



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Ribeiralta nº 91, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Espólio de Antônio Batista Lopes.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito a Rua Ribeiralta nº 91, Bacacheri, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$613.000,00**





## 2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 14, da Planta Vila Santa Thereza, situado no arrabalde do Bacacheri, m Curitiba/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Argelina (atual Rua Ribeiralta), por 50,00 metros em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 13, do lado esquerdo com o lote nº 15, tendo 12,00 metros de largura na linha de fundos onde se divide com a área reservada ao aeroporto do Bacacheri, perfazendo a área total de 600m<sup>2</sup>. Matrícula nº 37.967, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 58.210.008.000-7.

**BENFEITORIAS:** uma casa de madeira, com aproximadamente 150,00m<sup>2</sup>, com aproximadamente 40 anos de idade, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre reparos importantes e sem valor comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ribeiralta nº 91, bairro Bacacheri, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Bacacheri, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Linha Verde, Rua Fagundes Varela, entre outras, estando cercado pelos bairros Jardim Social, Bairro Alto, Tingui, Boa Vista, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospital, farmácias, igrejas, escola, universidade, mercados, e comércio vicinal diverso.

### 4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

### 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	37.967	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
58.210.008.000-7	35..0001.0120.00-9	G-17
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZT - Zona de Trans. L. Verde	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	----	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bacacheri	12,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

### 6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$331.400,00 (trezentos e trinta e um mil e quatrocentos reais).





## 7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$580.000,00	550,00	R\$1.054,55
PARÂMETRO 2	R\$680.000,00	474,00	R\$1.434,60
PARÂMETRO 3	R\$890.000,00	720,00	R\$1.236,11
PARÂMETRO 4	R\$799.000,00	735,00	R\$1.087,07
PARÂMETRO 5	R\$890.000,00	720,00	R\$1.236,11
PARÂMETRO 6	R\$330.000,00	456,00	R\$723,68
PARÂMETRO 7	R\$850.000,00	720,00	R\$1.180,56

### 7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 = R\$7.952,68 / 7 = R\$1.136,10.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.136,10m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (600,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$681.658,41.

## 8 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

## 9 - RESUMO.

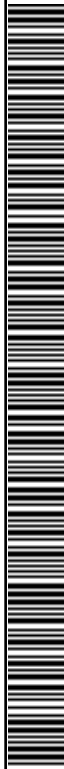
ITEM 7.2: R\$681.658,41  
ITEM 8: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$613.492,57

## 11 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$613.000,00 (setecentos e treze mil reais).**

## 12 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.





ANEXO IV - Fotos do imóvel.  
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 11 de março de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTTW C:JN5S H589U





# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

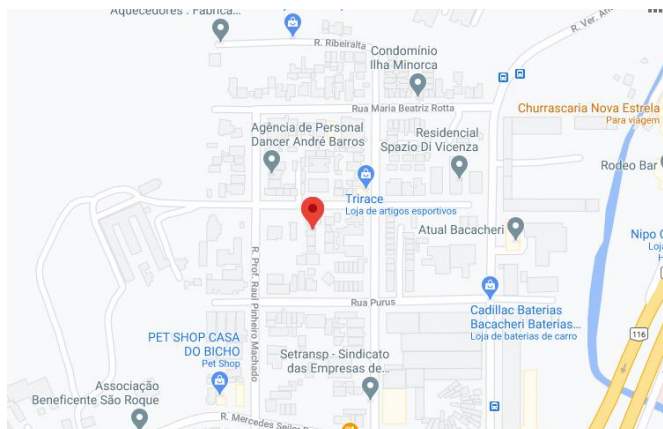
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V3 BDWTW C-JN5S H589U





## PARÂMETRO 1

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hugo-lange-bairros-curitiba-550m2-venda-RS580000-id-2451848770/>



## PARÂMETRO 2

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bacacheri-bairros-curitiba-474m2-venda-RS680000-id-2451719183/>



