



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0017683-36.2017.8.16.0001

IMÓVEL URBANO

Rua Marialva, 286, Rua Adriano Silva de Oliveira, 173 e Rua Dr. Plínio Gonçalves Marques, 1310,
Pinheirinho, 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: Ricardo Bazzaneze e Hugo de Jesus Soares.

REQUERIDO(S): Dorli Maria Silva.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito nas Ruas Marialva, 286, Adriano Silva de Oliveira, 173 e Dr. Plinio Gonçalves Marques, 1310, Pinheirinho, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$364.864,23

TOTALIDADE DO IMÓVEL

R\$121.621,41

FRAÇÃO 1/3 DO IMÓVEL





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 nº 05, da quadra nº 23, da Planta Vila Santo Antônio, sita no lugar Pinheirinho, Distrito do Portão, nesta cidade de Curitiba/PR, medindo 14,00 metros de frente para a rua nº 09 (atual Rua Dr. Plínio Gonçalves Marques, 1310), e 9,50 metros de frente para a Rua nº 06 (atual Rua Marialva, 286), tendo do lado oposto à esta rua a extensão de 40,00 metros, onde confronta com o lote nº 04, e do lado oposto à 1ª rua mede 35,00 metros (atual Rua Adriano Silva de Oliveira, 173), onde confronta com o lote nº 20, ambos da mesma quadra e planta, e na confluência existente das Ruas 9 e 6 (Rua Dr. Plínio Gonçalves Marques e Rua Marialva), acompanhando o leito natural de um córrego existente mede 36,00 metros, com a área superficial de 1009,00m². Matrícula nº 37.602, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 83.313.005.000-9.

BENFEITORIAS: Contém várias construções, em alvenaria e madeira, as quais não estão averbadas na matrícula, todas irregulares, pois estão edificadas sobre área de preservação permanente, considerando a faixa não edificável de 30,00 (trinta) metros, pois o lote é atingido por área de preservação permanente, conforme guia amarela disponibilizada pela prefeitura de Curitiba, razão pela qual não possuem valor comercial

LOCALIZAÇÃO: Com frente para as Ruas Marialva nº 286, Adriano Silva de Oliveira nº 173 e Dr. Plínio Gonçalves Marques nº 1310, Pinheirinho, Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Pinheirinho, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua Nicola Pellanda, Rua Ricardo Gasparian Machado, Rua dos Pioneiros, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão Raso, Xaxim, Sítio Cercado, Tatuquara e Cidade Industrial.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, faculdades, mercados, pontos de ônibus, colégio, Centro de Educação Infantil, escolas e colégios, 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	37.602	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
83.313.005.000-9	66.3.0015.0010.00-9	V-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SEHIS.1 - Setor Especial de Habitação de Interesse Social	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50% / 60%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Pinheirinho	9,50 x 27,00 x 14,00 metros	Testada para 03 ruas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Anti-pó	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	acidentada





6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$341.485,11 (trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e onze centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$297.000,00	360,00	R\$825,00	R\$742,50
AMOSTRA 2	R\$350.000,00	480,00	R\$729,17	R\$656,25
AMOSTRA 3	R\$490.000,00	794,00	R\$617,13	R\$555,42
AMOSTRA 4	R\$450.000,00	480,00	R\$937,50	R\$843,75
AMOSTRA 5	R\$380.000,00	418,00	R\$909,09	R\$818,18

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R\$3.616,10 / 5 = R\$723,22.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$723,22m²) pela área do lote de terreno (1009,00m²), obtendo o valor de referência de R\$729.728,46.

7 – DEPRECIÇÃO DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANETE.

Conforme informação constante na guia amarela do imóvel, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Curitiba, consta sobre o imóvel área de preservação permanente e faixa não edificável de 30,00 (trinta) metros, razão pela qual cumpre reduzir em 50% o valor da avaliação do imóvel, obtendo o valor de R\$364.864,23.

Nesta sistemática, dividindo o valor de avaliação do imóvel por 3, a cota parte de 1/3 da executada corresponde a R\$121.621,41.





8 - CONCLUSÃO.

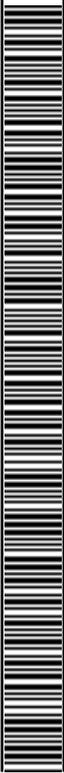
Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel na sua integralidade em R\$364.864,23 e a cota parte da executada (1/3) em R\$121.621,41 (cento e vinte e um mil, seiscentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos).

9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
- ANEXO IV - Fotos do imóvel.
- ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 26 de março de 2024.

