



**EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA,
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR.**

AÇÃO DE EXECUÇÃO – nº. 0030128-62.2012.8.16.0001

Requerente: CESBE SA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS

Requerido: CONSTRUTORA PUSSOLI SA

NÁDIA MACÁRIOS, engenheira civil, registrada no CREA-PR sob o nº 14.076/D, com endereço comercial à R. Santa Catarina, 65, sala 402A, Água Verde, Curitiba-PR, CEP 80.620-100, telefones 3343-4912 e 99975-2149, em cumprimento ao movimento 412.1 dos Autos sob nº 0030128-62.2012.8.16.0001, em que foi nomeada Perita Judicial, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, protocolar:

LAUDO PERICIAL





RESUMO DAS AVALIAÇÕES

IDENTIFICAÇÃO	
Código dos imóveis	18.095.268 e 18.095.269
Endereço	R. Romano Durigan, 129 e 68
Bairro	Cascatinha
Cidade – UF	Curitiba - PR

PROPRIEDADE	
Proprietários	CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO.
Documentos	Matrícula 50.190 e 50.187
Registro de Imóveis	9º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR.
Ocupantes	Desocupados
Tipo de ocupação	Desocupados

ÁREAS DOS IMÓVEIS		
Matrícula 50.190		
Área do terreno	3.238,83	m ²
Área construída	Não há	
Matrícula 50.187		
Área do terreno	1.034,00	m ²
Área construída	Não há	

VALORES	
Mat. 50.190	R\$ 1.968.000,00
	Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais
Mat. 50.187	R\$ 760.000,00
	Setecentos e sessenta mil reais





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

JUIZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR.

2. PROPRIETÁRIOS

CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO

3. OCUPANTES

DESOCUPADOS

4. FINALIDADE

ALIENAÇÃO

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado dos imóveis

6. OBJETO

O objeto da avaliação são os terrenos das matrículas 50.190 e 50.187 – todas do 9º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba-PR.

Os imóveis se localizam à R. Romano Durigan, 129 e 68, no bairro Cascatinha, da cidade de Curitiba-PR.

ÁREAS DOS IMÓVEIS		
Matrícula 50.190		
Área do terreno	3.238,83	m ²
Área construída	Não há	
Matrícula 50.187		
Área do terreno	1.034,00	m ²
Área construída	Não há	





7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.
- Os documentos constantes dos Autos não foram examinados, sendo considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros. Portanto, foram utilizados neste Laudo Pericial.

7.2. RESSALVAS

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- O signatário deste trabalho tem qualificações técnicas adequadas para sua execução, não tem e não planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie, no imóvel de que trata esta avaliação.
- Não é responsabilidade deste signatário, responsável técnico na elaboração deste Laudo de Avaliação, investigação de domínio de propriedade, correções documentais, conferências de metragens, divisas e confrontações relativas ao terreno, nem apontar ônus que possam vir a gravar o imóvel.
- Fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data de referência do presente Laudo de Avaliação, que possam vir a afetar os valores apresentados, não são responsabilidade deste signatário.

7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
 - Na documentação fornecida, constituída por: Autos 0030128-62.2012.8.16.0001.
 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 1 de dezembro de 2021, na companhia do Assistente Técnico da Requerente. A parte Requerida não compareceu.
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
 - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
 - Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
 - Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou – 10%.





8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1. MATRÍCULA 50.190

- **ÁREAS**

- Matrícula 50.190 com área total de 3.238,83 m².



Imagem Google Earth – Perímetro da matrícula 50.190 em amarelo.

- **SITUAÇÃO**

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra – 1 frente | <input type="checkbox"/> Meio de quadra – 2 frentes | |
| <input type="checkbox"/> Esquina | <input type="checkbox"/> Duas esquinas | <input type="checkbox"/> Quadra inteira |
| <input type="checkbox"/> Várias testadas | <input type="checkbox"/> Acesso por servidão | <input type="checkbox"/> Encravado |

- **TOPOGRAFIA**

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Plano – no nível da rua | <input type="checkbox"/> Plano – acima do nível | <input type="checkbox"/> Plano – abaixo do nível |
| <input type="checkbox"/> Aclive - leve | <input type="checkbox"/> Aclive - moderado | <input type="checkbox"/> Aclive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Declive - leve | <input type="checkbox"/> Declive - moderado | <input checked="" type="checkbox"/> Declive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Ondulado | <input type="checkbox"/> Escarpado | <input type="checkbox"/> Em platôs |

- **SERVIÇOS PÚBLICOS**

- **IMÓVEL SERVIDO DE:**

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Rede de esgoto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de águas pluviais |
| <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |





• **SERVIÇOS URBANOS**

○ **NUM RAIOS DE 1 km HÁ:**

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços gerais | <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde/hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Estabelecim. de Ensino |
| <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Correio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Igreja | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer e recreação | <input checked="" type="checkbox"/> Hotel/pousada |

• **RESTRIÇÕES DE USO**

Cursos d'água e nascentes: **Lote possui cursos d'água, deve ser observada faixa de preservação permanente de 30,00 m estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.**

Cobertura vegetal: **Lote atingido por bosque nativo relevante 47.1-50-01 e Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012 em aproximadamente 69% de sua área.**

Faixa não edificável: **-**

Sujeito a inundação: **Não.**

Outros: **Maior parte do imóvel possui declividade acentuada.**

• **LEI DE ZONEAMENTO**

Zona: **ZR2.1 – Zona Residencial 2**

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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

• **BENFEITORIAS**

Não há benfeitorias no imóvel





8.2. MATRÍCULA 50.187

- **ÁREAS**
 - Matrícula 50.187 com área total de 1.034,00 m².

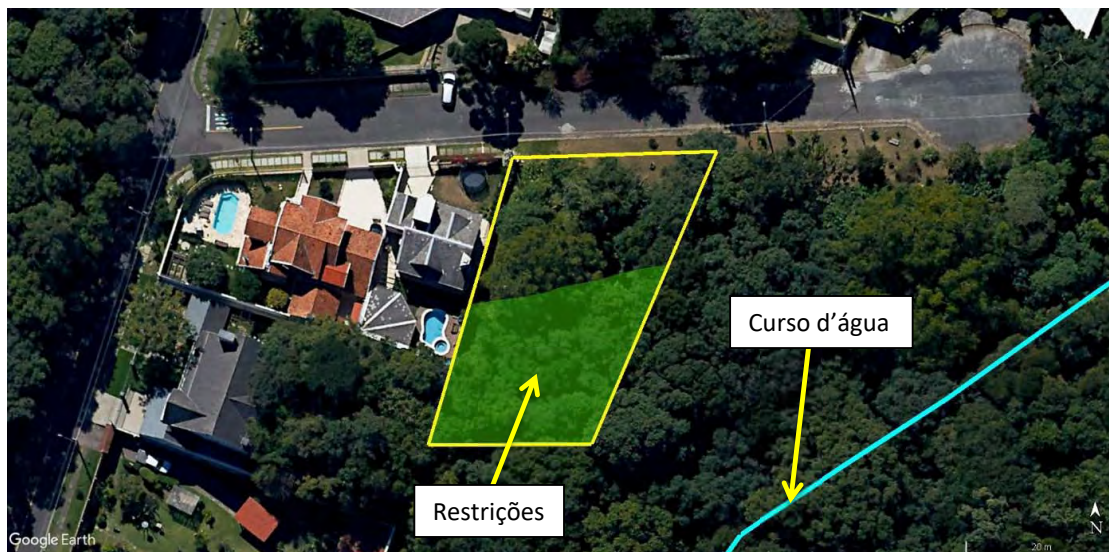


Imagem Google Earth – Perímetro da matrícula 50.190 em amarelo.

