

JUÍZO:	17ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS:	0004725-72.2004.8.16.0001
EXEQUENTE	HARALD HAUER FREUDENBERG
EXECUTADA	HELENA SAFKA LOFREDO
EXECUTADA	LOFFREDO E CAMARGO LTDA

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, comparece perante Vossa Excelência para apresentar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Loja e sobreloja, localizadas no andar térreo ou segundo pavimento e sobreloja ou terceiro pavimento do Edifício Tiffany, sito à Avenida Sete de Setembro nº 4.079, nesta Capital, que em conjunto tem área total construída de 357,50m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de referente a 0,05537391 ou 45,52m². Com demais características e confrontações constantes na Matrícula nº 44.208 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 21.049.040.014-4.

1.2 - LOCALIZAÇÃO:

Avenida Sete de Setembro nº 4.079, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

1.3 – BENFEITORIAS E CARACTERÍSTICAS:

Uma loja e sobre loja, com área total construída de 357,50m², sendo a loja localizada no andar térreo ou segundo pavimento, e a sobre loja no terceiro pavimento, com idade aproximada de 30 anos, aparentemente em regular estado de conservação, necessitando de reparos simples.

2 - AVALIAÇÃO:

O aferimento do preço médio do m² para lojas comerciais similares, localizados no mesmo bairro, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet, conforme tabela abaixo:

Anúncio	Valor do m ²
Parâmetro 1	R\$3.098,59
Parâmetro 2	R\$4.047,61
Parâmetro 3	R\$4.436,61
Valor médio do m ²	R\$3.860,93

3 - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Considerando que a loja e sobreloja avaliadas possuem a área total de 357,50m², e correspondendo à R\$3.860,93 o preço médio do m², o valor do imóvel corresponde à R\$1.380.282,47 (um milhão, trezentos e oitenta mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e sete centavos).

4 - CONCLUSÃO:

Levando em consideração os parâmetros acima, avalio a fração ideal de 1/14 em R\$98.591,60 (noventa e oito mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta centavos).

Curitiba, 18 de fevereiro de 2019.

Guilherme Toporoski
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* -

[MENU](#)[ENTRAR](#)

11 fotos

Loja Comercial à Venda, 71 m² por R\$ 220.000

Centro, Curitiba - PR

[VER NO MAPA](#)

COD. 051LJ

71m²

não informado

não informado

não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

COMPRA

R\$ 220.000

Condomínio

R\$ 570

Venda Conj./comercial/loja CURITIBA PR Brasil



SALA TERREA !! ÓTIMO PARA INVESTIDORES!

Muito bem localizada,

[Entrar em contato](#)

- BWC social;

*Ar Condicionado,

* Portaria

Rapido acesso a bancos, cartórios

1° piso do Ed. Gloria é todo comercial!

Agende já sua visita com nossos corretores.

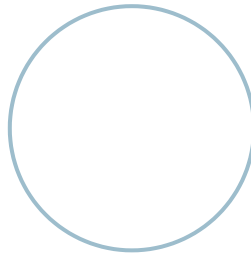
Whats Plantão: Estuda-se propostas de financiamento e FGTS como parte de pagamento.

Ler mais



Explore a vizinhança

Centro, Curitiba - PR



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(041) 3([VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 71m², Centro, Curitiba - PR, Venda, R\$ 220000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

Encontre outros imóveis similares

**R\$ 315.000**

Condomínio: R\$ 450

71 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaLoja à Venda, 71m²

Centro, Curitiba - PR

[VER TODOS OS DETALHES](#)**R\$ 259.000**72 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaSala/Conjunto à Venda, 72m²

Rua Presidente Faria, 421 - Centro, Cur...

[VER TODOS OS DETALHES](#)**R\$ 260.000**61 m² -- Quarto -- Ba

Sala/Conjunto à Venda,

Avenida Marechal Flori

[VER TODOS OS DETALI](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Entrar em contato](#)

Imóveis à venda na Centro

Apartamentos à venda em Curitiba



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **051LJ - Loja Comercial à Venda, 71 m² por R\$ 220.000 - Centro, Curitiba - PR**. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA - CRECI 03979-J-PR**. Por favor, entre diretamente em contato com **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA** para obter informações mais detalhadas.

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Ler mais

Social

Aplicativos

Uma empresa do

Copyright © 2018 Grupo ZAP. Todos os direitos reservados.

