

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

IMÓVEL AVALIANDO:	Apartamento 3, Av. Mal. Floriano Peixoto, 1628 - Centro, Curitiba - PR, 80220-000
FINALIDADE DO PARECER:	Atualização do valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	2ª Vara Cível de Curitiba, CNPJ: 75.153.569/0001-96
AVALIADOR:	João Elias Corretor de Imóveis CRECI 38693/PR CNAI 37365
AUTOS:	0011377-27.2012.8.16.0001
CLASSE PROCESSUAL:	Cumprimento de sentença
EXEQUENTES:	ENIO JOSE PERACCHI (RG: 15204583 SSP/PR e CPF/CNPJ: 320.897.329-20)
EXECUTADOS:	AZIZ SIMÃO FILHO (RG: 12284454 SSP/PR E CPF/CNPJ: 447.597.629-49)
VALOR RESULTANTE	R\$ 275.000,00



PTAM 109/2024



Vista do Imóvel Avaliando



PTAM 109/2024



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS	5
7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	7
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	8
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
12. CONFRONTAÇÕES	10
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	11
14. VISTA AÉREA	12
15. METODOLOGIA UTILIZADA	14
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	14
16.1. Imóvel Referencial 1	14
16.2. Imóvel Referencial 2	15
16.3. Imóvel Referencial 3	15
16.4. Imóvel Referencial 4	16
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	16
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta	16
17.2. Quanto à idade dos imóveis	17
17.3. Resultado auferido	18
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs	18
19. NOTAS	20
20. CONCLUSÃO	20
21. ANEXOS	21
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer	21
21.2. Tabela de Ross Heidecke	22
21.3. Tabela de vida útil de imóveis	23
21.4. Tabela de Estados de Conservação	24
21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.	24



PTAM 109/2024



1. SOLICITANTE

2ª VARA CÍVEL DE CURITIBA, inscrito no CNPJ sob o nº 75.153.569/0001-96, sito à Rua Cândido de Abreu, 535 - 2º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade atualizar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à **Av. Mal. Floriano Peixoto, 1628 - Centro, Curitiba - PR, 80220-000**, sendo a sala o **Apartamento nº 3**, de propriedade de **Aziz Simão**, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **3.852** da 7ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba - PR.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM 109.2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.



PTAM 109/2024



5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral: “Avaliação de Bens”.

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4

6. ABREVIATURAS

A. T.T. - Área Total do Terreno

A. T. C. - Área Total Construída

A.C. - Idade Aparente da Construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do Terreno

C.M2 - Custo por Metro Quadrado

CRECI - PR - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D. - Resultado do fator depreciação

TG - Total Geral



PTAM 109/2024



V.L. - Valor de Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

7. DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

NOVO ENDEREÇO: RUA 15 DE NOVEMBRO, 266 - 1.º ANDAR - CONJ. 11 e 12
FONE: 223-1881

REGISTRO DE IMÓVEIS

7.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná

~~Rua Dez. Westphalen, 15 e 16º andar~~
~~Conjunto 1 - Fone: 223-1881~~

Titular: IRANI SALGADO DE SOUZA VILLEN

C. P. F. n.º 005267119-49

Oficial Maior: PAULO HABITH

C. P. F. n.º 005920999-20

CNM 000075.2.0003852-20

REGISTRO GERAL

FICHA
- 1 -

MATRÍCULA N.º -3.852-

RUBRICA
Irani Villen

IMÓVEL: Lote de terreno foreiro nº 10-A/11-E, da Planta Schmidt, de forma retangular, medindo 11,50m de frente para a rua Mal. Floriano Peixoto, fazendo esquina com a rua Engenheiro Rebouças, onde mede 32,25m, confrontando pelo lado direito - de quem da rua Mal. Floriano Peixoto olha o imóvel, com os lotes nºs. 10-B e 11-C onde medem 32,25m e pelo lado esquerdo de quem da rua Engenheiro Rebouças olha o imóvel, com o lote nº 11-B, onde mede 11,50m, todos da mesma quadra e planta, contendo um prédio em alvenaria com 2 pavimentos, com os nºs. 1.622, 1.628 da rua Mal. Floriano Peixoto e nºs. 2.080, 2.098, 2.096, e 2.100, da rua Engenheiro Rebouças, com a indicação de fiscal de: 22-031-14.000 a 14.007, do Cadastro Municipal.



