



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.406 - 05/2020

AUTOS Nº 0000682-97.2001.8.16.0001

Conjunto Residencial Jatobá I - Apartamento nº 41, bloco 4
Rua Bortolo Gusso nº 721, Capão Raso, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

SOLICITANTE: Juízo da 6ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Conjunto Residencial Jatobá I.

REQUERIDO: Pedro Cesar da Silva.

OBJETO: Apartamento nº 41, bloco 4, do Conjunto Residencial jatobá I, situado na Rua Bortolo Gusso nº 721, bairro Capão Raso, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$150.000,00

Cento e cinquenta mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados 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: Apartamento 41 (quarenta e um), do bloco 04 (quatro), do tipo A, no andar térreo, parte integrante do Conjunto Residencial Jatobá I, com a área privativa de 50,935m², área comum de 5,345m², perfazendo a área total de 56,28m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,01306, com direito ao estacionamento de um veículo em área descoberta, sem local determinado.

Matrícula nº 78.712, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal nº 81.377.024.024-4.

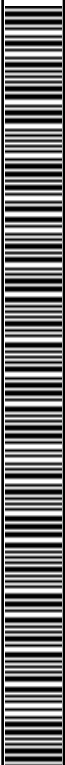
LOCALIZAÇÃO: Rua Bôrtolo Gusso nº 721, bloco 4, apto 41, Capão Raso, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Capão Raso, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego e fácil acesso à Linha Verde sentido bairro Pinheirinho e no sentido bairro Jardim das Américas, estando cercado pelos bairros Novo Mundo, Fanny, Xaxim, Pinheirinho, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a pontos de ônibus, mercados, unidade de saúde, igrejas, restaurantes, e comércio diverso.

www.topoleiloes.com.br





4 - OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão - venda/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 - CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se o imóvel de um apartamento com a área privativa de 50,935m², de padrão construtivo normal, com aproximadamente 25 anos de idade.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

| CIDADE/UF | MATRÍCULA | CIRCUNSCRIÇÃO |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Curitiba/PR | 78.712 | 8º R.I de Curitiba/PR |
| INDICAÇÃO FISCAL | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA | QUADRÍCULA |
| 81.377.024.024-4 | 58.0.0112.0244.01-0 | D-12 |
| ZONEAMENTO | SISTEMA VIÁRIO | REDE DE ESGOTO |
| ZT-LV - Zona de Transição Linha Verde | Normal / Coletora 1 / Normal | Existe |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | ALTURA MÁXIMA |
| ----- | ----- | ----- |
| BAIRRO | TESTADA | POSIÇÃO DO LOTE |
| Capão Raso | ----- | Meio de quadra |
| PAVIMENTAÇÃO | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | COLETA DE LIXO |
| Asfalto | Sim | Sim |
| TRANSPORTE PÚBLICO | COMÉRCIO PRÓXIMO | TOPOGRAFIA |
| Sim | Sim | Plana |

6 - PESQUISA DE VALORES.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel avaliado para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).





6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados próximo ao avaliado, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, e homogeneização dos parâmetros, conforme tabela abaixo:

| ANÚNCIO | VALOR DO ANÚNCIO | METRAGEM | VALOR DO M ² |
|-------------|------------------|------------------|-------------------------|
| PARÂMETRO 1 | R\$170.000,00 | 51m ² | R\$3.333,33 |
| PARÂMETRO 2 | R\$220.000,00 | 75m ² | R\$2.933,33 |
| PARÂMETRO 3 | R\$199.000,00 | 68m ² | R\$2.926,47 |
| PARÂMETRO 4 | R\$184.000,00 | 50m ² | R\$3.680,00 |
| PARÂMETRO 5 | R\$185.000,00 | 50m ² | R\$3.700,00 |
| PARÂMETRO 6 | R\$170.000,00 | 55m ² | R\$3.090,91 |
| PARÂMETRO 7 | R\$175.000,00 | 54m ² | R\$3.240,74 |

7 - DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² de imóveis similares ao avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$22.904,79 / 7 = R\$3.272,11.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.272,11/m²) pela área privativa do apartamento (50,935m²), obtendo para o imóvel o valor de R\$166.665,05.

8 – DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como 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 DA AVALIAÇÃO.

