 554.092. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de novembro de 2020.  Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$249,67 = R\$1.294,00 VRC. (jf/fra) 0183945SRAA0000000012420E

R-5-85.755 - Prot. 573.985 de 29/11/2021 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora datado de 17/08/2021 expedido pelo MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Pedro Roderjan Rezende, extraído dos autos de Cumprimento de sentença nº 0034871-52.2011.8.16.0001, em que é exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HILDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 55.888.773/0001-00 e executado **K'RARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.686.974/0001-72, arquivado sob nº 573.985, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 01/2011: **R\$7.699,08** (sete mil e seiscentos e noventa e nove reais e oito centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 14000000007491730-2 recolhido em 17/11/2021 no valor de R\$29,10 (Base - R\$14.550,30), arquivado sob nº 573.985. CUSTAS: Emolumentos: 513,00 VRC = R\$111,32; Fundep: R\$5,56; ISS: R\$4,45. Selo Funarpen: F394J.7jqPp.PWWwu-G9wvp.ejHKX. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de dezembro de 2021.  Jorge Luis Moran. (jf)

AV-6-85.755 - Prot. 598.153 de 13/04/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação **CNIB** - 202304.1315.02638136-IA-230, referente aos autos nº 00525827020118160001 da 20ª Vara Cível de Curitiba-PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **K'RARO DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 81.686.974/0001-72. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 517, § 3º, do Código de Continua na folha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
6º CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2383
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 85.755

Ficha: **02**

Rubrica

Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: SFRII.jJffP.NGrAw-tReOM.F394q. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de abril de 2023. Jorge Luis Moran - Titular. (ms)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CNM 080606.2.0085755-58

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: PUVBL X88FM Q5FVQ REN53