PTAM 109/2024



8. VISTORIA

Em data de **29/06/2024**, o referido imóvel foi vistoriado no período da manhã, foram observadas as condições do imóvel, bem como seu estado externo, sua idade, estado de conservação, avarias e benfeitorias, bem como a qualidade dos materiais utilizados para sua edificação.

Ressalto que não foi possível acessar o interior do imóvel, pois, mesmo após bater em todas as portas do edifício e acionar as campainhas, ninguém atendeu. Portanto os dados abaixo sinalizados foram retirados de sua guia amarela, junto à prefeitura de Curitiba.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A seguir são apresentadas as características que descrevem o imóvel avaliando

Sobre o Terreno

Testada: 11,7m
Orientação Cardeal: Leste
Extensão: 32,1m
Topologia: Plana
Posição em relação à quadra: Esquina

Sobre a edificação

Área: 75m²
Posição em relação à rua: Mesmo nível
Idade aparente: 50
Idade real: 84
Padrão Construtivo: Médio
Entrada de pedestres: 1
Estado geral: Regular



PTAM 109/2024



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



PTAM 109/2024



11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zoneamento	EMF.2 - EIXO MARECHAL FLORIANO
Principal Via próxima	Av. Mal. Floriano Peixoto
Serviços, Comércio e Infraestrutura nas proximidades do imóvel	
Comércio	Panificadora
Comércio	Restaurantes
Comércio	Farmácia
Comércio	Shopping Center
Logradouro	Praças
Infraestrutura	Estações tubo
Logradouro	Centro da cidade
Educação	Escola
Educação	Universidades
Segurança	Quartel do Comando Geral PMPR
Infraestrutura	Rede de telefonia
Infraestrutura	Rede de eletricidade
Infraestrutura	Rua pavimentada
Infraestrutura	Rede de água e esgoto



PTAM 109/2024



12. CONFRONTAÇÕES



Vista à direita do imóvel (Mal. Floriano Peixoto)