ITEM 7: R\$166.665,05
ITEM 8: depreciação (-10%)
TOTAL: R\$149.998,54

10 – CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros acima apresentados, avalio o imóvel em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

11 – 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 - Documentos do imóvel.

Curitiba, 23 de maio de 2020.

- Guilherme Toporoski -
Leiloeiro Público 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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB





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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Bortolo Gusso nº 721, bairro Capão Raso, Curitiba/PR;

VALOR: R\$170.000,00;

ÁREA: 51m²;

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/10603321/?gallery=1>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Bortolo Gusso nº 721, bairro Capão Raso, Curitiba/PR;

VALOR: R\$220.000,00;

ÁREA: 75m²;

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-capao-raso-curitiba-pr-75m2-id-2482905686/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha nº 1501, bairro Bigorrião, Curitiba/PR;

VALOR: R\$199.000,00;

ÁREA: 68m²;

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-68m2-venda-RS199000-id-2458190677/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Dante Luiz Junior nº 651, bairro Capão Raso, Curitiba/PR;

VALOR: R\$184.000,00;

ÁREA: 50m²;

LINK: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS184000-id-2453918877/? %E2%80%A6& _vt=il:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS184000-id-2453918877/?%E2%80%A6&_vt=il:a)



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Dante Luiz Junior nº 651, bairro Capão Raso, Curitiba/PR;

VALOR: R\$183.990,00;

ÁREA: 50m²;

LINK: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS185000-id-2477599214/? %E2%80%A6](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS185000-id-2477599214/?%E2%80%A6)





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Bairro Capão Raso, Curitiba/PR;

VALOR: R\$170.000,00;

ÁREA: 55m²;

LINK: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-55m2-venda-RS170000-id-2479352896/? %E2%80%A6& _vt=il:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-55m2-venda-RS170000-id-2479352896/?%E2%80%A6&_vt=il:a)





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Apartamento;

LOCALIZAÇÃO: Rua Delegado Naby Paraná Nº 400, Capão Raso, Curitiba;

VALOR: R\$175.000,00;

ÁREA: 54m²;

LINK: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-54m2-venda-RS175000-id-2474861100/? %E2%80%A6& _vt=il:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-54m2-venda-RS175000-id-2474861100/?%E2%80%A6&_vt=il:a)





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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB





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.JDDU Q357D 52QHA 8CGZB





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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB





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.JUDU Q357D 52QHA 8CGZB





ANEXO IV

Fotos do Imóvel

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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB





www.topoleiloes.com.br

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

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDDU Q357D 52QHA 8CGZB





www.topoleiloes.com.br

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

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.JDDU Q357D 52QHA 8CGZB





ANEXO V

Documentos do Imóvel.

(Valor Venal e 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: PJDUDU Q357D 52QHA 8CGZB



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

| | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|------------|---------------|
|  | | PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS | | | | | | | | |
| CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO | | Folha 01 de 01 12.395/2020 | | | | | | | | |
| Identificação do Imóvel | | | | | | | | | | |
| LOCALIZAÇÃO R. BÓRTOLO GUSSO Nº 000721 TR AP 41 | | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 58.0.0112.0244.01-0 | SUBLOTE 0024 | | | | | | | |
| NOME DO PROPRIETÁRIO PEDRO CESAR DA SILVA | | INDICAÇÃO FISCAL 81.377.024.024-4 | | | | | | | | |
| IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA BORTOLO GUSSO | | QUADRA | LOTE | | | | | | | |
| NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO JATOBA I CJ RES | | BLOCO JATOBA I BL 04 CJ RES | | | | | | | | |
| 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) | | | | | | |
| 6.198,00 | 1991 | | Esquina p/ mais de 02 testadas | 53,00 | | | | | | |
| | | | | 14,40 | | | | | | |
| | | | | 13,00 | | | | | | |
| Dados da Construção Atual | | | | | | | | | | |
| Sublote | Construção | Área | Tipo | Material | Padrão | Utilização | Constr. | Lançto. | Pv. | Revis. |
| 0024 | Principal | 56,20 | OUTROS | Alvenaria | MEDIA | Residencial | 1994 | 1995 | 2 | |
| Total do Sublote: 56,20 | | | | | | | | | | |
| Valor Venal do Imóvel | | | | | | | | | | |
| Exercício | Valor Venal | Sublote | | | | | | | | |
| 2020 | 73.500,00 | 0024 | | | | | | | | |
| Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício. | | | | | | | | | | |
| Histórico de Indicações Fiscais | | | | | | | | | | |
| Indicação Fiscal Anterior | Ano Lançamento | Até o Exercício | | | | | | | | |
| 81.377.002.000 | 1964 | 1988 | | | | | | | | |
| 81.377.001.000 | 1964 | 1988 | | | | | | | | |
| 81.377.002.000 | 1964 | 1988 | | | | | | | | |
| 81.377.023.000 | 1988 | 1991 | | | | | | | | |
| 81.377.022.000 | 1988 | 1991 | | | | | | | | |

