



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010753-52.2005.8.16.0185

CONJUNTO COMERCIAL Nº 402
EDIFÍCIO ARISTIDES ATHAYDE JÚNIOR

Rua Ébano Pereira, 195, esquina com a Rua Cruz Machado, 195, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba.

REQUERIDO (S): Espólio de Aristides de Athayde Neto, representado por Lucia Carolina Locher de Athayde Moraes.

OBJETO: Apartamento nº 402, do Edifício Aristides Athayde Júnior, sito à Rua Ébano Pereira, 195, esquina com a Rua Cruz Machado, 195, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2024.

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: Conjunto sob nº 402 (quatrocentos e dois), com a área exclusiva de 43,7937m², área comum de 20,6538m² e a área total ou global de 64,4475m², localizado no 4º (quarto) andar ou 5º (quinto) pavimento do **EDIFÍCIO ARISTIDES ATHAYDE JÚNIOR**, situado à rua Ébano Pereira nº 187, esquina com a rua Cruz Machado, nesta Capital e a fração ideal de 2,9240% que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído. Com demais características na Matrícula nº 9.729, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.094.003.012-2.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ébano Pereira, 195, esquina com a Rua Cruz Machado, 195, Centro, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região Central da cidade, em via de intenso tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Voluntários da Pátria, Rua Mal. Floriano Peixoto, Rua Saldanha Marinho, Rua Cândido Lopes, Rua Vicente Machado, entre outras, estando cercado pelos bairros São Francisco, Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorriho, Mercês e São Francisco.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, hospitais, pontos de ônibus, farmácias, rede bancária, praças e parques, colégios e escolas, 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 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	9.729	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
11.094.003.012-2	01.0.0023.0108.00-0	J-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZC.1 - Zona Central	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50 a 100%	25%	Livre
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	17,00 x 22,50 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde a R\$193.215,46 (cento e noventa e três mil, duzentos e quinze reais e quarenta e seis 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 aplicado 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\$249.800,00	45,00	R\$5.551,11	R\$4.996,00
AMOSTRA 2	R\$115.000,00	20,00	R\$5.750,00	R\$5.175,00
AMOSTRA 3	R\$160.000,00	32,00	R\$5.000,00	R\$4.500,00
AMOSTRA 4	R\$330.000,00	63,00	R\$5.238,10	R\$4.714,29
AMOSTRA 5	R\$175.000,00	34,00	R\$5.147,06	R\$4.632,35
AMOSTRA 6	R\$ 206.000,00	39,00	R\$5.282,05	R\$4.753,85
AMOSTRA 7	R\$145.000,00	28,00	R\$5.178,57	R\$4.660,71

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$33.432,20 / 7 = R\$4.776,03.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.776,03m²) pela área do apartamento (43,7937m²), obtendo o valor de R\$209.159,96.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

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, 25 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Visconde de Guarapuava, 865, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-45m2-venda-RS249800-id-2720738333/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro, 211, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-curitiba-20m2-venda-RS115000-id-2716302703/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 233, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-32m2-venda-RS160000-id-2656867788/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ébano Pereira, 60, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-63m2-venda-RS330000-id-2757992747/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Francisco, 232, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-34m2-venda-RS175000-id-2742056354/>