[TERMOS DE USO](#)

[POLÍTICA DE PRIVACIDADE](#)

[Entrar em contato](#)

[MENU](#)[ENTRAR](#)

23 fotos

Loja Comercial com 1 Quarto à Venda, 42 m² por R\$ 170.000

Avenida Visconde de Guarapuava - Centro, Curitiba - PR

[VER NO MAPA](#)

COD. 044LJ

42m²

1 quarto

1 banheiro

não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA

R\$ 170.000

Venda Conj./comercial/loja CURITIBA PR Brasil



Excelente Oportunidade!!!

Salas comerciais prontas.

Toda a mobilidade de estar na Av. Visconde de Guarapuava, com o projeto que faltava na região.

[Entrar em contato](#)

A localização é privilegiada: a Visconde de Guarapuava, que oferece a infraestrutura e a mobilidade necessárias para você desenvolver o seu negócio, com universidades, centro de convenções e as principais vias de acesso da cidade.

Salas de 42 , 44 e 46 m² com lavabo e sacada.

O Mid Work também oferece: 2 salas de reuniões, 1 auditório, sala de cooffee break e recepção.

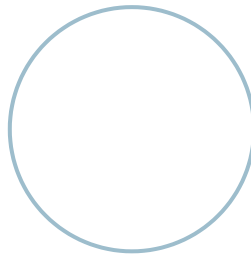
Valores sujeito a alteração sem aviso prévio. Estuda-se propostas.

Ler mais



Explore a vizinhança

Avenida Visconde de Guarapuava - Centro, Curitiba - PR



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(041) 3([VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 42m², 1 quarto, Avenida Visconde de Guarapuava - Centro, Curitiba - PR, Venda, R\$ 170000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

Encontre outros imóveis similares

**R\$ 114.850**28 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- VagaSala/Conjunto com Quarto à Venda, 28...
Rua André de Barros, 226 - Centro, Cur...[VER TODOS OS DETALHES](#)**R\$ 160.000**48 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- VagaSala/Conjunto com Quarto à Venda, 48...
Rua Francisco Torres, 545 - Centro, Cur...[VER TODOS OS DETALHES](#)**R\$ 199.909**37 m² 1 Quarto 1 BaiSala/Conjunto com Qua...
Rua André de Barros, 2[VER TODOS OS DETALI](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Curitiba](#)[Entrar em contato](#)

Apartamentos à venda em Curitiba



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *044LJ - Loja Comercial com 1 Quarto à Venda, 42 m² por R\$ 170.000 - Avenida Visconde de Guarapuava - Centro, Curitiba - PR*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA - CRECI 03979-J-PR**. Por favor, entre diretamente em contato com **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA** para obter informações mais detalhadas.

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Ler mais

Social

Aplicativos

Uma empresa do

Copyright © 2018 Grupo ZAP. Todos os direitos reservados.

[TERMOS DE USO](#)

[POLÍTICA DE PRIVACIDADE](#)

[Entrar em contato](#)

MENU

ENTRAR



12 fotos

Loja Comercial à Venda, 71 m² por R\$ 315.000

Centro, Curitiba - PR

[VER NO MAPA](#)

COD. 064LJ

71m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 315.000

Condomínio

R\$ 450

Venda Conj./comercial/loja CURITIBA PR Brasil



Sala comercial: excelente sala comercial, sem mobiliada, com portaria 24 horas (entrada somente com identificação), em excelente localização (próximo a bancos e comércio em geral).

[Entrar em contato](#)

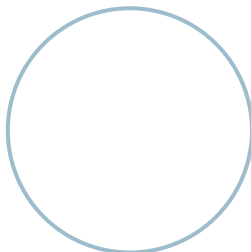
1ª sala com armários embutidos;
2ª sala com armário e bwc;
Bwc;
Cozinha com armário e pia em granito;
Teto rebaixado em gesso e lâmpadas dicroicas;
Drywall nas paredes.

Ficam todos os armários embutidos.

Venha conhecer e faça sua proposta! Estuda-se propostas e financiamento como parte de pagamento,
Ler mais

Explore a vizinhança

Centro, Curitiba - PR



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(041) 3([VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 71m², Centro, Curitiba - PR, Venda, R\$ 315000. Aguardo o contato. Obrigado.

Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

Encontre outros imóveis similares



R\$ 340.000

Condomínio: R\$ 1.542

54 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Loja à Venda, 54m²

Rua Marechal Deodoro, 630 - Centro, C...