- **SITUAÇÃO**

<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra – 1 frente	<input type="checkbox"/> Meio de quadra – 2 frentes	
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Duas esquinas	<input type="checkbox"/> Quadra inteira
<input type="checkbox"/> Várias testadas	<input type="checkbox"/> Acesso por servidão	<input type="checkbox"/> Encravado
- **TOPOGRAFIA**

<input type="checkbox"/> Plano – no nível da rua	<input type="checkbox"/> Plano – acima do nível	<input type="checkbox"/> Plano – abaixo do nível
<input type="checkbox"/> Aclive - leve	<input type="checkbox"/> Aclive - moderado	<input type="checkbox"/> Aclive - acentuado
<input type="checkbox"/> Declive - leve	<input type="checkbox"/> Declive - moderado	<input checked="" type="checkbox"/> Declive - acentuado
<input type="checkbox"/> Ondulado	<input type="checkbox"/> Escarpado	<input type="checkbox"/> Em platôs
- **SERVIÇOS PÚBLICOS**
 - **IMÓVEL SERVIDO DE:**

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de águas pluviais
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo





• **SERVIÇOS URBANOS**

○ **NUM RAIOS DE 1 km HÁ:**

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços gerais | <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde/hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Estabelecim. de Ensino |
| <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Correio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Igreja | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer e recreação | <input checked="" type="checkbox"/> Hotel/pousada |

• **RESTRIÇÕES DE USO**

Cursos d'água e nascentes: **Lote possui faixa de preservação permanente de 30,00 m estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.**

Cobertura vegetal: **Lote atingido por bosque nativo relevante 47.1-50-01 e Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012 em aproximadamente 53% de sua área.**

Faixa não edificável: **-**

Sujeito a inundação: **Não.**

Outros: **Maior parte do imóvel possui declividade acentuada.**

• **LEI DE ZONEAMENTO**

Zona: **ZR2.1 – Zona Residencial 2**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interesse	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

• **BENFEITORIAS**

Não há benfeitorias no imóvel





9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Curitiba é classificado como em aquecimento em função:

- dos preços praticados;
- da razoável diversidade de imóveis comercializados;
- da boa quantidade de transações;
- da grande movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

A inserção dos imóveis avaliados dentro do mercado imobiliário local é:

- boa pela especificidade dos imóveis;
- boa pelo porte dos imóveis;
- ruim pelas restrições e topografia;
- boa pela localização.

As opções de uso do imóvel são:

- uso residencial;

Conclui-se que:

- **O imóvel é de LIQUIDEZ NORMAL**

10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

Em função da finalidade da avaliação – Alienação – o presente trabalho determina:

- **O valor do terreno**





10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando **aplica-se o método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

11. VALORES

11.1. VALORES DOS TERRENOS

Conforme o Anexo 3 – Avaliação do terreno.

- **Matrícula 50.190**

Valor do terreno = R\$ 1.968.000,00

(Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais).

- **Matrícula 50.187**

Valor do terreno = R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil reais).

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III





13. RESPOSTAS AOS QUESITOS

13.1. RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA REQUERENTE (mov. 424.1) – Assistente Técnico Eng^o Renato Volpi Junior – CREA PR-8.035/D

1) Queira a Sra. Perita descrever os imóveis expropriados, informando todas as características relevantes para a avaliação, tais como localização, infraestrutura existente, topografia, parâmetros de ocupação e zoneamento, restrições ambientais ao aproveitamento, situação do mercado imobiliário, entre outras.

Resposta: OS imóveis e a região estão caracterizados no item 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS e a situação do mercado está descrito no item 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO deste Laudo.

2) Em razão da resposta ao quesito anterior, constatando-se a existência de restrições ambientais, quantificar o grau de depreciação do imóvel em que isso implica acerca da desvalorização? Nesse contexto, esclareça a Sra. Perita o valor do metro quadrado.

Resposta: O modelo de regressão linear utilizou-se da variável “Restrição (%)” que indica os percentuais de restrições de uso do terreno em função de cobertura vegetal, cursos d’água, topografia ou tamanho e formato. Para o imóvel da matrícula 50.190, foi aplicado o percentual de 69% do terreno com restrição, e para o imóvel de matrícula 50.187 foi aplicado o percentual de 53% do terreno com restrição. Quando maior este percentual, menores são os valores unitários do metro quadrado. Para os imóveis tem-se os seguintes valores por metro quadrado:

- **Matrícula 50.190**, com área de 3.238,83 m² e 69% de restrições: **R\$ 607,50/m²**
- **Matrícula 50.187**, com área de 1.034,00 m² e 53% de restrições: **R\$ 753,33/m²**

3) Havendo benfeitorias edificadas ou por qualquer modo agregadas nos imóveis objeto da Perícia, queira a Sra. Perita descrevê-las.

Resposta: Não há benfeitorias nos imóveis

4) Em função das respostas aos quesitos anteriores, queira a Sra. Perita determinar o valor de mercado dos imóveis para venda à vista em moeda corrente, de acordo com as melhores técnicas e em obediência às Normas Técnicas da ABNT para avaliação de imóveis (NBR 14653-1 e 14653-2), buscando atingir seus maiores “Graus de Fundamentação e Precisão” possíveis.

Resposta: Os valores de mercado, para venda à vista dos imóveis são:

- **VALOR DO TERRENO – MAT. 50.190**

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 3.238,83 m² x R\$ 607,50/m²

Valor do terreno = R\$ 1.967.589,23

Valor do terreno adotado: R\$ 1.968.000,00

(Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais).





- **VALOR DO TERRENO – MAT. 50.187**

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 1.034,00 m² x R\$ 753,33/m²

Valor do terreno = R\$ 760.328,12

Valor do terreno adotado: R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil reais).

Sobre os valores da projeção do modelo estatístico, aplicou-se a condição de regateio sobre os valores de oferta de 0,90, o que representa o desconto médio de mercado de 10%.

Como descrito em 10.1 MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme ANEXO 3 – Especificação da Avaliação.

13.2. RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA REQUERIDA (mov. 420.1)

A – SOBRE AS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

1) Queira a Sra. Perita descrever os imóveis penhorados nos autos, informando localização, características detalhadas, estado de conservação e demais pontos relevantes.

Resposta: Os imóveis e as informações da localização e suas características detalhadas estão descritas no item 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

A – SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS

2) Queira a Sra. Perita informar o valor de mercado para venda dos imóveis penhorados nos autos, valor este a ser calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando elementos amostrais da mesma região, tratados por modelo matemático de acordo com as metodologias preconizadas pelas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) vigentes para o caso.

