



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL COMERCIAL

Rua Tobias de Macedo Junior, nº 246, bairro Santo Inácio, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel comercial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Instituto de Cultura Espirita do Paraná.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Rua Tobias de Macedo Junior nº 246, Santo Inácio, 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\$18.933.000,00**





## 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 localizado na Rua Tobias de Macedo Junior, nº 246, com a área total de 22.133,00m<sup>2</sup>, registrado sob a Matrícula nº 132.365, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 17.041.013.000-0.

BENFEITORIAS: Um barracão, com 360m<sup>2</sup> de área construída, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 53 anos de idade, necessitando de reparos entre simples e importantes. Mais outros dois barracões, que somados perfazem 3.400m<sup>2</sup> de área construída, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 35 anos de idade, necessitando de reparos entre simples e importantes.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tobias de Macedo Junior nº 246, bairro Santo Inácio, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santo Inácio, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de relevante tráfego por ser uma das saídas da Rodovia do Café para o bairro Santo Inácio, estando cercado pelos bairros Mossunguê, Bigorriho, Santa Felicidade, São Braz, entre outros.





O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas, universidades, shopping, mercados, 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(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	-----	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
17.041.013.000-0	46.1.0058.0716.00-2	J-07
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2 - Zona Residencial 2	Coletora 2 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	02 Pavimento
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santo Inácio	12,30 / 12,00 metros	Testada para 2 ruas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

#### 6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O imóvel conforme guia amarela está dividido em 3 sublotes, que somados perfazem, para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$8.018.200,00 (oito milhões, dezoito mil e duzentos 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\$20.000.000,00	20.200,00	R\$990,10
PARÂMETRO 2	R\$6.000.000,00	8.280	R\$724,64
PARÂMETRO 3	R\$320.000,00	444,00	R\$720,72
PARÂMETRO 4	R\$690.000,00	843,00	R\$818,51
PARÂMETRO 5	R\$680.000,00	756,00	R\$899,47
PARÂMETRO 6	R\$290.000,00	328,00	R\$884,15

## 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 (6), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 6 = R\$5.037,58 / 6 = R\$839,60.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$839,60m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (22.133m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$18.582.866,80.

## 8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

**A)** Um barracão, com 360m<sup>2</sup> de área construída, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 53 anos de idade, necessitando de reparos entre simples e importantes.

**B)** Dois barracões, que somados perfazem 3.400m<sup>2</sup> de área construída, ambos de padrão construtivo normal, com aproximadamente 35 anos de idade, necessitando de reparos entre simples e importantes.

### 8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo dos imóveis ora avaliados, em março de 2021, é de R\$1.633,94/m<sup>2</sup>.

### 8.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos os seguintes parâmetros:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor







IDADE EM % DE VIDA -----	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80

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:JSGM L8FSP 43L8Y 2439R





100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00
--------	--------	--------	-------	--------	--------	-------	-------	--------

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido

**A) 75,71% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 77,90%.**

Multiplicando-se a área construída (360,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.633,94), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$132.383,06.

**B) 50,00% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 58,20%.**

Multiplicando-se a área construída (3.400m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.633,94), menos taxa de depreciação (58,20%), avalio a benfeitoria em R\$2.322.155,53.

## 9 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) 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.

## 10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$18.582.866,80  
ITEM 8.2: R\$2.454.538,59  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$18.933.664,85





## 11 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$18.933.000,00 (dezoito milhões, novecentos e trinta e três 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, 23 de março de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*







# 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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vicente Paulo Domakowski, nº 59, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$20.000.000,00.

**ÁREA:** 2.200m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$990,10.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20200-m-sup2--por-r\\$20.000.000-01-2942679072.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20200-m-sup2--por-r$20.000.000-01-2942679072.html)





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Candido Hartmann, nº 2.899, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$6.000.000,00.

**ÁREA:** 8.280m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$724,64.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santo-inacio-curitiba-pr-8280m2-id-2451203987/>







## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Raphael Fiandanese Filho, nº 126, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$320.000,00.