[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

Paraná (41) 3599-0110  
Santa Catarina (47) 3311-7989

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

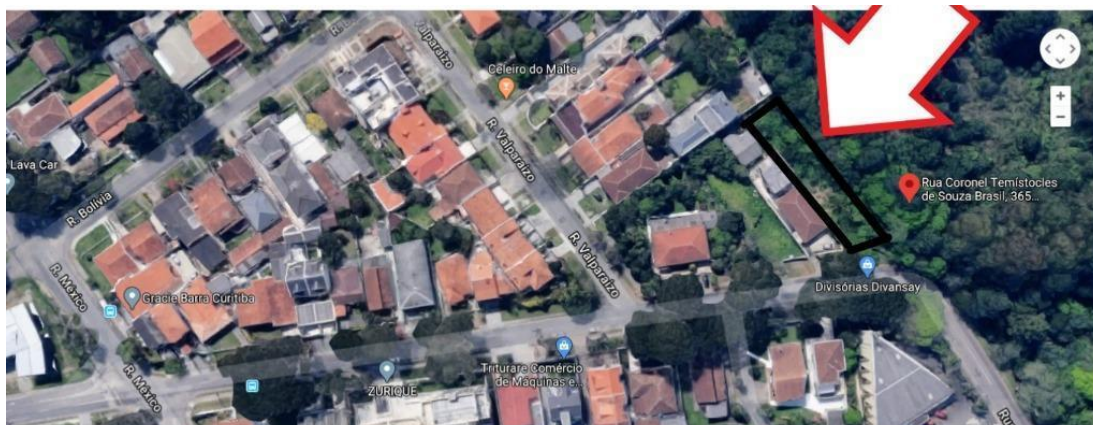






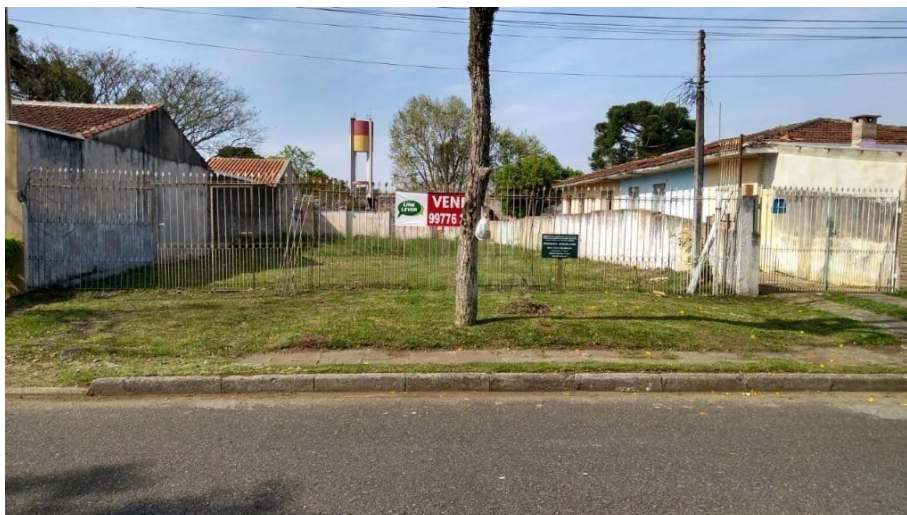
## PARÂMETRO 3

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-720-m-sup2--por-r\\$1.080.000-2948554327.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-720-m-sup2--por-r$1.080.000-2948554327.html)



## PARÂMETRO 4

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-bacacheri-2951556765.html>



[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

Paraná (41) 3599-0110  
Santa Catarina (47) 3311-7989

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial





## PARÂMETRO 5

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bacacheri-curitiba-pr-735m2-id-2489424261/>



## PARÂMETRO 6

**LINK:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-a-venda-720-m-por-r-890-000-00-bacacheri-curitiba-pr-707827711>





## PARÂMETRO 7

---

LINK: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-12x38-bacacheri-801240410>