Resposta: Os valores de mercado para venda dos imóveis são:

- **VALOR DO TERRENO – MAT. 50.190**

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 3.238,83 m² x R\$ 607,50/m²

Valor do terreno = R\$ 1.967.589,23

Valor do terreno adotado: R\$ 1.968.000,00

(Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais).





- **VALOR DO TERRENO – MAT. 50.187**

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 1.034,00 m² x R\$ 753,33/m²

Valor do terreno = R\$ 760.328,12

Valor do terreno adotado: R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil reais).

Sobre os valores da projeção do modelo estatístico, aplicou-se a condição de regateio sobre os valores de oferta de 0,90, o que representa o desconto médio de mercado de 10%.

Como descrito em 10.1 MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme ANEXO 3 – Especificação da Avaliação.

3) Queira a Sra. Perita apresentar individualmente os dados amostrais colhidos para o cálculo acima.

Resposta: Todos os 24 elementos amostrais utilizados no cálculo estão descritos na Tabela de Apresentação da Amostra, constante do Anexo 3 – Avaliação do terreno deste Laudo.

14. CONCLUSÃO

14.1. VALORES

Matrícula 50.190: R\$ 1.968.000,00
Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais.
Matrícula 50.187: R\$ 760.000,00
Setecentos e sessenta mil reais.





15. ANEXOS

- Anexo 1 – Documentação fotográfica
- Anexo 2 – Avaliação do terreno
- Anexo 3 – Especificação da avaliação
- Anexo 4 – Documentos

16. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, dá por encerrado o presente Laudo Pericial e coloca-se à disposição de Vossa Excelência e das partes para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

16.1. Local e data

Curitiba, 15 de dezembro de 2021

16.2. Responsáveis Técnicos

Profissional: Carlos Eduardo Kiche
Título: Engenheiro Civil
CREA: PR-81.399/D

Nádia Macários
Engenheira Civil
PR-14.076/D





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



1. Matrícula 50.190 – testada do imóvel frente para a R. Romano Durigan.

2. Matrícula 50.190 – vista geral do imóvel, vegetação densa.



3. Matrícula 50.187 - frente do imóvel para R. Romano Durigan.



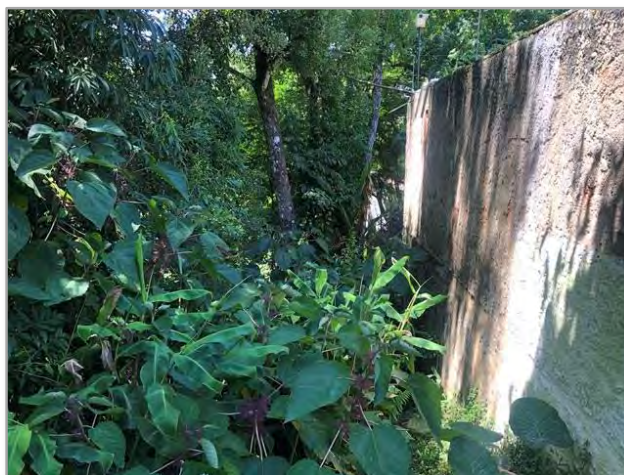


ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



4. Matrícula 50.187 – divisa lateral direita (muro), área plana.

5. Matrícula 50.187 – divisa lateral direita (muro), limite da área plana, após declive acentuado.



6. Matrícula 50.187 – vista geral dos fundos do imóvel, topografia em declive acentuado e vegetação densa.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Matrícula 50.190 - Perímetro do imóvel.



Matrícula 50.190 - Restrições do imóvel.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Matrícula 50.187 - Perímetro do imóvel.



Matrícula 50.187 - Restrições do imóvel.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinhança dos imóveis.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ANEXO 2

AVALIAÇÃO

DO TERRENO





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

1. METODOLOGIA

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

- **Valor/m²** = valor total / área do terreno. Variável dependente.
- **Área do terreno** = área total do terreno em m². Variável quantitativa. Crescimento negativo.
- **Localização** = índices da Planta Genérica de Curitiba. Variável proxy. Crescimento positivo.
- **Via com.*** = variável dicotômica que indica terrenos localizados em vias de uso comercial com presença marcante na vizinhança (valor 1). Crescimento positivo.
- **Restrição (%)** = variável quantitativa que indica os percentuais de restrições de uso do terreno em função de cobertura vegetal, cursos d'água, topografia ou tamanho e formato. Variável de crescimento negativo.

** variáveis desabilitadas por não passarem nos testes de hipóteses, por ter comportamento inverso ao esperado ou por correlação com outra variável.*





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

2. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: de 07/12/2021

Tratamento dos dados: Estatística Inferencial - Regressão a multi-variáveis

Número de dados: 24 elementos, sendo 23 efetivamente utilizados.

A amostra encontra-se explicitada no final deste anexo.

3. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico que se encontra no final deste anexo, com a seguinte ordem de apresentação:

- ◆ **Resultados:** descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.
- ◆ **Equação de Regressão e testes da equação:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.
- ◆ **Resíduos:** apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.
- ◆ **Teste de aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.
- ◆ **Projeção de valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário dos terrenos, fixadas suas características em relação às variáveis. O Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80%. Em função do intervalo de confiança e do valor adotado apresentam-se o Campo de Arbítrio e o Intervalo de Valores Admissíveis.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1. Matrícula 50.190

Dados: Área do terreno: 3.238,83 Localização: 604,08 Restrição (%): 69

Sobre o valor da projeção do modelo estatístico, aplicou-se a condição de regateio sobre os valores de oferta de 0,90, o que representa o desconto médio de mercado de 10%.

Documento	Área do terreno	Intervalo de confiança		
		Limite superior	Estimativa central	Limite inferior
matrícula 50.190		681,08	607,50	533,93
	3.238,83	2.205.886,14	1.967.589,23	1.729.292,31

Documento	Área do terreno	Campo de arbítrio		
		Limite superior	Valor médio	Limite inferior
matrícula 50.190		698,63	607,50	516,38
	3.238,83	2.262.743,80	1.967.589,23	1.672.467,04

Documento	Área do terreno	Intervalo de valores admissíveis		
		Valor máximo	Valor adotado	Valor mínimo
matrícula 50.190		681,08	607,50	533,93
	3.238,83	2.206.000,00	1.968.000,00	1.729.000,00

• VALOR DO TERRENO – MAT. 50.190

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 3.238,83 m² x R\$ 607,50/m²

Valor do terreno = R\$ 1.967.589,23

Valor do terreno adotado: R\$ 1.968.000,00

(Um milhão, novecentos e sessenta e oito mil reais).





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.2. Matrícula 50.187

Dados: Área do terreno: 1.034,00 Localização: 604,08 Restrição (%): 53

Sobre o valor da projeção do modelo estatístico, aplicou-se a condição de regateio sobre os valores de oferta de 0,90, o que representa o desconto médio de mercado de 10%.