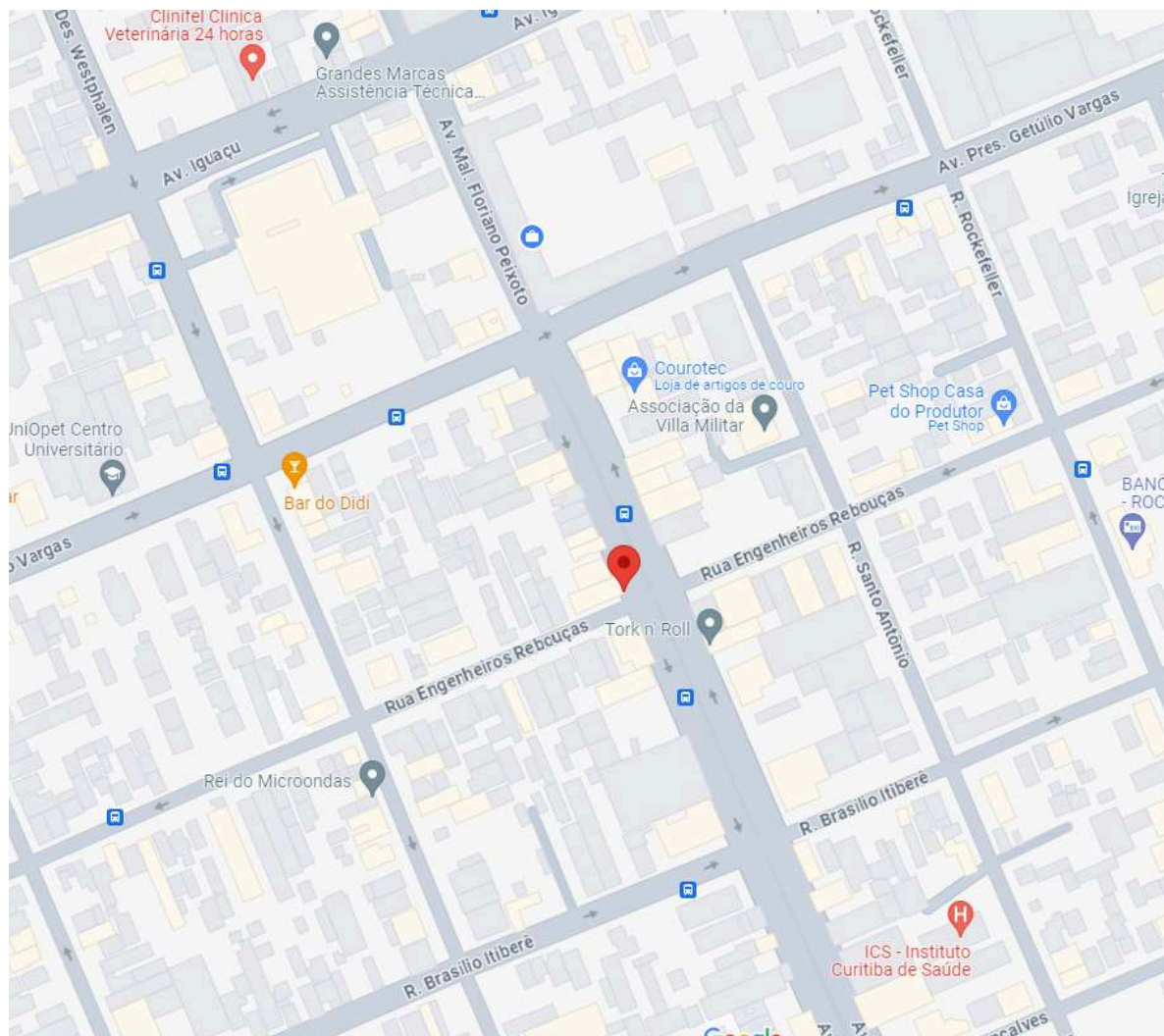
Vista à esquerda do imóvel (Eng. Rebouças)