**ÁREA:** 444,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$720,72.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santo-inacio-curitiba-pr-444m2-id-2486619476/>





## PARÂMETRO 4

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

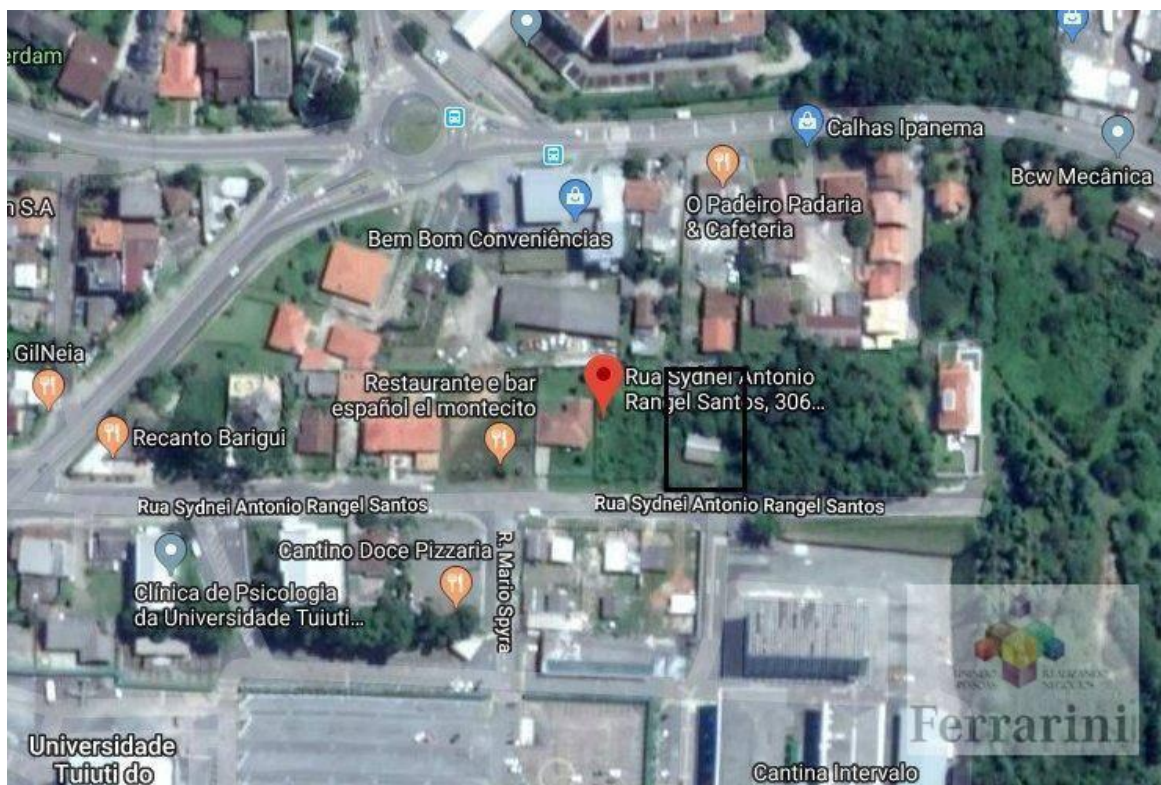
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Sydnei Antonio Rangel Santos, nº 306, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$690.000,00.

**ÁREA:** 843,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$724,64.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-843-m-sup2--por-r\\$690.000-santo-2951613605.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-843-m-sup2--por-r$690.000-santo-2951613605.html)







## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Batista Dallarmi, nº 1099, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$680.000,00.

**ÁREA:** 756,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$899,47.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-2-no-santo-inacio-ideal-para-condominio-2925611485.html>







## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Anna Gbur Barcik, nº 446, bairro Santo Inácio, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$290.000,00.