Documento	Área do terreno	Intervalo de confiança		
		Limite superior	Estimativa central	Limite inferior
matrícula 50.187		797,18	735,33	673,46
	1.034,00	824.288,26	760.328,12	696.358,67

Documento	Área do terreno	Campo de arbítrio		
		Limite superior	Valor médio	Limite inferior
matrícula 50.187		845,63	735,33	625,03
	1.034,00	874.381,42	760.328,12	646.281,02

Documento	Área do terreno	Intervalo de valores admissíveis		
		Valor máximo	Valor adotado	Valor mínimo
matrícula 50.187		797,18	735,33	673,46
	1.034,00	824.000,00	760.000,00	696.000,00

• VALOR DO TERRENO – MAT. 50.187

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 1.034,00 m² x R\$ 753,33/m²

Valor do terreno = R\$ 760.328,12

Valor do terreno adotado: R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil reais).



TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA

N°	*	Endereço	Data	Fonte de Informação	Telefone 41	Área do terreno	Localização	Via Com.*	Restrição (%)	Valor Total (R\$)	Valor/m ² (R\$/m ²)	Ind. Fiscal
1		R. Zília Quadri Merhy, 292	07/12/2021	Ciro Imóveis	3243-2399	1.292,00	604,08	0	70	876.000,00	678,02	37030012
2		R. Rosa Ceronato Durigan, 402	07/12/2021	Fayga	99995-5443	5.656,80	604,08	0	53	4.094.000,00	723,73	37031006
3		R. Nicolau Jose Gravina, 1.020	07/12/2021	Axis 21	99996-1121	3.560,00	577,88	0	11	2.500.000,00	702,25	37019003
4		R. Lauro Mallin, 237	07/12/2021	J. Assad Imóveis	3018-0126	603,00	577,88	0	30	450.000,00	746,27	55053022
5		R. José Scrickte, 224	07/12/2021	Arya 1	3068-2100	476,98	577,88	0	10	500.000,00	1.048,26	35034030
6		Av. Manoel Ribas, 3.409	07/12/2021	MSI	3045-9797	2.023,00	824,76	1	30	2.080.000,00	1.028,18	35020042
7		Av. Manoel Ribas, 3.443	07/12/2021	MSI	3045-9797	1.700,00	824,76	1	45	1.800.000,00	1.058,82	35020036
8	*	R. Olympio Trombini, 189	07/12/2021	Área Verde	3085-8007	27.493,75	577,88	0	36	35.906.837,00	1.306,00	35038003
9		R. Lauro Mallin, 60	07/12/2021	Santa Felicidade	3364-7246	2.100,00	427,55	0	70	750.000,00	357,14	35032028
10		Av. Manoel Ribas, 4.428	07/12/2021	Área Verde	3085-8007	14.392,28	863,37	1	30	12.100.000,00	840,73	37029009
11		R. Lauro Mallin, 49	07/12/2021	R Faria	3229-6460	1.720,57	577,88	0	5	1.720.000,00	999,67	55016008
12		R. Antônio de Paula França, 399	07/12/2021	Nova Orleans	99725-0220	390,00	481,33	0	1	320.000,00	820,51	55007008
13		R. Prof. Francisco Basseti Júnior, 360	07/12/2021	Nova Orleans	99725-0220	5.048,00	582,01	0	28	5.400.000,00	1.069,73	37018147
14		R. Nicolau José Gravina, 1.055	07/12/2021	MM Imóveis	3668-2296	1.504,15	577,88	0	27	1.650.000,00	1.096,97	37018155
15		R. Walfrido Ferreira de Andrade, 77	07/12/2021	Galo Imóveis	3342-1516	606,00	481,33	0	1	550.000,00	907,59	55029011
16		Av. Cândido Hartmann, 3.744	07/12/2021	Simone White	99141-6690	1.153,00	562,71	0	1	1.490.000,00	1.292,28	37018047
17		R. José Scrickte, 263	07/12/2021	Imobiliária Concept	3023-8466	414,00	445,48	0	56	280.000,00	676,33	35035003
18		R. Ângelo Domingos Durigan, 222	07/12/2021	Sérgio Luiz	99962-4566	2.100,00	553,05	0	21	1.700.000,00	809,52	35042008
19		R. José das Chagas Lima, 438	07/12/2021	Interage Imóveis	3042-4343	495,00	495,12	0	1	520.000,00	1.050,51	57015047
20		R. Otávio Bressan, 101	07/12/2021	Imobiliária Concept	3023-8466	350,00	430,30	0	1	380.000,00	1.085,71	55.028.011
21		R. João Azolin, 135	07/12/2021	Interage Imóveis	3042-4343	1.043,00	515,81	0	53	780.000,00	747,84	37002001
22		R. Ângelo Trevisan, 549	07/12/2021	Rosi	99211-2972	804,00	529,60	0	1	799.000,00	993,78	37004026
23		R. Máximo Pinheiro Lima, 300	07/12/2021	Origem	3022-6266	1.732,00	604,08	0	58	1.340.000,00	773,67	35008023
24		R. Maximo Pinheiro Lima, 39	07/12/2021	Claro Imobiliária	3362-5151	1.230,00	604,08	0	20	1.480.000,00	1.203,25	35009058

* elementos e variáveis desabilitados



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

27/53

Modelo:

modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Data de Referência:

quinta-feira, 9 de dezembro de 2021

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,7841126 / 0,7841126
- Coeficiente Determinação: 0,6148326
- Fisher-Snedecor: 10,11
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,82 - Valor/m²
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

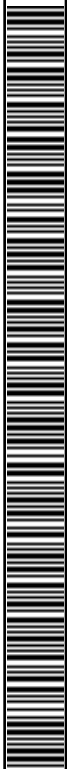
- 65% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área	x	-1,79	9,01
• Localização	1/x	-3,12	0,56
• Restrição (%)	x	-4,58	0,02

Equação de Regressão - Direta:

Valor/m² = +1736,670177 -0,02130645318 * Área -352031,9627 / Localização -
5,940576776 * Restrição (%)



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

28/53

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área		
Localização	-0,53	0,61
Restrição (%)	0,16	0,20
Valor/m ²	-0,13	0,38
• Localização		
Restrição (%)	-0,12	0,45
Valor/m ²	-0,29	0,58
• Restrição (%)		
Valor/m ²	-0,65	0,72



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

29/53

Função Estimativa

Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Função Estimativa:

Valor/m² =
+1736,670177
-0,02130645318 * Área
-352031,9627 / Localização
-5,940576776 * Restrição (%)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área	2191,0339	-1,79	-0,0213065	x	-3,25
Localização	579,2565	-3,12	-352032	1/x	4,62
Restrição (%)	27,0870	-4,58	-5,94058	x	-4,45
Valor/m ²	921,3442	T-Indep	+1736,67	x	



Análise de Sensibilidade

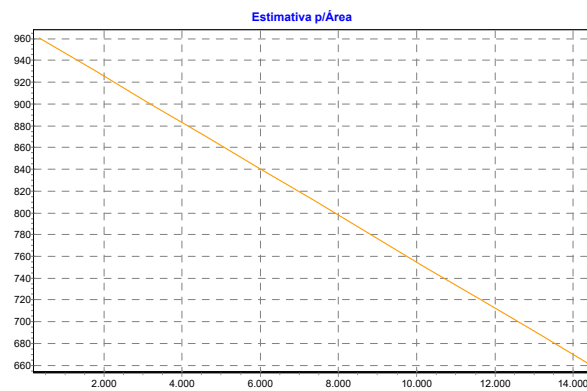
Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Variável: Área