PTAM 109/2024



13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



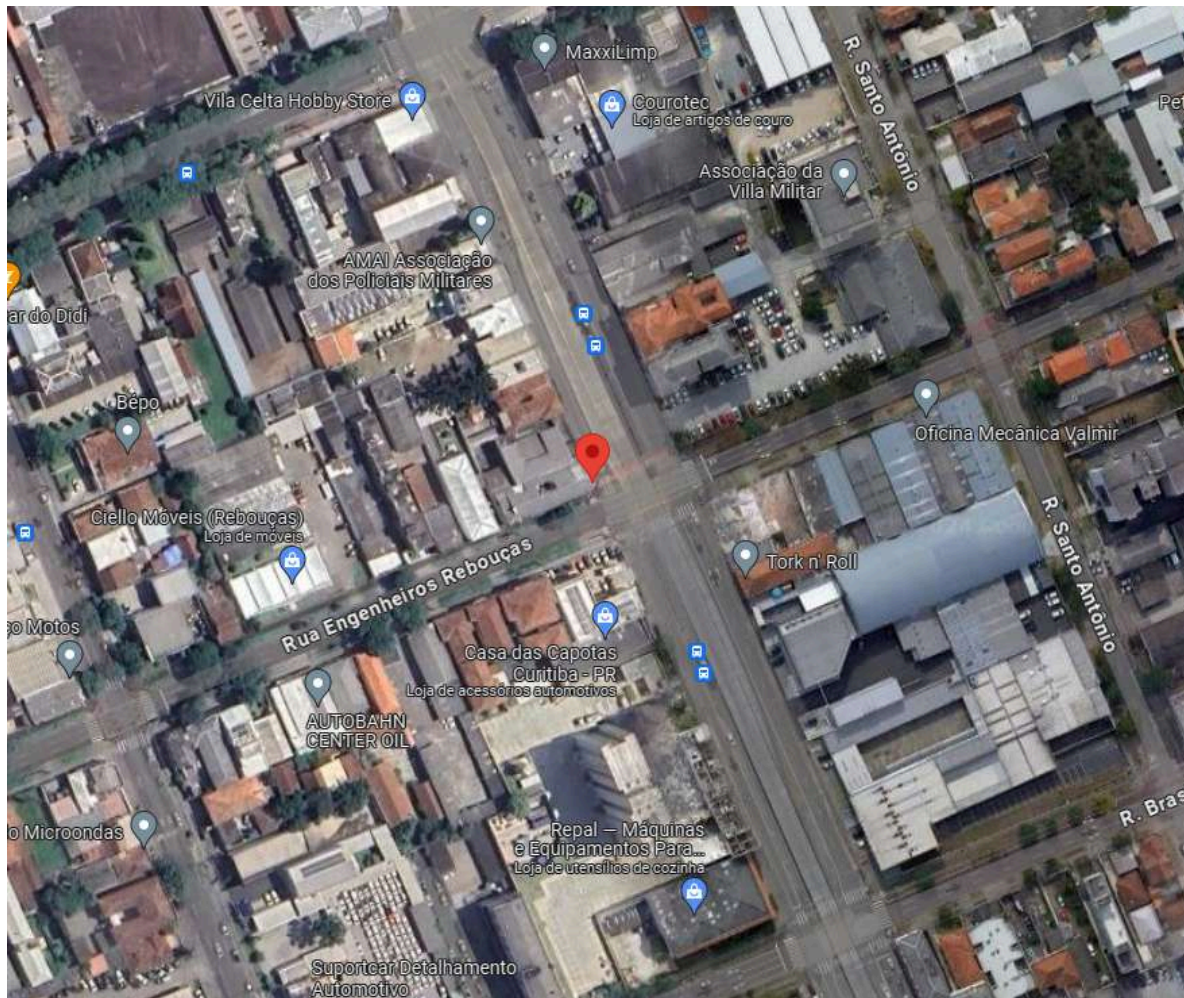
Fonte: Google Maps



PTAM 109/2024



14. VISTA AÉREA



Fonte: Google Maps



PTAM 109/2024



Prefeitura de Curitiba



PTAM 109/2024



15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros **04 (quatro)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. Imóvel Referencial 1

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Crie conta Entrar

Apolar Mercês
CRECI 04778-J-PR

Desde 28 de março de 2018
166 Imóveis cadastrados
4.5 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 270.000, Rebouças, Curitiba - PR, por

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Associação ABMI

Compartilhar Favoritar

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Rebouças

Venda: **R\$ 270.000** Condomínio: R\$ 440 IPTU: não informado

42 m² 1 quarto 1 banheiro

Churrasqueira Academia Vigia

Todas as características

Endereço: Rebouças, Curitiba - PR

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 270.000
(Código do anunciante: 9470481 Código no VivaReal: 2731061517)

42m² - R\$ 270.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-reboucas-bairros-curitiba-42m2-venda-RS270000-id-2731061517/>

PTAM 109/2024



16.2. Imóvel Referencial 2

Super Destaque

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Rebouças / Rua Santo Antônio

Venda: **R\$ 487.000** + Condomínio **R\$ 250** IPTU **R\$ 120/ano**

67 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga 6 andar Elevador

Todas as características

Endereço
Rua Santo Antônio, 213 - Rebouças, Curitiba - PR
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m² por R\$ 487.000
(Código do anunciante: IM0533 | Código no VivaReal: 2700014821)

Apartamento a venda, com 02 quartos, 01 vaga de garagem.

O Edifício LYON foi construído visando o estilo de vida moderna de seus moradores e visitantes, sendo um dos edifícios mais atraentes da região. Localizado no bairro Rebouças, o Lyon está próximo das Universidades mais conceituadas do estado e a poucos minutos de Shopping Center, tendo assim tudo próximo com facilidade de acesso. O empreendimento possui 2 plantas de alta padrão. São

[Descrição completa](#)

Envie uma mensagem:

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 487.000, Rua Santo Antônio, 213 - Rebouças

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante
(41) 99822-... [Ver telefone](#)
[WhatsApp](#)

67m² - R\$ 487.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS487000-id-2700014821/>

16.3. Imóvel Referencial 3

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

7 Imóveis
CRECI 06416-J-PR

Desde 19 de junho de 2018
3.194 imóveis cadastrados
5.0 (8 classificações)