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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Osires Baglioli, 615, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-360m2-venda-RS297000-id-2637104310/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Edwirges Grochoska Cichon, 189, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-480m2-venda-RS350000-id-2697829488/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marialva, 339, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinheirinho-bairros-curitiba-794m2-venda-RS490000-id-2645542318/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Araruna, 694, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-pinheirinho-480m2-RS450000/id-16757785/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Huberto Zanato, 643, Pinheirinho, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-pinheirinho-418m2-RS380000/id-17328048/>





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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





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-J8BX_UCPN6_W54K7_JP69D

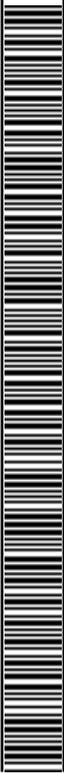


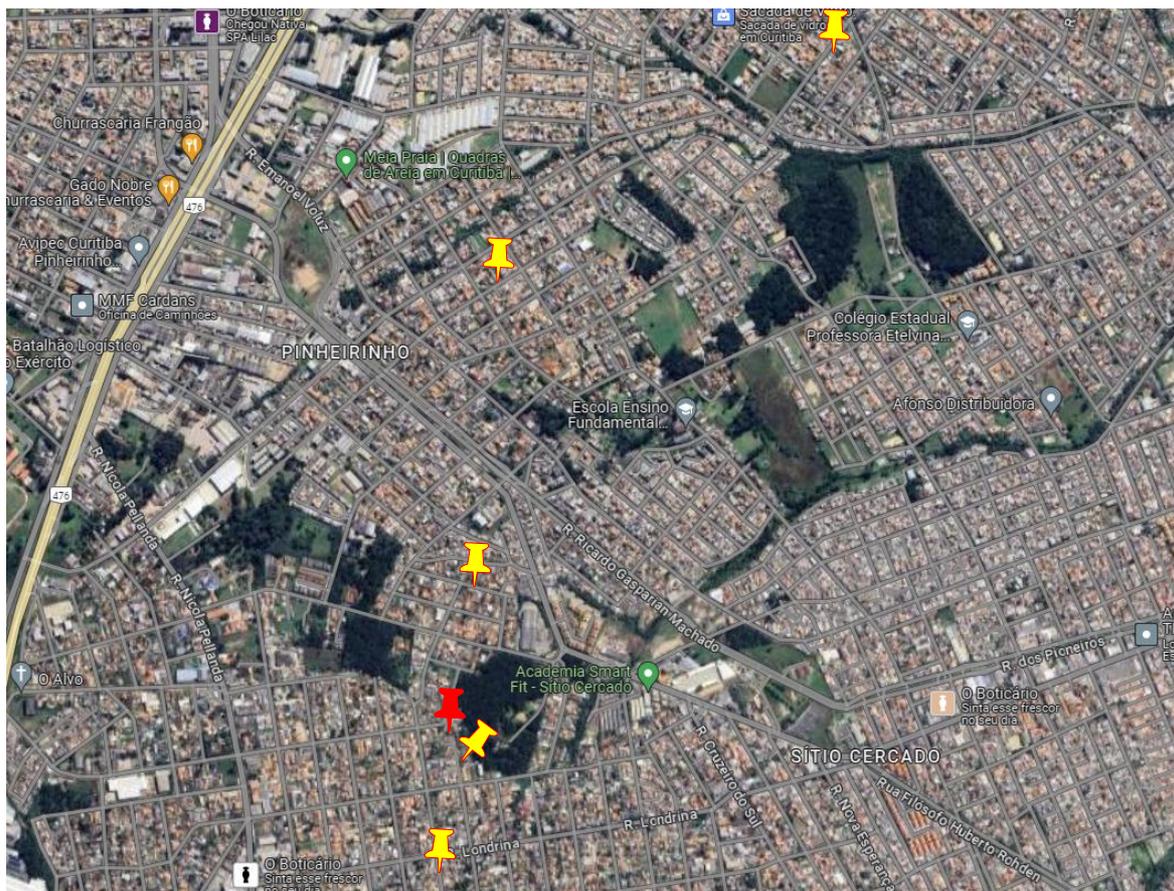


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras 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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D

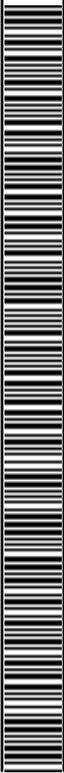




ANEXO IV

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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JF69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JF69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JF69D





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-J8BX UCPN6 W54K7 JF69D





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal

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-J8BX-UCPN6-W54K7-JP69D





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
40382/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Indicacao Fiscal 83.313.005.000-9	Sublote 0000
Planta de Loteamento VILA SANTO ANTONIO	Lote na Planta 5	Quadra na Planta 23
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 037602 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas		
1002,00	Testada para 03 ruas	3		
Logradouro S.420. R. MARIALVA	Número 286	Lado Par	Testada 9,50	
Histórico de Denominação RUA 08 - PLANTA VILA RIO NEGRO RUA 06 - PLANTA VILA SANTO ANTONIO				
Logradouro S.418. P. R. ADRIANO SILVA DE OLIVEIRA	Número 173	Lado Ímpar	Testada 27,00	
Histórico de Denominação RUA " C " - PLANTA JARDIM MORADA DO SOL				
Logradouro S.443. R. DOUTOR PLÍNIO GONÇALVES MARQUES	Número 1310	Lado Par	Testada 14,00	
Histórico de Denominação RUA 11 - PLANTA JARDIM SAN CARLO RUA 09 - PLANTA VILA SANTO ANTONIO				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.420. R. MARIALVA	Número 000286
Bairro PINHEIRINHO	CEP 81880340