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: **12/06/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
FBDD.89BE.30E3.4694-3 83CB.7C65.1CE2.8019-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de maio de 2020 - 14:06:40



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária 58.0.0112.0244.01-0 | Sublote 0024 | Indicação Fiscal 81.377.024 | Nº da Consulta / Ano 298397/2020 |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|

| | |
|--|-------------------------------|
| Bairro: CAPÃO RASO Quadrícula: R-12 Bairro Referência: | Rua da Cidadania: Pinheirinho |
|--|-------------------------------|

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

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

- 1- Denominação: **R. ADEL RAAD** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S216 Tipo: Principal Nº Predial: 164 Testada (m): 14,40
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 2- Denominação: **R. BÔRTOLO GUSO** Sistema Viário: **COLETORA 1**
Cód. do Logradouro: S214 Tipo: Secundária Nº Predial: 721 Testada (m): 53,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA
- 3- Denominação: **R. DANTE LUIZ JÚNIOR** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S245D Tipo: Secundária Nº Predial: 590 Testada (m): 13,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 11 - S. SUL-AIB3**

Sistema Viário: **NORMAL/COLETORA 1/NORMAL**

* Observar que na Lei 13.909/2011 e Lei 14.773/2015 art.7º §4º, para os Setores Especiais das Vias Setoriais, Vias Coletoras 1 e Vias Coletoras 2 que atravessam a Zona de Transição da Linha Verde (ZT-LV), a Zona Residencial 4 (ZR4-LV) e a Zona Especial Desportiva (ZED-LV), na área contida na delimitação da OUC-LV, poderão ser autorizados o aumento do porte comercial e os usos definidos no Anexo VI, mediante a aquisição de CEPACs.

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

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA

Uso de habitações unifamiliares em série permitido com compra de CEPACs, conforme artigo 11 da Lei 13909/2011 e 14773/2015 (OBS. para construção 6)

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO COM ÁREA MÁXIMA DE 400,00M2

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS

COMUNITÁRIO 1 COM ÁREA MÁXIMA DE 400,00M2

COMUNITÁRIO 2 - CULTO RELIGIOSO (OBS. para construção 7)

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1

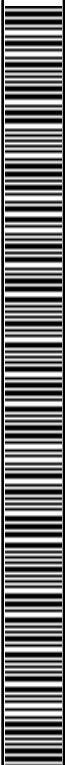
PARA OS USOS ACIMA LISTADOS VERIFICAR OBS. para construção 9

Usos permitidos com compra de CEPACs, verificar o Anexo VI da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015 (OBS para construção 10).

Usos Tolerados

TRÊS HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

Usos Permissíveis





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

| Inscrição Imobiliária | Sublote | Indicação Fiscal | Nº da Consulta / Ano |
|-----------------------|---------|------------------|----------------------|
| 58.0.0112.0244.01-0 | 0024 | 81.377.024 | 298397/2020 |

Usos Proibidos

Parâmetros da Construção

Coeficiente de Aproveitamento

1,0.

Taxa de Ocupação

50% INCLUSIVE SUBSOLO (OBS. para construção 3)

Taxa de ocupação do subsolo deverá ser igual a do pavimento situado acima, podendo ser ampliada de acordo com o disposto no inciso II do artigo 8º da lei 13909/2011 e Lei 14773/2015.

