

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0015909-16.2008.8.16.0185

LOTE DE TERRENO

Rua Vieira Fazenda nº 677, bairro Portão, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Silvestre Volski.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito na Rua Vieira Fazenda nº 677, bairro Portão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$546.497,00

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: Terreno com 10 metros de frente para a Rua Vieira Fazenda, no bairro Santa Quitéria, por 49,00 metros de fundos confrontando com Ducal Landal, atravessa de um córrego segue confrontando com o terreno de Paulo Dietzsch, de outro lado confronta com Daniel Esmanioto, medindo na linha de fundos 9,00 metros onde confronta com João Furinski, sem benfeitorias. Demais características contantes na Matrícula nº 541, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 65.139.044.000-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Vieira Fazenda nº 677, bairro Portão, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Portão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da regional do Portão, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Rua Rezala Simão, Av. Presidente Arthur da Silva Bernardes, Av. República Argentina, Rua João Bettega, Rua Carlos Klemtz, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Quitéria, Vila Izabel, Água Verde, Guaíra, Lindóia, Novo Mundo e Fazendinha.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, mercados, escolas, colégios e centro de educação infantil, unidade de saúde, igrejas, ponto de ônibus, panificadoras, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

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

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

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

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

5.1 - TABELA DE DADOS CADASTRAIS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	541	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
65.139.044.000-6	27.2.0022.0382.00-7	N-09
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3.1 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Portão	10,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	plana

5.2 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$546.497,00 (quinhentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

6 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS.

Conforme consta na Guia Amarela do lote, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Curitiba:

- Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção. Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

- Lote atingido por faixa não edificável de drenagem, lote atingido nos fundos. Faixa de 15,00 metros, sendo 7,50 metros de cada lado do eixo.

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

7 - CONCLUSÃO.

Considerando os fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel, com base no valor venal em R\$546.497,00 (quinhentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais).

8 - ANEXOS.

ANEXO I - Localização Google Earth.

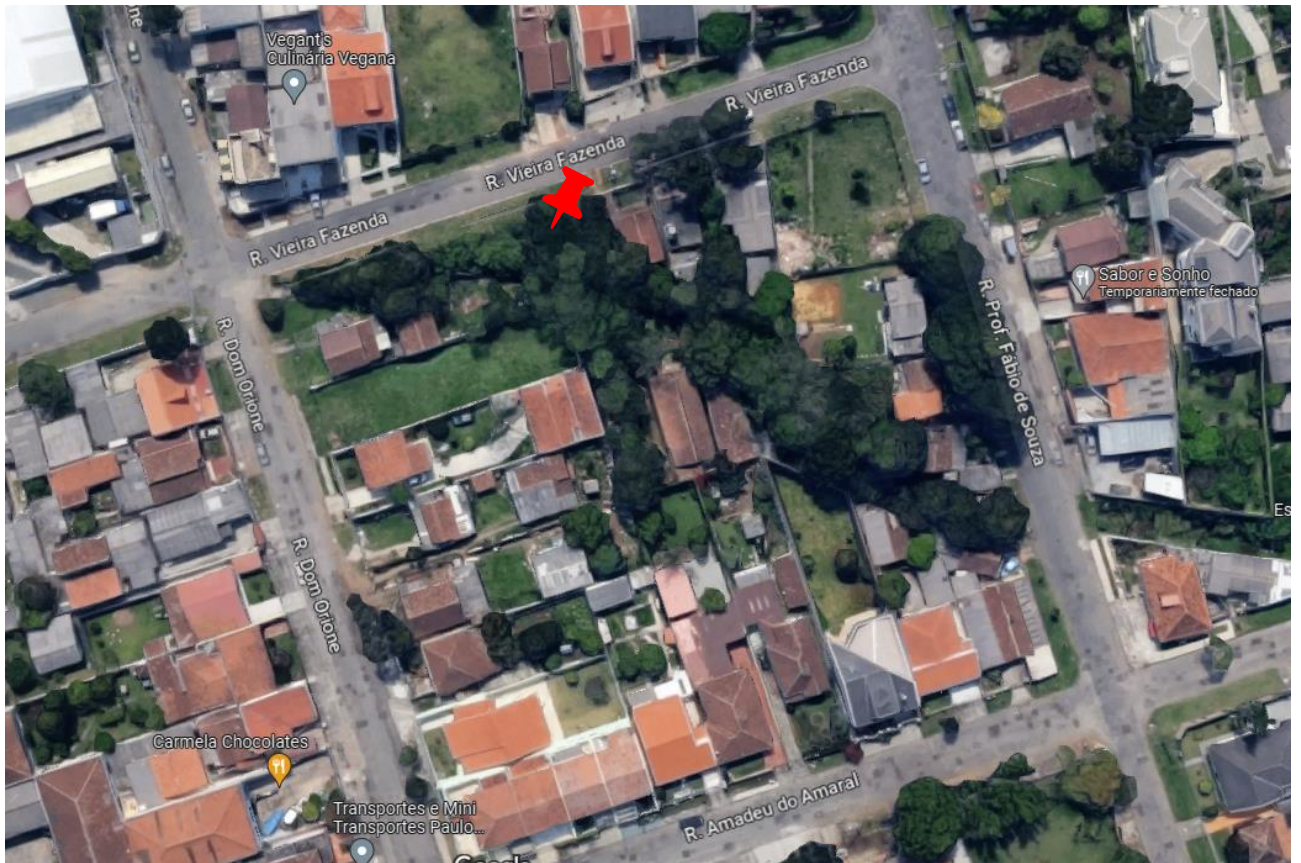
ANEXO II - Fotos do imóvel.