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	26,80	Outros	Madeira	SIMPLES	Residencial	1980	2002	1	2001
Total do Sublote: 26,80										
0001	Principal	13,00	Outros	Madeira	SIMPLES	Residencial	2001	2002	1	
Total do Sublote: 13,00										

Histórico da Construção

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	26,80	Outros	Madeira	SIMPLES	Residencial	1980	2002	1	2001
Total do Sublote: 26,80										
0001	Principal	13,00	Outros	Madeira	SIMPLES	Residencial	2001	2002	1	
Total do Sublote: 13,00										

Histórico de Indicações Fiscais

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
D1C7.2B71.6E84.4456-0 87F2.9831.FA8F.CC29-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 22 de março de 2024 - 11:17:16

VERSÃO P.4.1.0.7.1152 (19/03/2024) LIB
2.0.1.4.0935





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
40382/2024

Lote não possui histórico anterior.

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

D1C7.2B71.6E84.4456-0 87F2.9831.FA8F.CC29-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 22 de março de 2024 - 11:17:16

VERSÃO P.4.1.0.7.1152 (19/03/2024) LIB
2.0.1.4.0935



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:J8BX UCPN6 W54K7 JP69D





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 83.313.005	Nº da Consulta / Ano 110340/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: PINHEIRINHO Quadrícula: V-11 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Pinheirinho
---	-------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 03 ruas**

- 1- Denominação: **R. MARIALVA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S420 Tipo: Principal Nº Predial: 286 Testada (m): 9,50
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 2- Denominação: **R. ADRIANO SILVA DE OLIVEIRA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S418P Tipo: Secundária Nº Predial: 173 Testada (m): 27,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 3- Denominação: **R. DOUTOR PLÍNIO GONÇALVES MARQUES** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: S443 Tipo: Secundária Nº Predial: 1310 Testada (m): 14,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.056,50m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SEHIS.1 - SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL/COLETORA 2**

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

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	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60		3,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60		3,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	3,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 83.313.005	Nº da Consulta / Ano 110340/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	3,00 m
Edifício Garagem	1	2		50	25	3,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	3,00 m
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	1000	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

6.00 X 180.00

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

2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
2,00 M PARA HABITAÇÃO COLETIVA

Observações Para Construção

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 as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
66.3.0015.0010.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
83.313.005

Nº da Consulta / Ano
110340/2024

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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.

Para os usos não habitacionais de 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, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: Altura máxima de 10,00 m.

** 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

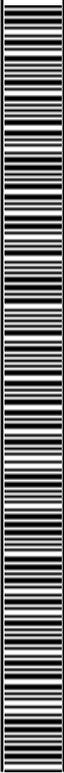
345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.

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 Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 83.313.005	Nº da Consulta / Ano 110340/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

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
A.01795-	23	5	01-111363/2021

Nome da Planta: VILA SANTO ANTONIO

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: Subeconomia Residencial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 83.313.005	Nº da Consulta / Ano 110340/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Área do Terreno: 1.002,00 m²

Área Total Construída: 39,80 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1980	26,80 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S418P	E ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S420	C ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S443	D ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

Principal

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 22/03/2024
---	---------------------------

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.



IPTU/TCL 2024 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 83-313-005.000-9	Inscrição Imobiliária 66.3.0015.0010.00-9	Especie do Lote / Grupo 3- Agr. Un. Residenciais
Endereço S0420 R. MARIALVA 000286		
Condomínio / Planta / Croqui PL VILA SANTO ANTONIO Q-23 L-5		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.002,00	Zoneamento SEHIS	Microrregião pvc SEHIS-66.3-0	VUKT (R\$) 806,04
----------------------------------	---------------------	----------------------------------	----------------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
E	27,00	NORMAL
C	9,50	NORMAL
D	14,00	COLETORA 2

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel	R\$ 757.542,06
Valor Venal do Imóvel Integral.....	
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 341.485,11

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 341.485,11	X	Aplicação da Aliquota Variável	=	Imposto (R\$) 1.732,03
------------------------------------	---	-----------------------------------	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.732,03
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 370,58
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 2.102,61

Pagamento Integral Com 10% de Desconto	R\$ 1.892,34
---	--------------

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
1	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Aliquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	186.411,11	(VVI x 0,0063) - 217,73	956,66	0,00	956,66	185,29
1	-	155.074,00	(VVI x 0,0050)	775,37	0,00	775,37	185,29

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	26,80	Convencional	Madeira	Baixo	1		2002	1980	2001
0001	Principal	13,00	Convencional	Madeira	Baixo	1		2002	2001	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: JOSE REGLOSKI RIBAS
Endereço Particular: R. DOUTOR PLÍNIO GONÇALVES MARQUES 001310

Data para impugnação: 20/03/2024

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2024 por meio do link <https://www.curitiba.pr.gov.br/iptu-impugnacao>

Observações:

Caso identificado o símbolo de "+" ao final de alguma das tabelas, significa que há mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. As respectivas informações podem ser acessadas pelo link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Tem dúvidas
sobre seu
IPTU?



Aponte a câmera do seu celular