Amplitude: de 350 a 14392,3

Valor Médio: 2191,03

Valores Calculados: de 960,57 a 661,379



Análise de Sensibilidade

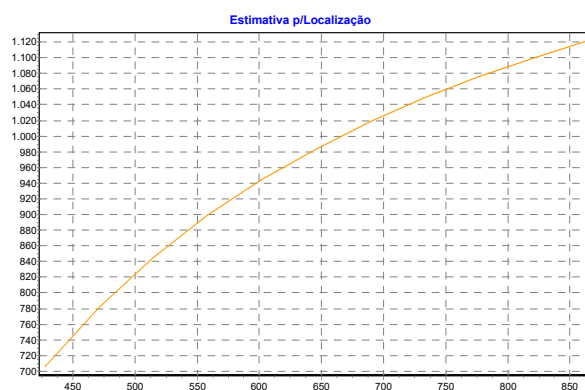
Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Variável: Localização

Amplitude: de 427,55 a 863,37

Valor Médio: 579,257

Valores Calculados: de 705,705 a 1121,33



Análise de Sensibilidade

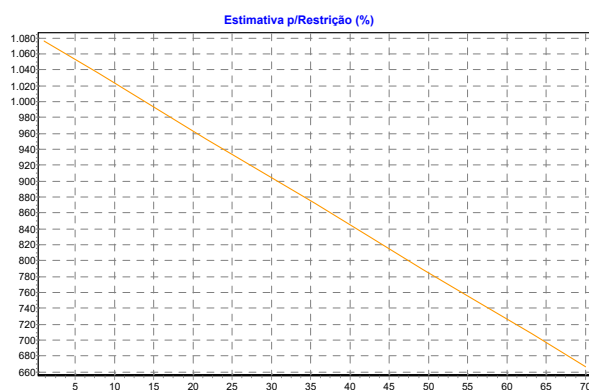
Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Variável: Restrição (%)

Amplitude: de 1 a 70

Valor Médio: 27,087

Valores Calculados: de 1076,32 a 666,416

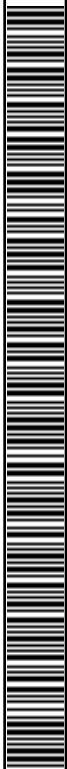


SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

33/53

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	678,02	710,54	-32,52	-4,79%	-0,22
2	723,73	718,53	5,19	0,71%	0,03
3	702,25	986,29	-284,04	-40,44%	-1,99
4	746,27	936,42	-190,15	-25,48%	-1,33
5	1.048,26	1.057,92	-9,66	-0,92%	-0,06
6	1.028,18	1.088,52	-60,34	-5,86%	-0,42
7	1.058,82	1.006,29	52,52	4,96%	0,36
9	357,14	452,71	-95,57	-26,76%	-0,67
10	840,73	844,06	-3,33	-0,39%	-0,02
11	999,67	1.061,12	-61,45	-6,14%	-0,43
12	820,51	991,04	-170,53	-20,78%	-1,19
13	1.069,73	857,92	211,80	19,79%	1,48
14	1.096,97	935,04	161,92	14,76%	1,13
15	907,59	986,44	-78,85	-8,68%	-0,55
16	1.292,28	1.080,56	211,71	16,38%	1,48
17	676,33	604,94	71,38	10,55%	0,50
18	809,52	930,64	-121,12	-14,96%	-0,85
19	1.050,51	1.009,17	41,33	3,93%	0,29
20	1.085,71	905,16	180,54	16,62%	1,26
21	747,84	717,11	30,72	4,10%	0,21
22	993,78	1.048,88	-55,10	-5,54%	-0,38
23	773,67	772,45	1,21	0,15%	0,00
24	1.203,25	1.008,89	194,35	16,15%	1,36



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

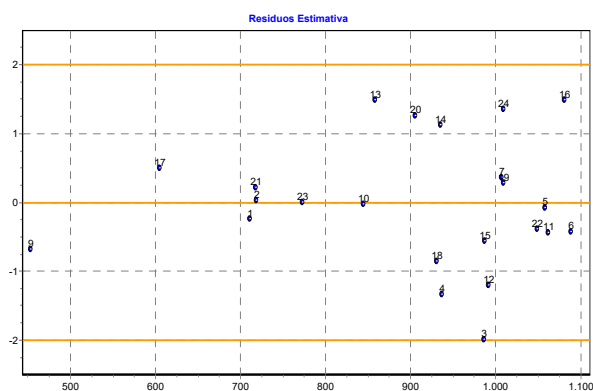
34/53

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,22	4,95%	0,27%	7,89%
2	0,03	3,13%	0,00%	5,08%
3	-1,99	3,93%	20,99%	-6,74%
4	-1,33	2,38%	9,40%	-2,01%
5	-0,06	2,18%	0,02%	3,54%
6	-0,42	1,63%	0,94%	2,06%
7	0,36	2,51%	0,71%	3,63%
9	-0,67	29,58%	2,37%	46,62%
10	-0,02	0,35%	0,00%	0,57%
11	-0,43	0,98%	0,98%	0,98%
12	-1,19	0,64%	7,56%	-3,69%
13	1,48	2,87%	11,67%	-2,64%
14	1,13	3,86%	6,82%	2,02%
15	-0,55	0,00%	1,61%	-1,00%
16	1,48	15,38%	11,66%	17,71%
17	0,50	5,03%	1,32%	7,35%
18	-0,85	0,82%	3,81%	-1,04%
19	0,29	2,25%	0,44%	3,39%
20	1,26	3,43%	8,48%	0,27%
21	0,21	2,33%	0,24%	3,64%
22	-0,38	0,87%	0,79%	0,92%
23	0,00	1,61%	0,00%	2,62%
24	1,36	9,18%	9,82%	8,78%



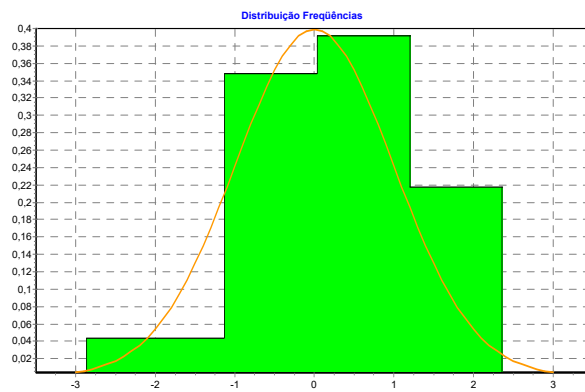
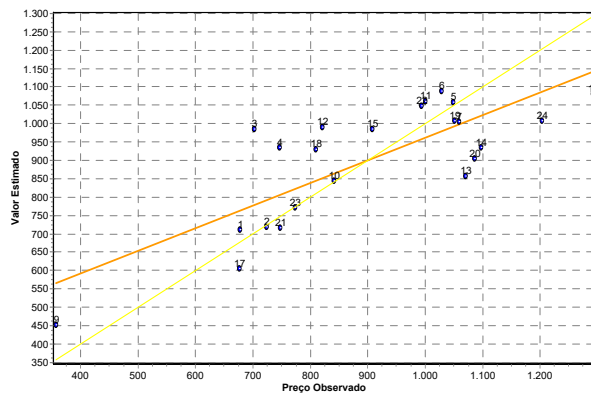
Análise dos Resíduos

Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND



Testes de Aderência

Modelo : modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

37/53

Estimativas

Modelo

modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Endereço

Endereço: R. Romano Durigan, 68

Complemento: matrícula 50.187

Bairro: Cascatinha

Município: Curitiba

UF: PR

Variáveis

Área = 1.034,00

Localização = 604,08

Restrição (%) = 53

Valor Unitário

Máximo IC (8,41%): 885,76

Médio: 817,03

Mínimo IC (8,41%): 748,29

Valor Total

Máximo IC: 915.883,44

Médio: 844.810,61

Mínimo IC: 773.737,79

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

38/53

Estimativas

Modelo

modelo 044 de 2021 - PE - Curitiba Terreno VND

Endereço

Endereço: R. Romano Durigan, 129

Complemento: matrícula 50.190

Bairro: Cascatinha

Município: Curitiba

UF: PR

Variáveis

Área = 3.238,83

Localização = 604,08

Restrição (%) = 69

Valor Unitário

Máximo IC (12,11%): 756,75

Médio: 675,00

Mínimo IC (12,11%): 593,25

Valor Total

Máximo IC: 2.450.991,75

Médio: 2.186.227,12

Mínimo IC: 1.921.462,50

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda





ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO 3

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO





ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

MÉTODO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: III

Itens	Graus de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear		
	III	II	I
1. Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4. Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, em módulo.
5. Nível de significância a bicaudal máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	20%	30%
6. Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos	1%	2%	5%
Enquadramento por grau	4	2	0
Pontos por grau	3	2	1
Pontuação final: 16	12	4	0

Item	Graus de precisão na utilização de modelos de regressão linear		
	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





ANEXO 4 – DOCUMENTOS

ANEXO 4

DOCUMENTOS



REGISTRO DE IMÓVEIS
9.a CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A - Fone: 233-6168
Curitiba - Pr.
ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL	9º OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS
	<i>Astrogildo Gobbo</i> 0601 <i>Giorgina Ferreira da Costa Gobbo de Oliveira</i>
MATRICULA N.º 50190	Substituta CURITIBA - PARANÁ

IMÓVEL: Lote de terreno nº71(setenta e um) da Planta ALPHAVILLE, situada no lugar denominado Cascatinha, Distrito de Santa Felicidade nesta Capital; mede 16,00 metros de frente para uma travessa da rua Joan Aristides Merhy, partindo daí segue em direção aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, numa extensão de 56,00 metros, confrontando aí com terreno de propriedade de Antonio das Chagas Lima, daí faz ângulo a esquerda numa extensão de 50,00 metros e confronta com terreno de propriedade de Antonio das Chagas Lima, daí faz ângulo a esquerda e segue numa extensão de 62,00 metros, onde confronta com terreno de propriedade de Renato Trevisan; daí - faz ângulo a esquerda e segue numa extensão de 38,50 metros, onde confronta com o lote nº20, fechando o perímetro com a área total de 3.238,83m2, sem benfeitorias, indicação fiscal:37-031-013.000-7, imóvel esse localizado no lado par daquela rua.-

PROPRIETÁRIA: A Firma CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital a Rua Marechal Floriano Peixoto nº170-11º andar, Conj. 1105, inscrita no CGC/MF.00.765.747/0001-31.-

REGISTROS ANTERIORES: n.ºs. 14.127 e 14.219 L.º3-I deste Ofício.-

OBSERVAÇÃO. As medidas e confrontações do imóvel acima mencionadas - foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a esta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de Julho de 1985. (a) **OFICIAL DO REGISTRO.-**

R-01/50.190.- Prot.70.286 de 17/07/85. **CREDOR:** BAMERINDUS COMPANHIA DE SEGUROS, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital a rua Marechal Floriano Peixoto nº5.500, inscrita no CGC/MF.76.538.446/0001-36. **DEVEDORA:** A Firma CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO, acima qualificada. **HIPOTECA.** Em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, escritura pública de constituição de hipoteca lavrada aos 21 de Junho de 1985, - as fls.300 L.º112 pelo Cartório do Boqueirão desta Capital. **VALOR** G\$-935.798.195, (Novecentos e trinta e cinco milhões, setecentos e noventa e oito mil, cento e noventa e cinco cruzeiros) incluindo nesse valor outros imóveis. **PRAZO:** A vigência inicial da Apólice marca o prazo a contar de 05.10.84 a 23.12.85, todavia, poderão ser prorrogada automaticamente até final execução do CONTRATO DE EXECUÇÃO. **CONDIÇÕES** Demais constantes da mencionada escritura, para efeitos de avaliação do artigo 818 do Código Civil o imóvel desta matrícula foi avaliada - em G\$48.582.450. **END-IAPAS** nº000833. Distr.844. Custas.G\$350.344,00. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de Julho de 1.985.(a).... **OFICIAL DO REGISTRO.-**

AV. 02/50.190. De conformidade com a reapresentação da Escritura que originou a presente Matrícula, procede-se esta averbação para constar que a denominação social correta da PROPRIETÁRIA e DEVEDORA, acima, é CONSTRUTORA PUSSOLI S/A, e não como consta. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01 de Agosto de 1.985. a **OFICIAL DO REGISTRO .-.-.-.-.np**

AV-3/50.190 - Prot.80.551 de 25/6/87. De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste ofício averba-se o cancelamento da Hipoteca constante do R-01 acima.Custas CZ\$317,44. O referido é verdade e dou fé. Curitiba 02 de Julho de 1987. **OFICIAL DO Registro.-**

AV-4/50.190.- Prot.82.087 de 07/10/87. De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste ofício - averba-se a alteração do número do CGC/MF da proprietária, para 76.547.470/0001-31; e não como antes foi constado. Custas.CZ\$53,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba,13/10/87. **OF. REGISTRO**

CERTIFICO mais, que a presente certidão é reprodução fiel da matrícula 50190, de Registro Geral. CERTIFICO ainda, que encontra-se **em fase de análise** o título protocolizado sob nº 255.469, datado em 03/05/2016, do protocolo 01, Ordem de Indisponibilidade de Bens, conforme protocolo de Indisponibilidade nº 201605.0210.00132920-IA-820, recebido via Central de Indisponibilidade.- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 06 de maio de 2016.-(a) **registrador.-**



FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
oYtd0 , D4vvF . tcgHb - GmgT1 . 9FCL
Consulte esse selo em
<http://xfunarpem.com.br>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/RO
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYNG CUVPK EBZPY 82D9R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/RO
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVDD LXGXX K9F42 7UWUY

MATRICULA Nº
50190



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

43/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
47.1.0022.0016.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
37.031.013

Nº da Consulta / Ano
618768/2021

Bairro: CASCATINHA
Quadrícula: H-08
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Santa Felicidade

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ROMANO DURIGAN**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N612C

Tipo: Principal

Nº Predial: 129

Testada (m): 16,00

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: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2 1.Y**