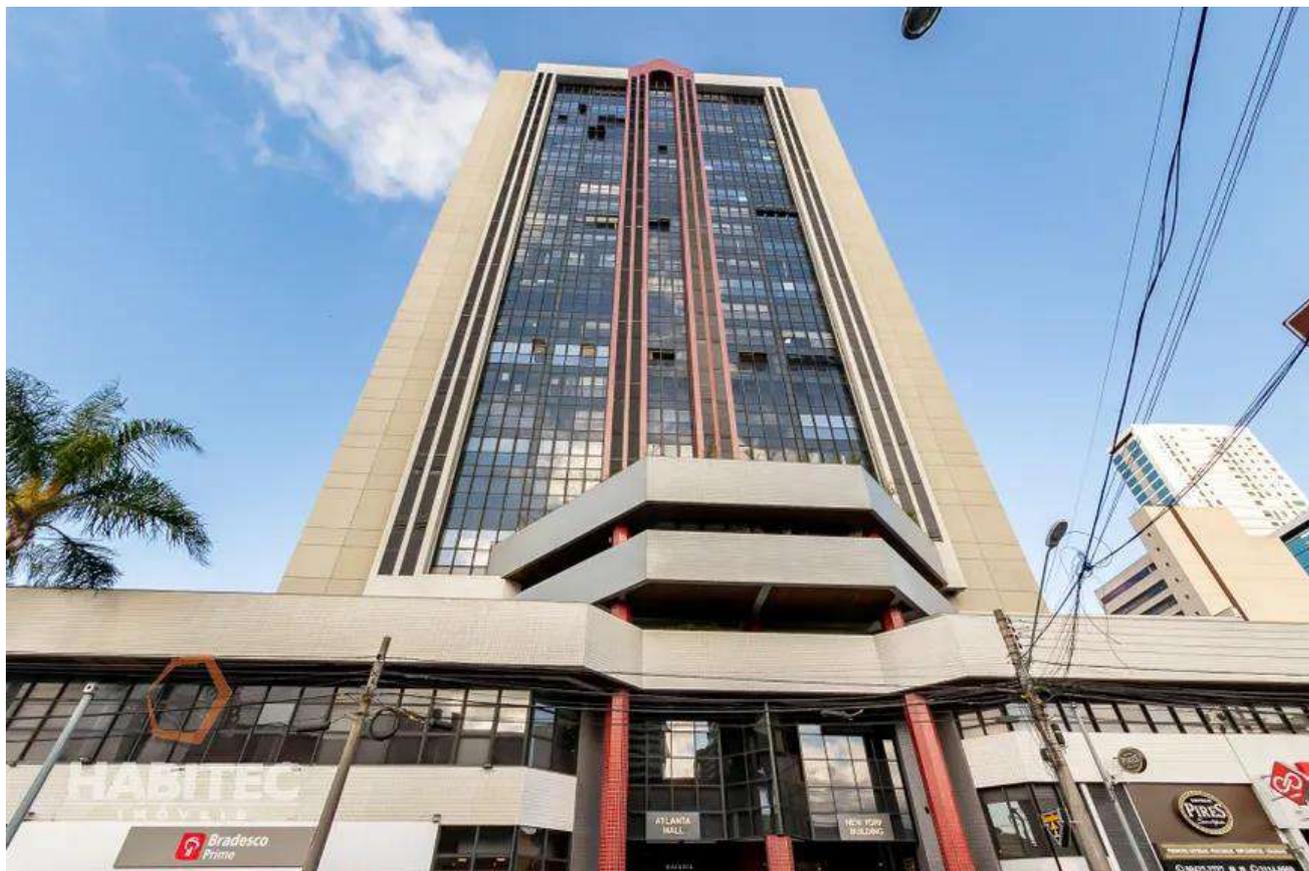


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Negrão, 731, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-39m2-venda-RS206000-id-2701161221/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Francisco, 232, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-bairros-curitiba-28m2-venda-RS145000-id-2613021041/>