Taxa de Permeabilidade

Ver OBS. para construção 4 e 5

Densidade máxima

80 HABITAÇÕES/HA PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE

100 HABITAÇÕES/HA PARA CONJUNTOS HABITACIONAIS DE HABITAÇÃO COLETIVA

Altura Máxima

4 PAVIMENTOS PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES, HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE, HABITAÇÃO COLETIVA, HABITAÇÃO INSTITUCIONAL, HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1, COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO, EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS, COMUNITÁRIO 1 E COMUNITÁRIO 2 - CULTO RELIGIOSO.

ATENDIDO O CONE DE APROXIMAÇÃO DE VÔO DA AERONÁUTICA

Recuo Frontal

5,00 M.

Afastamento das Divisas

ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6 ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

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

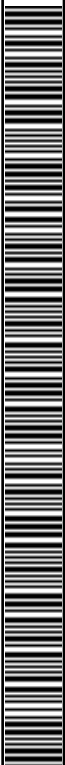
- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, respeitada a densidade máxima de 250 habitações por hectare.

- 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 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;





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

| Inscrição Imobiliária | Sublote | Indicação Fiscal | Nº da Consulta / Ano |
|----------------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 58.0.0112.0244.01-0 | 0024 | 81.377.024 | 298397/2020 |

- para lote com área igual ou superior a 2.000m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m².
- 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 m² de área construída para cada 4 m² de área total construída.

7 - Mediante elaboração de Estudo de Impacto para empreendimentos com área superior a 5000,00 m².

8 - O licenciamento das atividades comerciais e de prestação de serviços, com porte superior a 5000,00 m² 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 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 2000,00 m²

COMUNITÁRIO 2 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 2000,00 m²

SUPERMERCADO E CENTRO COMERCIAL, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m²

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 m² para cada 8 m² de área total construída que exceder ao porte comercial básico previsto no Anexo V, aplicando-se os fatores 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 obedecer a proporção de 1 m² para cada 8 m² 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 60,00m contados a partir do alinhamento predial.

Informações Complementares

| Código | Observações |
|--------|--|
| 345 | Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização é necessário 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 Serviços - Meio Ambiente - conteúdo esgoto. |





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária 58.0.0112.0244.01-0 | Sublote 0024 | Indicação Fiscal 81.377.024 | Nº da Consulta / Ano 298397/2020 |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

| | | |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Número Antigo: 038725B | Número Novo: 57005 | Finalidade: Construção |
| Situação: Obra Concluída | | |
| Área Vistoriada (m²): 4.309,59 | Área Liberada (m²): 4.309,59 | Área Total (m²): 4.309,59 |

| | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Número Antigo: 089965A | Número Novo: 125731 | Finalidade: Construção |
| Situação: Substituído | | |
| Área Vistoriada (m²): | Área Liberada (m²): 4.309,59 | Área Total (m²): 4.309,59 |

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

| | | |
|---------|------------------|-------------------|
| Sublote | Situação de Foro | Nº Documento Foro |
| 0024 | | |

Dados Sobre Planta de Loteamento

| Planta/Croqui | Nº Quadra | Nº Lote | Protocolo |
|---|-----------|---------|-----------|
| A.01132- | | | |
| Nome da Planta: BORTOLO GUSSO | | | |
| 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.**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|
| Inscrição Imobiliária 58.0.0112.0244.01-0 | Sublote 0024 | Indicação Fiscal 81.377.024 | Nº da Consulta / Ano 298397/2020 |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 6.198,00 m²

Área Total Construída: 4.304,00 m²

Qtde. de Sublotes: 80

Dados dos Sublotes

| Sublote | Utilização | Ano Construção | Área Construída |
|---------|-------------|----------------|----------------------|
| 0024 | Residencial | 1994 | 56,20 m ² |

Infraestrutura Básica

| Cód. Logradouro | Planta | Pavimentação | Esgoto | Iluminação Pública | Coleta de Lixo |
|-----------------|--------|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| S214 | W | ASFALTO | NAO EXISTE | Sim | Sim |
| S216 | C | ANTI-PO | NAO EXISTE | Sim | Sim |
| S245D | D | SEM BENEFICIAMENTO | NAO EXISTE | Sim | Sim |

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

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 12/05/2020 |
|---|----------------------------------|

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
- » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