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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

44/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
47.1.0022.0016.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
37.031.013

Nº da Consulta / Ano
618768/2021

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

No caso de a área do lote for inferior ao padrão do 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.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

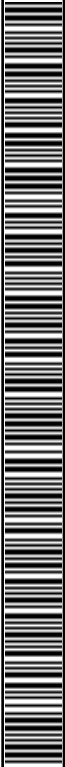
Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 47.1-50-01

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

45/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 47.1.0022.0016.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 37.031.013	Nº da Consulta / Ano 618768/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

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.01566-		71	01-111363/2021

Nome da Planta: ALPHAVILLE
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
Não Informado		NÃO

Características: 3

** 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: Normal
Área do Terreno: 3.238,00 m² Área Total Construída: 0,00 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Vago	0	0,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N612C	E ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

46/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 47.1.0022.0016.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 37.031.013	Nº da Consulta / Ano 618768/2021
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

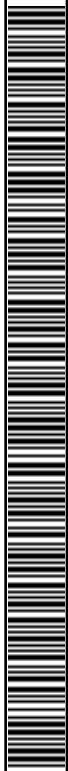
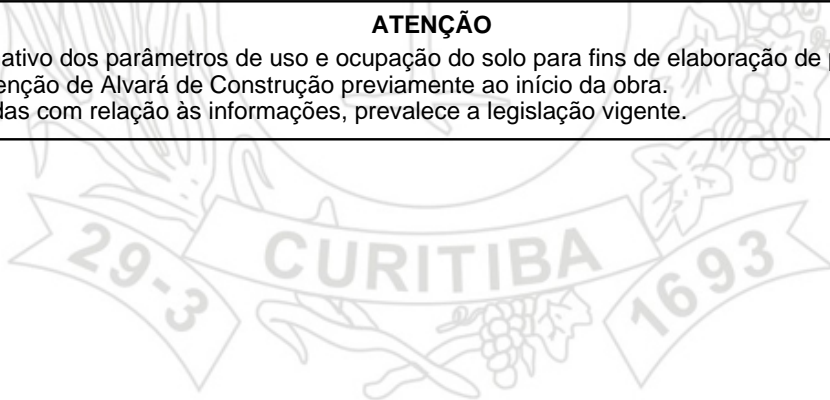
Observações Gerais

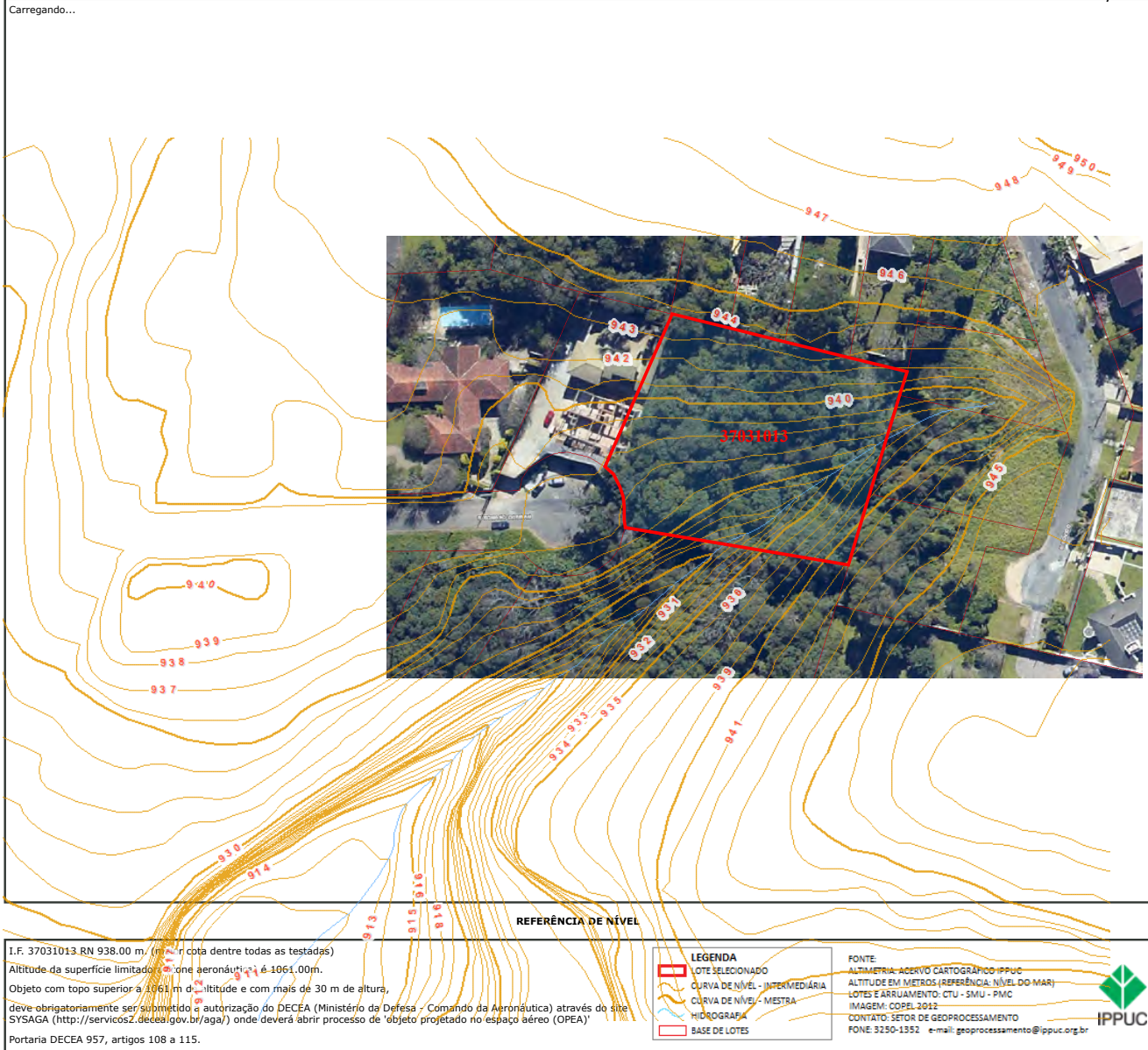
- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 10/12/2021
---	---------------------------

<p style="text-align: center;">ATENÇÃO</p> <p>» 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.</p>





REGISTRO DE IMÓVEIS
9.ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A - Fone: 233-6168
Curitiba - Pr.
ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL
MATRICULA N.º **50187**

9.º OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS
Astragildo Gobbo
Oficial
Glória Ferreira da Costa Gobbo de Oliveira
Substituta
CURITIBA - PARANÁ

IMÓVEL: Lote de terreno nº68(sessenta e oito) da Planta ALPHAVILLE, situada no lugar denominado Cascatinha, Distrito de Santa Felicidade nesta Capital; mede 28,00 metros de frente para uma travessa da Rua Joan Aristides Merhy, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lotes nºs.67 e 66, onde mede 43,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote nº69, onde mede 45,00 metros e pelos fundos confronta com o lote nº74, onde mede 21,50 metros, com a área total de 1.034,00m2, sem benfeitorias, indicação fiscal: 37-031-015.000-3, imóvel esse localizado no lado par daquela rua.-