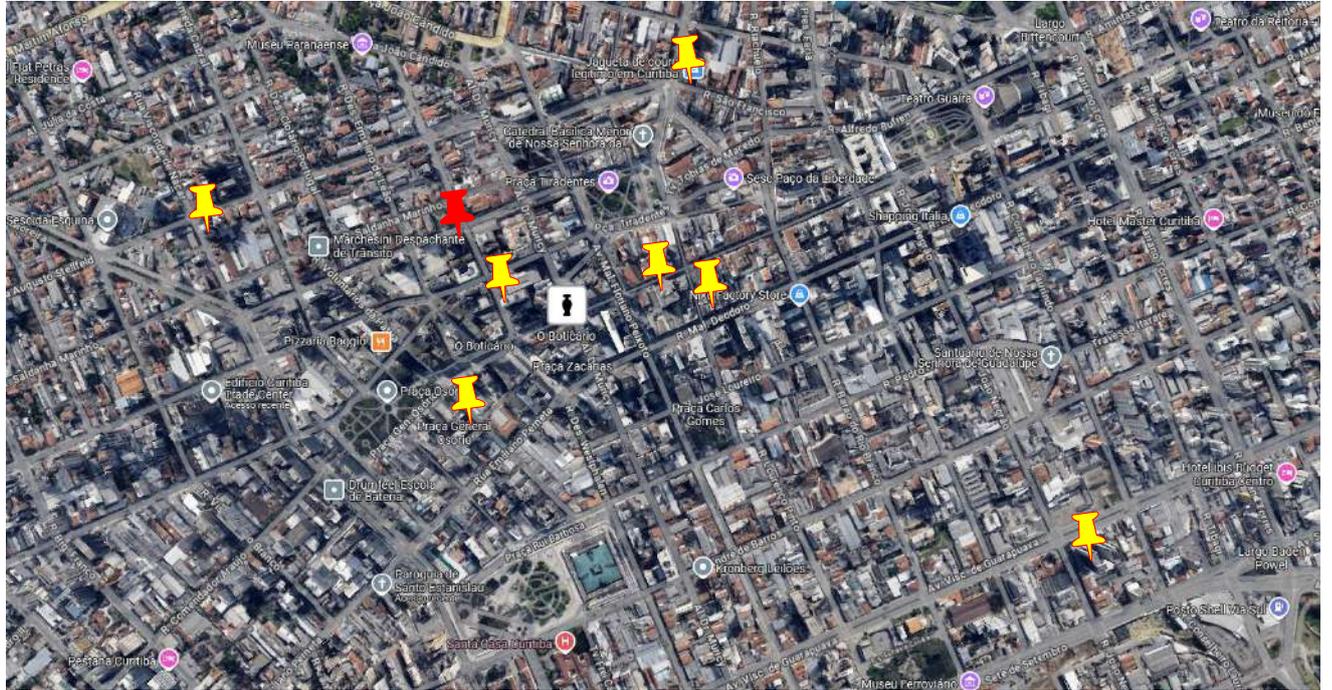
ANEXO II

Localização Google Earth



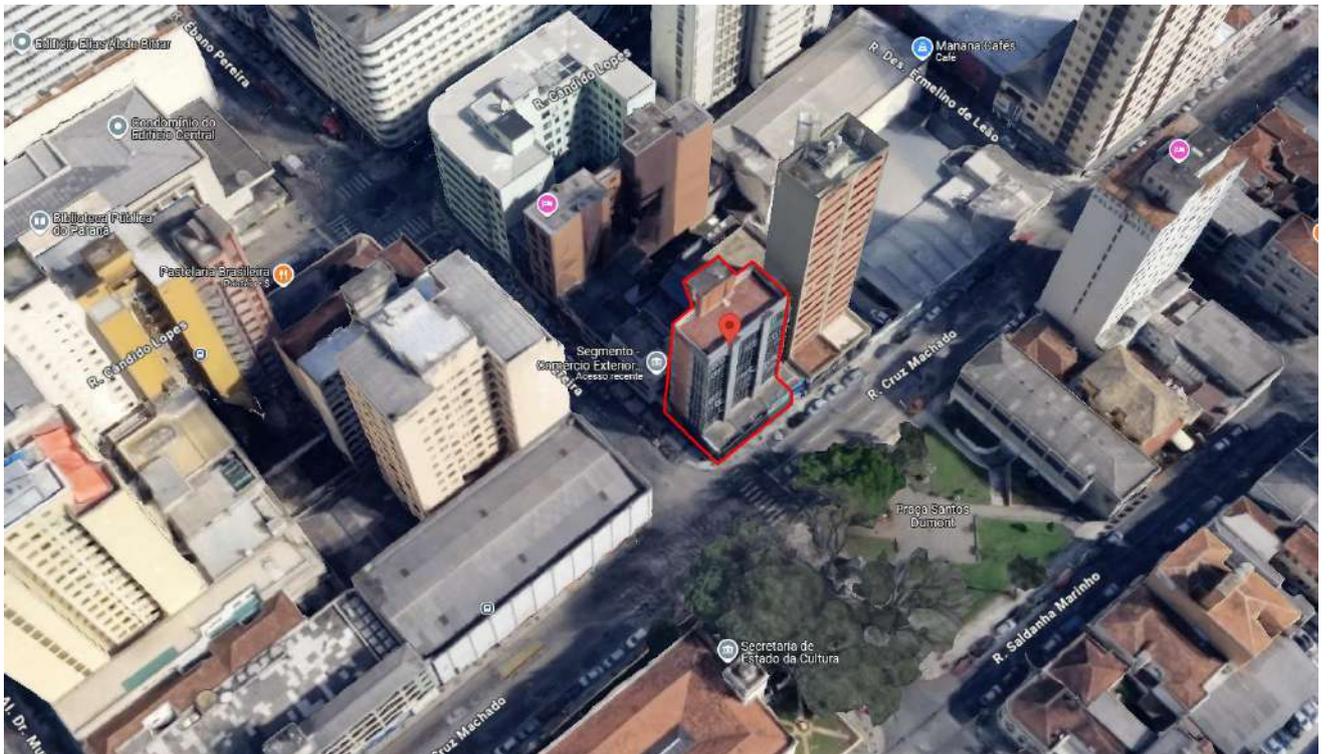
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal



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
177041/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0	Indicacao Fiscal 11.094.003.012-2	Sublote 0012
Planta de Loteamento CROQUI 07249	Lote na Planta 4-C	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 1º MATRIC: 09.729 REG: LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 272,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro C.013. R. EBANO PEREIRA	Número 195	Lado Ímpar	Testada 17,00
---------------------------------------	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
ANTIGA RUA BORGES DE MACEDO

Logradouro C.014.I R. CRUZ MACHADO	Número 195	Lado Ímpar	Testada 22,50
---------------------------------------	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
ANTIGA TRAVESSA DO THEZOURO

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.013. R. EBANO PEREIRA	Número 000187
-------------------------------------	------------------

Bairro CENTRO	CEP 80410240
------------------	-----------------

Tipo de Unidade CONJUNTO	Número da Unidade 402	Andar
-----------------------------	--------------------------	-------

Condomínio ARISTIDES ATHAYDE JR ED	Bloco ARISTIDES ATHAYDE JR ED
---------------------------------------	----------------------------------

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0012	Principal	64,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	9	1979		1983	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 64,40

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0012	Principal	64,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	9	1979		1983	14/12/2018	

Área Total do Sublote: 64,40

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0012	Principal	64,40	Edifício	Alvenaria	Medio	9	1979		1983	01/01/2023	

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:
4E4E.9FC1.5C34.4B23-5 8A79.7CA6.076A.4ADD-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de novembro de 2024 - 15:53:32

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
177041/2024

Área Total do Sublote: 64,40

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0012	Principal	64,40	Edifício	Alvenaria	Medio	9	1979	1983	

Área Total do Sublote: 64,40

Total de Sublotes: 0001

Histórico de Indicações Fiscais

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:

4E4E.9FC1.5C34.4B23-5 8A79.7CA6.076A.4ADD-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de novembro de 2024 - 15:53:32

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0023.0108.00-0

Sublote
0012

Indicação Fiscal
11.094.003

Nº da Consulta / Ano
448034/2024

Bairro: CENTRO
Quadrícula: J-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

ENTORNO DE BEM TOMBADO

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. EBANO PEREIRA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C013

Tipo: Principal

Nº Predial: 195

Testada (m): 17,00

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. CRUZ MACHADO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C014I

Tipo: Secundária

Nº Predial: 195

Testada (m): 22,50

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.1 - ZONA CENTRAL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.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	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0	Sublote 0012	Indicação Fiscal 11.094.003	Nº da Consulta / Ano 448034/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

11.00 X 330.00

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

MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0	Sublote 0012	Indicação Fiscal 11.094.003	Nº da Consulta / Ano 448034/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva 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.

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

Observar o contido na Lei 16.361/2024 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 edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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 o uso não habitacional de Edifício Garagem, fica facultada a existência de loja voltada para a via pública, devendo possuir vedação com paredes, de forma a impedir a visualização dos veículos estacionados.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

O uso não habitacional de Edifício Garagem deverá ter um coeficiente de aproveitamento de no mínimo 1,5.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem a localização de novos estacionamentos deverá respeitar as condições estabelecidas em regulamentação específica.