[VER TODOS OS DETALHES](#)



R\$ 220.000

Condomínio: R\$ 570

71 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Loja à Venda, 71m²

Centro, Curitiba - PR

[VER TODOS OS DETALHES](#)



R\$ 325.000

72 m² -- Quarto -- Ba

Sala/Conjunto à Venda,
Centro, Curitiba - PR

[VER TODOS OS DETALI](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Entrar em contato](#)

[Imóveis à venda em Curitiba](#)[Imóveis à venda em Centro](#)[Imóveis à venda na Centro](#)[Apartamentos à venda em Curitiba](#)

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **064LJ - Loja Comercial à Venda, 71 m² por R\$ 315.000 - Centro, Curitiba - PR**. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA - CRECI 03979-J-PR**. Por favor, entre diretamente em contato com **JM Leal Assessoria Imobiliária LTDA** para obter informações mais detalhadas.

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Ler mais

Social

Aplicativos

Uma empresa do

Copyright © 2018 Grupo ZAP. Todos os direitos reservados.

[TERMOS DE USO](#)

[POLÍTICA DE PRIVACIDADE](#)

[Entrar em contato](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 09.0.0023.0064.01-0	Sublote 0014	Indicação Fiscal 21.049.040	Nº da Consulta / Ano 109223/2019
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ÁGUA VERDE Quadrícula: K-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. SETE DE SETEMBRO**

Sistema Viário: **CENTRAL**

Cód. do Logradouro: C250

Tipo: Principal

Nº Predial: 4079

Testada (m): 22,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SE.SETOR ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **CENTRAL**

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

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.

TOLERADO UMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR POR LOTE.

PARA MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO E SETORIAL.

TOLERADO COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 100,00 M2.

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 1 E 2.

COMUNITÁRIO 3 - ENSINO.

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

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento

4,0

1,0 PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL.

Taxa de Ocupação

100% NO SUBSOLO, TÉRREO E PRIMEIRO PAVIMENTO E 50% NOS DEMAIS PAVIMENTOS.

50% PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL.

Taxa de Permeabilidade

OBRIGATÓRIA A IMPLANTAÇÃO DE MECANISMOS DE CONTENÇÃO DE CHEIAS CONFORME O CONTIDO NO DECRETO 791/2003.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 09.0.0023.0064.01-0	Sublote 0014	Indicação Fiscal 21.049.040	Nº da Consulta / Ano 109223/2019
---	------------------------	---------------------------------------	--

Densidade máxima

Altura Máxima

LIVRE.

02 PAVIMENTOS PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL É AERONAUTICA.

Recuo Frontal

10,00M PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL.
IMPLANTAR PLANO MASSA NOS DEMAIS USOS.

Afastamento das Divisas

EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER PLANO MASSA, NOS DEMAIS PAVIMENTOS IGUAL H/6 ATENDIDO
O MÍNIMO DE 2,50 M.

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013, REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU E DECRETO
190/2000.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Deverá ser implantado Plano Massa de acordo com o decreto 190/2000.
- 2 - Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação em função do cone da aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá à critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.
- 3 - Quanto aos mecanismos de contenção de cheias consultar a SMOP.
- 4 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
- 5 - Poderá ser concedido à critério do CMU o alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 1 em edificações existentes com porte máximo de 100,00 m².

Informações Complementares

Código	Observações
9	Processo 01-117591/2016 liberação de consulta amarela, decisão Negado Processo 01-077032/2017 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-077032/2017 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-077032/2017 liberação de consulta amarela, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido
216	34-1938/13 NRU21FZ NOT.83398 (04/09/13) OBRA IRREGULAR Notificado sob nº 83398 de 04/09/2013 para apresentar alvará de construção para a obra com aproximadamente 105 m2 sendo cobertura em estrutura metálica e alvenaria na fase de acabamento.

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 032055B Número Novo:44981

Número Antigo: 080176A Número Novo:115962

Número Antigo: Número Novo:355312





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 09.0.0023.0064.01-0	Sublote 0014	Indicação Fiscal 21.049.040	Nº da Consulta / Ano 109223/2019
---	------------------------	---------------------------------------	--

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0014	Domínio Pleno	Livro D2327 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui C.05028-	Nº Quadra	Nº Lote A-1	Protocolo 01-001000/2010
---------------------------	-----------	----------------	-----------------------------

Nome da Planta: *

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 Lote não Atingido	Faixa	Sujeito à Inundação NÃO	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.				

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical	Área Total Construída: 6.600,06 m ²	Qtde. de Sublotes: 48
Área do Terreno: 821,00 m ²		

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0014 Comercial	Ano Construção 1986	Área Construída 357,50 m ²
--------------------------------------	------------------------	--

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro C250	Planta Pavimentação B ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM	Principal
-------------	-----------

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 09.0.0023.0064.01-0	Sublote 0014	Indicação Fiscal 21.049.040	Nº da Consulta / Ano 109223/2019
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 CONSULTA IMPRESSA VIA INTERNET	Data 18/02/2019
---	----------------------------------

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.