**ÁREA:** 328,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$884,15.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santo-inacio-2927861251.html>





# 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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R





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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R





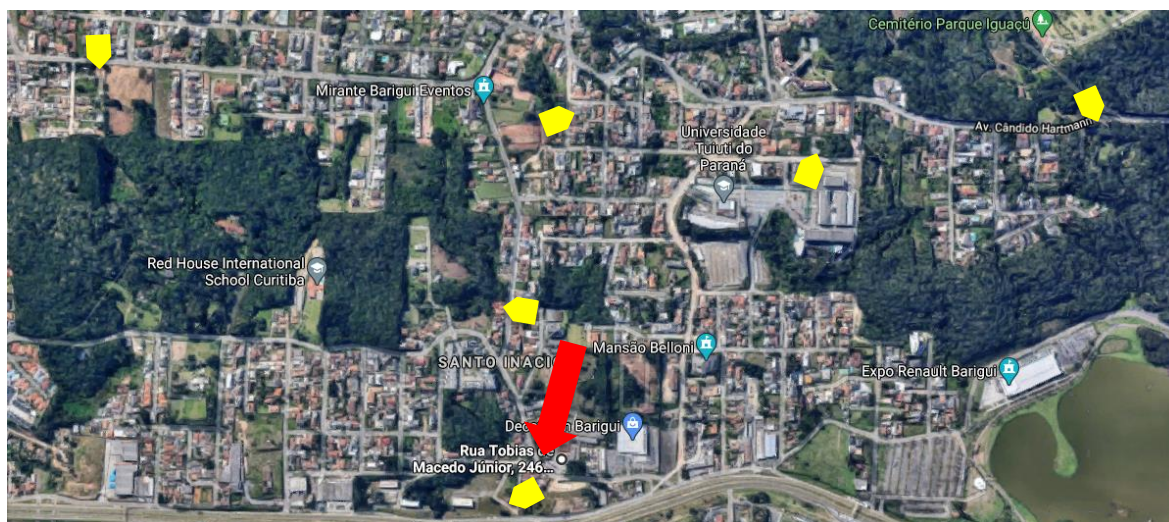
# ANEXO III

## 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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R







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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R





# 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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R







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-USGM L8FSP 43L8Y 2439R





# 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-JSGM L8FSP 43L8Y 2439R



19/10/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS	
<b>CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		Folha 01 de 01 <b>31.524/2020</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>			
LOCALIZAÇÃO <b>R. TOBIAS DE MACEDO JÚNIOR Nº 000246</b>		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>46.1.0058.0716.00-2</b>	SUBLOTE <b>0000</b>
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>INSTITUTO DE CULTURA ESPIRITA DO PARANA</b>		INDICAÇÃO FISCAL <b>17.041.013.000-0</b>	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>PLANTA NAO APROVADA</b>		QUADRA	LOTE
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****		BLOCO *****	
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTOS IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:			
<b>Dados do Terreno</b>			
<b>Área(m²)</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Lote</b>	<b>Posição</b>
19.060,00	1964	Testada para 02 ruas	12,00
			12,30
<b>Dados da Construção Atual</b>			
<b>Sublote</b>	<b>Construção</b>	<b>Área</b>	<b>Tipo</b>
0000	Principal	360,00	OUTROS
0001	Principal	1.400,00	OUTROS
0002	Principal	2.000,00	OUTROS
0000	Principal	360,00	OUTROS
0001	Principal	1.400,00	OUTROS
0002	Principal	2.000,00	OUTROS
Total do Sublote: 3.760,00			
<b>Valor Venal do Imóvel</b>			
<b>Exercício</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Sublote</b>	
2020	767.700,00	0000	
2020	2.985.500,00	0001	
2020	4.265.000,00	0002	
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.			
<b>Histórico de Indicações Fiscais</b>			
Lote não possui histórico de anteriores.			