** 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
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0	Sublote 0012	Indicação Fiscal 11.094.003	Nº da Consulta / Ano 448034/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
76	Processo 01-049109/2021 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-049110/2021 decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-080034/2021 decisão Negado Processo 01-049109/2021 liberação de consulta amarela, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido
88	ENTORNO DE BEM TOMBADO PELO ESTADO ANTIGO GINASIO PARANAENSE - CONSULTAR CPHA-SEEC IPPUC CAPC
115	POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO. REF PROT. 39/05.
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização 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 Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
433	OS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DESTES LOTES DEVERÃO SER CONFIRMADOS PELA CAPC, FACE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE VALOR CULTURAL

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
--------	-------------

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização 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 Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
Número Antigo: 060836A Número Novo: 97252 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 2.082,33 Área Liberada (m²): 2.082,33 Área Total (m²): 2.082,33

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0023.0108.00-0

Sublote
0012

Indicação Fiscal
11.094.003

Nº da Consulta / Ano
448034/2024

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0012 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Livro F13595 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui N° Quadra N° Lote Protocolo
C.07249- 0012 4-C

Nome da Planta: CROQUI 07249

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
Lote não Atingido NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 272,00 m²

Área Total Construída: 2.203,11 m²

Qtde. de Sublotes: 28

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização Área Construída
0012 Comercial 64,40 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C013	B	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
C014I	C	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0	Sublote 0012	Indicação Fiscal 11.094.003	Nº da Consulta / Ano 448034/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 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 25/11/2024
---	----------------------------------

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.



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2 Inscrição Imobiliária 01.0.0023.0108.00-0 Espécie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1

Endereço
C0013 R. EBANO PEREIRA 000187 CJ 402

Condomínio / Planta / Croqui
ARISTIDES ATHAYDE JR ED

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 272,00 Zoneamento ZC Microrregião pvc ZC-01.0-0 VUKT (R\$) 5.401,49

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
B	17,00	NORMAL
C	22,50	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 193.215,46

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 193.215,46 x Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0064) - 401,97 = Imposto (R\$) 834,61

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A) R\$ 834,61

Taxa de Coleta de Lixo (B) R\$ 468,65

Lançamento Anual (A + B) R\$ 1.303,26

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto R\$ 1.172,93

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
12	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação) Coeficiente
12	-

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0012	Principal	64,40	Edifício	Alvenaria	Medio	9	5	1983	1979	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ARISTIDES DE ATHAYDE NETO - ESPÓLIO

Endereço Particular: PC. ZACARIAS 000080, CONJUNTO , 202

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



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024



Valor com
desconto
R\$ 1.172,93

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 000 6
Vencimento 20/03/2024	Total do exercício com bonificação R\$ 1.172,93

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 001 4	
Parcela 01	Vencimento 20/03/2024	Valor da Parcela R\$ 130,32

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 002 2	
Parcela 02	Vencimento 20/04/2024	Valor da Parcela R\$ 130,32

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 003 0	
Parcela 03	Vencimento 20/05/2024	Valor da Parcela R\$ 130,32

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 004 9	
Parcela 04	Vencimento 20/06/2024	Valor da Parcela R\$ 130,32

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal 11-094-003.012-2	Código de Processamento 40 164 489 005 7	
Parcela 05	Vencimento 20/07/2024	Valor da Parcela R\$ 130,32

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
11-094-003.012-2

Código de Processamento
40 164 489 006 5

Parcela
06

Vencimento
20/08/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,32

6ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/08/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
11-094-003.012-2

Código de Processamento
40 164 489 007 3

Parcela
07

Vencimento
20/09/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,32

7ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/09/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
11-094-003.012-2

Código de Processamento
40 164 489 008 1

Parcela
08

Vencimento
20/10/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,32

8ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/10/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
11-094-003.012-2

Código de Processamento
40 164 489 009 0

Parcela
09

Vencimento
20/11/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,32

9ª parcela
R\$ 130,32

Vencimento
20/11/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
11-094-003.012-2

Código de Processamento
40 164 489 010 3

Parcela
10

Vencimento
20/12/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,38

10ª parcela
R\$ 130,38

Vencimento
20/12/2024

81680000001-930381319202-641220401644-589010300003-4



IPTE: 2.2113.1943.5540.1644.8901.0394