# ANEXO II

## Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTW C:JN5S H589U





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTW C:JN5S H589U





# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTW C:JN5S H589U





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTW C:JN5S H589U





# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V3 BDWTW C-JN5S H589U



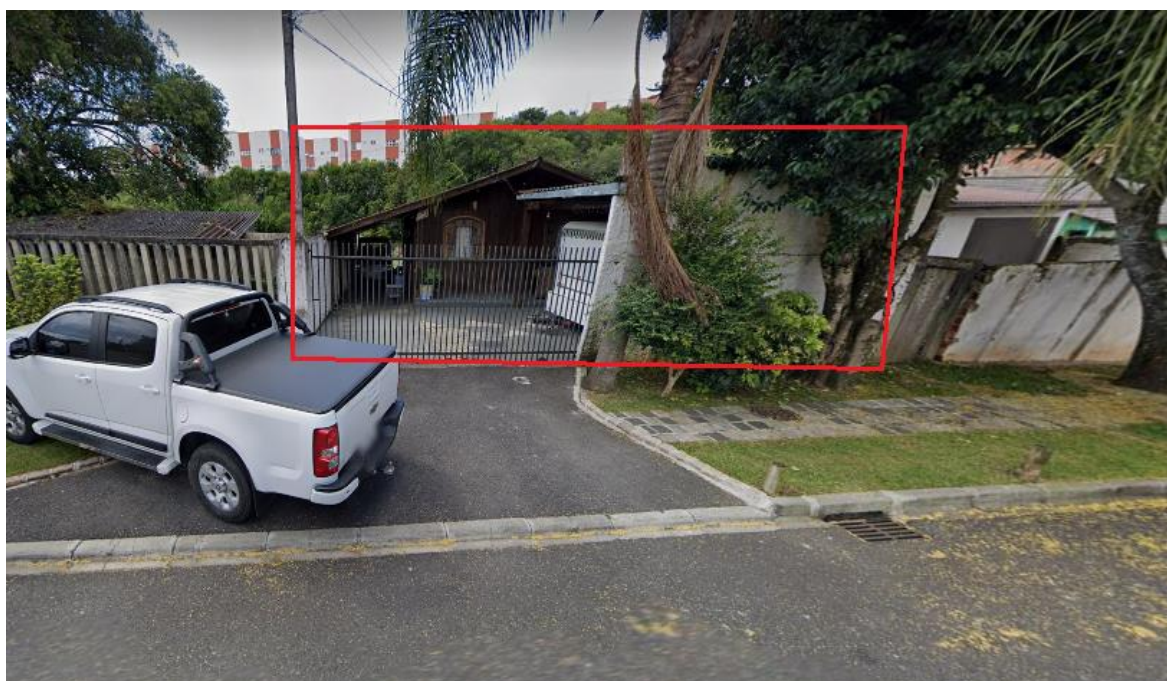
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

Paraná (41) 3599-0110  
Santa Catarina (47) 3311-7989

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V3 BDWTW C-JN5S H589U





# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário / Guia Amarela

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V3 BDWTW C:JN5S H589U



21/01/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS**

**CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Folha 01 de 01  
**4.105/2021**

**Identificação do Imóvel**

LOCALIZAÇÃO <b>R. RIBEIRALTA Nº 000091</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>35.3.0001.0120.00-9</b>	SUBLOTE <b>0000</b>
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>ESPOLIO DE ANTONIO BATISTA LOPES</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>58.210.008.000-7</b>	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>Villa Santa Thereza</b>	QUADRA	LOTE <b>14</b>
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO *****	BLOCO *****	

DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:

**Dados do Terreno**

Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)
600,00	1976		Meio de quadra	12,00

**Dados da Construção Atual**

Lote não possui lançamento de Construção.

**Valor Venal do Imóvel**

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	331.400,00	0000

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
97.011.005	0	
58.002.005.000	1965	1976

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

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **21/02/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**5FDC.E05E.2016.433B-4 98A8.6935.7905.7A31-5**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 21 de janeiro de 2021 - 19:38:55

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>35.3.0001.0120.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>58.210.008</b>	Nº da Consulta / Ano <b>52171/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: BACACHERI	Rua da Cidadania: Boa Vista
Quadricula: G-17	
Bairro Referência:	

#### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. RIBEIRALTA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E302E

Tipo: Principal

Nº Predial: 91

Testada (m): 12,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 5 - S. NORTE-AIB1**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz :

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	1	4		50		15X 450
Habitação Transitória 1	1	4		50		15X 450
Habitação Institucional	1	4		50		15X 450
Habitação Unifamiliar em Série	1	4		50		15X 450

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	1	4	400	50		15X 450
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50		15X 450
Comunitário 1	1	4	400	50		15X 450
Comércio e Serviço de Bairro	1	4	400	50		15X 450
Edifício de Escritórios	1	4		50		15X 450

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	4		50		15X 450

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO . ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>35.3.0001.0120.00-9</b>	<b>0000</b>	<b>58.210.008</b>	<b>52171/2021</b>

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

**Observar o contido na Legislação Vigente sobre Concessão de Potencial Construtivo Adicional, mediante instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, Transferência do Direito de Construir - TDC e Cotas de Potencial Construtivo - CPC.**