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: **19/11/2020**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**5A0E.A147.1F99.40C2-1 8BB9.44C7.9241.4F3F-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 19 de outubro de 2020 - 15:19:45

Versão P.4.1.0.2.1208 (30/09/2020)







## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>46.1.0058.0716.00-2</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>17.041.013</b>	Nº da Consulta / Ano <b>546678/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SANTO INÁCIO Quadrícula: J-07 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
--	------------------------------------

**Motivo Incompleta: INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA**

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

- 1- Denominação: **R. TOBIAS DE MACEDO JÚNIOR** Sistema Viário: **COLETORA 2**  
Cód. do Logradouro: N834 Tipo: Principal Nº Predial: 246 Testada (m): 12,30  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): LOTE ATINGIDO P/ ALINHAM.- OBEDECER O PROJETO APROVADO DA RUA
- 2- Denominação: **R. LUIZ KULA** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: N832D Tipo: Secundária Nº Predial: 279 Testada (m): 12,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

\*\*\* LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PROLONGAMENTO DE RUA \*\*\*  
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETO DERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

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

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **COLETORA 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.C**

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	2		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	12X 360
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	12X 360
Habitação Institucional	1	2		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	12X 360

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	2	1000	50	25	12X 360
Comunitário 1	1	2	400	50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	12X 360
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	12X 360
Comunitário 2	1	2	400	50	25	12X 360
Posto de Abastecimento e Serviços	1	2		50	25	12X 360
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	12X 360
Edifício Garagem	1	2		50	25	12X 360





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>46.1.0058.0716.00-2</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>17.041.013</b>	Nº da Consulta / Ano <b>546678/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	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	2	2000	50	25	12X 360
Comunitário 1	1	2	2000	50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	12X 360
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	12X 360
Comunitário 2	1	2	2000	50	25	12X 360

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
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- Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até metade da quadra e limitada em 80,00 m contados a partir do alinhamento predial.
- 2- Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.
- 3- Para Posto de Abastecimento atender regulamentação específica
- 4- Para Indústria tipo 1 permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 200,00 m<sup>2</sup>
- 5- Permitido alvará de localização para Indústria tipo 1 em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m<sup>2</sup> consultado o Conselho Municipal do urbanismo - CMU
- 6- Para Estacionamento Comercial e Edifício Garagem obrigatório comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.
- 7- Habitações Unifamiliares em série somente em terrenos com dimensões inferiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> e garantida fração de terreno de no mínimo 120,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional
- 8- No caso da área do lote for inferior ao padrão de zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar
- 9- Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
46.1.0058.0716.00-2	0000	17.041.013	546678/2020

#### Informações Complementares

Código	Observações
8	1021/97UFI ATENDER NOTIFICA CAO 70582 DE 23-12-96
87	CONSULTA CMU NEGADA CONFORME DECISÃO DO CONSELHO .
96	Constatado sobreposição de projeto de subdivisão sobre o imóvel (processo 31262/2000. UCT8 em 04/12/2008.
216	Processo nº 34-002917/2016 - Not. Apresentar Alvará de Construção para todas as obras existentes no lote. Imóvel interligado com os seguintes lotes: 17.041.001/002/003/004/012/014/015/016/021/022.
352	Processo de Usucapião: 088018/2018.

#### Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	112	>>Bloqueio - face obra irregular conforme processo 152.048/2010, UFI6 15/08/2011. >> Bloqueio anterior: BLOQUEADO FACE PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL ATRAVÉS DO PROC. 01-81718/2005 REF. A FALTA DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.DATA 11.05.2009, NRUSF.	11/05/2009

#### 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
N.00000-			

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

\*\* Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

\*\* Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

\*\* Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

#### 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 atingido na Frente		NÃO
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto		







## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
46.1.0058.0716.00-2	0000	17.041.013	546678/2020

\*\* 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  
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: Subeconomia Não Residencial

Área do Terreno: 19.060,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 3.760,00 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 3

#### Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1966	360,00 m <sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N832D	D SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim
N834	A ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

#### Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da 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 \*\*\*

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 19/10/2020
--	--------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA**

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>46.1.0058.0716.00-2</b>	<b>0000</b>	<b>17.041.013</b>	<b>546678/2020</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.