PROPRIETÁRIA. A Firma CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital a Rua Marechal Floriano Peixoto nº5.500, inscrita no - CGC/MF.76.538.446/0001-36. **DEVEDORA:** A Firma CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO acima qualificada. **HIPOTECA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, escritura pública de constituição de hipoteca lavrada aos 21 de Junho de 1985, as fls. 300 Lº112 pelo Cartório do Boqueirão desta Capital. **VALOR:** R\$935.798,195 (novecentos e trinta e cinco mil e novecentos e noventa e oito mil, cento e noventa e cinco cruzeiros) incluindo nesse valor outros imóveis. **PRAZO:** A vigência inicial da Apólice marca o prazo a contar de 05.10.84 a 13.12.85, todavia, poderão ser prorrogada automaticamente até final execução do CONTRATO DE EXECUÇÃO. **CONDIÇÕES/** Demais constantes da mencionada escritura, para efeitos de avaliação do artigo 818 do Código Civil o imóvel desta matrícula foi avaliado em R\$15.510.000. **CND-IAPAS** nº000833. Distr.844. Custas.R\$233.563,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de Julho de 1985.(a).....

OBSERVAÇÃO/ As medidas e confrontações do imóvel acima mencionadas foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a esta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de Julho de 1985.(a).....

R-01/50.187.- Prot.70.286 de 17/07/85. **CREADOR:** BAMERINDUS COMPANHIA DE SEGUROS, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital a Rua Marechal Floriano Peixoto nº5.500, inscrita no - CGC/MF.76.538.446/0001-36. **DEVEDORA:** A Firma CONSTRUTORA PUSSOLI S/A ENGENHARIA CIVIL E PAVIMENTAÇÃO acima qualificada. **HIPOTECA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, escritura pública de constituição de hipoteca lavrada aos 21 de Junho de 1985, as fls. 300 Lº112 pelo Cartório do Boqueirão desta Capital. **VALOR:** R\$935.798,195 (novecentos e trinta e cinco mil e novecentos e noventa e oito mil, cento e noventa e cinco cruzeiros) incluindo nesse valor outros imóveis. **PRAZO:** A vigência inicial da Apólice marca o prazo a contar de 05.10.84 a 13.12.85, todavia, poderão ser prorrogada automaticamente até final execução do CONTRATO DE EXECUÇÃO. **CONDIÇÕES/** Demais constantes da mencionada escritura, para efeitos de avaliação do artigo 818 do Código Civil o imóvel desta matrícula foi avaliado em R\$15.510.000. **CND-IAPAS** nº000833. Distr.844. Custas.R\$233.563,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de Julho de 1985.(a).....

Av.2/50.187. De conformidade com a representação da Escritura que originou a presente Matrícula, procede-se esta averbação para constar que a denominação social correta da PROPRIETÁRIA e DEVEDORA acima, é CONSTRUTORA PUSSOLI S/A, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01 de Agosto de 1985. (a).....

AV-3/50.187.- Prot.80.551 de 25/6/87 De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste ofício averba-se o cancelamento da Hipoteca constante do R-01 acima. Custas.CZ\$317,44. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de Julho de 1987. (a).....

AV-4/50.187.- Prot.82.087 de 07/10/87. De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste ofício; averba-se a alteração do número do CGC/MF da proprietária, para 76.547.470/0001-31; e não como antes foi constado. Custas.CZ\$53,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 13 de Outubro de 1987.(a).....

CERTIFICO mais, que a presente certidão e reprodução fiel da matrícula 50.187, de Registro Geral. **CERTIFICO** ainda, que encontram-se em fase de registro os títulos protocolizados sob nºs 255.469, datado em 03/05/2016, do protocolo 01, Ordem de Indisponibilidade de Bens, conforme protocolo de Indisponibilidade nº 201605.0210.00132920-IA-820, recebido via Central de Indisponibilidade e 255.669, datado em 12/05/2016, do protocolo 01, Ordem de Indisponibilidade de Bens, conforme protocolo de Indisponibilidade nº 201605.1110.00136260-IA-360, recebido via Central de Indisponibilidade. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 13 de maio de 2016. (a).....

Fátima Souza Jacobi
Emp. Juramentada



FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
8YTd0 . D4inF . tihHb -
G3gTh . sZzP
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

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/projudf/> - Identificador: PJY3 LYF22 5KR8G GNYXB

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/projudf/> - Identificador: PJVDD LXGXX K9F42 7UWUY



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

49/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
47.1.0030.0364.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
37.031.015

Nº da Consulta / Ano
618831/2021

Bairro: CASCATINHA
Quadrícula: H-08
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Santa Felicidade

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ROMANO DURIGAN**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N612C

Tipo: Principal

Nº Predial: 68

Testada (m): 28,00

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: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2 1.Y**

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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

50/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
47.1.0030.0364.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
37.031.015

Nº da Consulta / Ano
618831/2021

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

No caso de a área do lote for inferior ao padrão do 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.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 47.1-50-01

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

Para regularizar 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 requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

51/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
47.1.0030.0364.00-1

Sublote
-

Indicação Fiscal
37.031.015

Nº da Consulta / Ano
618831/2021

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.01566-

Nº Quadra

Nº Lote
68

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: ALPHAVILLE

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
Não Informado

Faixa Sujeito à Inundação
NÃO

Características: 3

** 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: Normal

Área do Terreno: 1.034,00 m²

Área Total Construída: 0,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização

Ano Construção

Área Construída





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

52/53

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 47.1.0030.0364.00-1	Sublote -	Indicação Fiscal 37.031.015	Nº da Consulta / Ano 618831/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

0000 Vago

0

0,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
N612C E ASFALTO

Esgoto
NAO EXISTE

Iluminação Pública
Sim

Coleta de Lixo
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) 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 10/12/2021
---	----------------------------------

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.



10/12/2021 11:22

Mapa Cadastral

53/53



REFERÊNCIA DE NÍVEL

I.F. 37031015 RN 938.90 m. (maior cota dentre todas as testadas)
Altitude da superfície limitadora (cone aeronáutica) é 1061.00m.
Objeto com topo superior a 1061 m de altitude e com mais de 30 m de altura,
deve obrigatoriamente ser submetido à autorização do DECEA (Ministério da Defesa - Comando da Aeronáutica) através do site
SYSAGA (<http://servicos2.decea.gov.br/aga/>) onde deverá abrir processo de 'objeto projetado no espaço aéreo (OPEA)'
Portaria DECEA 957, artigos 108 a 115.

LEGENDA	
	LOTE SELECIONADO
	CURVA DE NÍVEL - INTERMEDIÁRIA
	CURVA DE NÍVEL - MESTRA
	HIDROGRAFIA
	BASE DE LOTES

FONTE:
ALTIMETRIA: ACERVO CARTOGRÁFICO IPPUC
ALTITUDE EM METROS (REFERÊNCIA: NÍVEL DO MAR)
LOTES E ARRUAAMENTO: CTU - SMU - PMC
IMAGEM: COPEL 2012
CONTATO: SETOR DE GEOPROCESSAMENTO
FONE: 3250-1552 e-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br