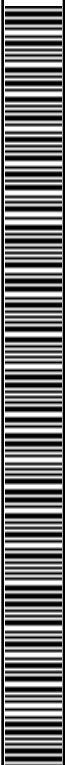
\*\* Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

#### Parâmetros da Construção

\* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

#### Observações Para Construção

- 1- Independente do porte comercial estabelecido deverá ser obedecido o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um).
- 2- Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
  - Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e Edifício de Escritórios.
  - Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,5
  - O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, respeitada a densidade máxima de 250 habitações por hectare.
  - O acréscimo de densidade além do básico de 100HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, atendendo o máximo de 250HAB/HA;
  - O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, respeitada a altura máxima de 8 pavimentos.
- 3- Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
  - A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que e vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;
  - para lote com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup>, será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m<sup>2</sup>.
  - ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%.
  - densidade máxima para conjuntos habitacionais de habitação coletiva de 250HAB/HA;
  - altura máxima de 8 pavimentos para os usos de habitação coletiva, habitação institucional, habitação transitória 1 e Edifício de Escritórios.
- 4- Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).
- 5- Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.
- 6- Habitações unifamiliares em série são permitidas mediante outorga onerosa de potencial adicional de construção na proporção de 1 m<sup>2</sup> de área construída para cada 4 m<sup>2</sup> de área total construída.
- 7- Mediante elaboração de Estudo de Impacto para empreendimentos com área superior a 5000,00 m<sup>2</sup>.
- 8- O licenciamento das atividades comerciais e de prestação de serviços, com porte superior a 5000,00 m<sup>2</sup> dependem de elaboração de Relatório Ambiental Prévio -RAP.
- 9- Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>35.3.0001.0120.00-9</b>	<b>0000</b>	<b>58.210.008</b>	<b>52171/2021</b>

Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

10- Usos permitidos com compra de CEPACs, conforme Anexo VI da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m<sup>2</sup>

COMUNITÁRIO 2 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 2000,00 m<sup>2</sup>

COMUNITÁRIO 3 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m<sup>2</sup> (OBS. 11)

SUPERMERCADO E CENTRO COMERCIAL, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m<sup>2</sup>

Atendidas as seguintes condições:

a) Coeficiente de Aproveitamento 1,0 (um).

b) Para usos contemplados no Anexo V, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá obedecer a proporção de 1 m<sup>2</sup> par a cada 8 m<sup>2</sup> de área total construída que exceder ao porte comercial básico previsto no Anexo V, aplicando-se os fator es de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011.

c) Para usos não contemplados no Anexo V, mas previstos no Anexo VI, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá ob edecer a proporção de 1 m<sup>2</sup> para cada 8 m<sup>2</sup> de área total construída, aplicando-se os fatores de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011.

d) Profundidade máxima até a metade da quadra limitada a 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

11- Mediante elaboração de Estudo de Impacto.

#### Informações Complementares

Código	Observações
216	PROC. 34-004611/2015 NOT. 85633 DE 12/09/2015 - FISCAL 77604. APRESENTAR ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA OBRA COM APROX. 70 M <sup>2</sup> , TERREA, MADEIRA, ACABADA, ART. 9º INCISO I DA LEI 11095/2004.

#### Bloqueios

\*\*\*\*\*

#### Alvarás de Construção

\*\*\*\*\*

#### Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.01431-		14	01-018100/2013

Nome da Planta: Villa Santa Thereza

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





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>35.3.0001.0120.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>58.210.008</b>	Nº da Consulta / Ano <b>52171/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	---

#### Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação  
Lote atingido nos Fundos NÃO

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

\*\* Respeitar faixa não edificável de drenagem de 15,00 m sendo que 7,50 m para cada lado do eixo.

\*\* Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

#### Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

#### Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa  
Lote atingido nos Fundos 30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

\*\* Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

#### Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 600,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 0,00 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

#### Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Vago	0	0,00 m <sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E302E	W SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

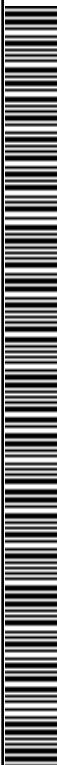
BACIA ATUBA

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](http://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 \*\*\*





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>35.3.0001.0120.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>58.210.008</b>	Nº da Consulta / Ano <b>52171/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	---

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>11/02/2021</b>
---	----------------------------------

#### 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.