ANEXO III - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Localização Google Earth



ANEXO II

Fotos do imóvel



ANEXO III

Guia Amarela / Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
370831/2023

Bairro: PORTÃO
Quadrícula: N-09
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. VIEIRA FAZENDA

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: W721

Tipo: Principal

Nº Predial: 677

Testada (m): 10,00

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

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 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 Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		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
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
370831/2023

Observações Para Construção

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

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou 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.

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde 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 regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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.

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
370831/2023

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
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 rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
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 nos Fundos		NÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
370831/2023

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

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

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação

Faixa
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 Residencial

Área do Terreno: 490,00 m²

Área Total Construída: 172,90 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Ano Construção
2002

Área Construída
110,50 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
W721 B ANTI-PO

Esgoto
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 18/09/2023
--	--------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
370831/2023

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.



Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7
 Natureza
PREDIAL

Sublote
000
 Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
65-139-044.000-6
 Espécie
3

Nº do Talão
756.538



SILVESTRE VOLSKI
R. VIEIRA FAZENDA 000732
PORTÃO

CURITIBA-PR
80330-200

17

Localização

W0721 R. VIEIRA FAZENDA 000677

Planta ou Edifício

INDICAÇÃO FISCAL 65-139-044.000-6	Nº DO TALÃO 756.538	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
--------------------------------------	------------------------	---

OPÇÕES DE PAGAMENTO 2023

- **QUOTA ÚNICA COM DESCONTO DE 10,00%**

- Retificação do lançamento requerida dentro do prazo legal;
- Retificação do lançamento por iniciativa do município;
- Requerimento dentro do prazo regulamentar mediante caução.

- **QUOTA ÚNICA SEM DESCONTO DE 10,00%**

- Impugnações dentro do prazo regulamentar, porém não acatadas e sem caução.

- **PARCELADO**

- O número de parcelas foi definido para que o pagamento da última parcela ocorra em 20 de janeiro de 2024.

- **IMPUGNAÇÃO**

- O prazo para impugnação deste lançamento se encerra na data do vencimento da quota única.

Obs: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.

INDICAÇÃO FISCAL 65-139-044.000-6	Nº DO TALÃO 756.538	PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 05/05/2023	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
--------------------------------------	------------------------	---	---

IPTU/TCL 2023

ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA
 Fazendinha

VALOR VENAL DO IMÓVEL (INTEGRAL)	VALOR VENAL DO IMÓVEL DESONERADO(ÁREAVEVERDE)	VALOR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTADO	IPTU CALCULADO	RED. ATIV. PRIM.	RED. PATR. HIST.	DESC. APOS.	CRÉD. BOA NOTA	IMPOSTO LANÇADO
546.497,00	546.497,00	412.522,69	492,95	0,00	0,00	0,00	0,00	492,95
TCL-INCID. RESIDENCIAL	TCL-INCID. NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	TOTAL DO EXERCÍCIO (IPTU+TCL)			Nº DE PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
2	0	531,00	1.023,95			10	102,44	