Envie uma mensagem:

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 320.000, Rua Baltazar Carrasco dos Reis, 2025 - Rebouças

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante
(41) 99822-... [Ver telefone](#)
[WhatsApp](#)

52m² - R\$ 320.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-reboucas-bairros-curitiba-52m2-venda-RS320000-id-2639951953/>



PTAM 109/2024



16.4. Imóvel Referencial 4

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Destaque [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Rebouças / **Rua Brasília Itiberê**

Venda
R\$ 350.000 * Condomínio **R\$ 400** IPTU **não informado**

75 m² 3 quartos 2 banheiros
1 vaga 3 andar Aceita animais

[Todas as características ▾](#)

Endereço
Rua Brasília Itiberê, 3389 - Rebouças, Curitiba - PR
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 350.000
(Código do anunciante: Itiberê | Código no VivaReal: 2730767538)

JIB Imóveis
Desde 26 de junho de 2024
14 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 350.000, Rua Brasília Itiberê, 3389 - Rebouças, Curitiba - PR

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

As "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você envia ao [terceiro de sua escolha](#) e [autoriza a privacidade](#) ofereça seu e-mail de 15 dias e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

75m² - R\$ 350.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-75m2-venda-RS350000-id-2730767538/>

16.5. Imóvel Referencial 5

VivaReal [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Rebouças / **Rua Almirante Gonçalves**

Venda
R\$ 369.000 * Condomínio **R\$ 350** IPTU **R\$ 500/ano**

45 m² 1 quarto 1 banheiro
1 vaga 2 andar Mobiliado

[Todas as características ▾](#)

Endereço
Rua Almirante Gonçalves, 1675 - Rebouças, Curitiba - PR
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 369.000
(Código do anunciante: Apto 1 quarto Rebouças | Código no VivaReal: 2698078374)

Baixou para vender!!!
De R\$400mil para R\$369mil.

Lelia Nascimento de Moraes
Creci 27531-PR
Desde 27 de março de 2018
30 imóveis cadastrados
5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 369.000, Rua Almirante Gonçalves, 1675 - Rebouças, Curitiba - PR

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

As "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você envia ao [terceiro de sua escolha](#) e [autoriza a privacidade](#) ofereça seu e-mail de 15 dias e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

45m² - R\$ 369.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-45m2-venda-RS369000-id-2698078374/>



PTAM 109/2024



16.6. Imóvel Referencial 6

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Rebouças / Rua João Zanillo

Venda **R\$ 315.000** * Condomínio R\$ 304 IPTU não informado

73 m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga 4 andar Elevador

Todas as características

Endereço
Rua João Zanillo, 87 - Rebouças, Curitiba - PR

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 73 m² por R\$ 315.000
(Código do anunciante: 12278.001 | Código no VivaReal: 2710350881)

IMOBILIÁRIA NORUEGA
CRECI: 03338-J-PR

Desde 27 de março de 2018
230 imóveis cadastrados
4.7 (16 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 315.000, Rua João Zanillo, 87 - Rebouças, Curitiba - PR

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Até "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

73m² - R\$ 315.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-73m2-venda-RS315000-id-2710350881/>

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Por mais que os imóveis referenciais apresentem similaridade ao imóvel avaliando, faz-se necessária a adequação dos valores, conforme itens exclusivos do imóvel avaliando para definir o real valor para este Parecer Técnico.

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações."), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$



PTAM 109/2024



Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua 24 de Maio, 411	42	Anúncio	R\$ 270.000,00	20	R\$ (13.500,00)	R\$ 6.107,14
R2	Rua Santo Antônio, 213	67	Anúncio	R\$ 487.000,00	11	R\$ (24.350,00)	R\$ 6.905,22
R3	Rua Baltazar Carrasco dos Reis, 2025	52	Anúncio	R\$ 320.000,00	6	R\$ (16.000,00)	R\$ 5.846,15
R4	Rua Brasília Itiberê, 3389	75	Anúncio	R\$ 350.000,00	30	R\$ (17.500,00)	R\$ 4.433,33
R5	Rua Almirante Gonçalves, 1675	45	Anúncio	R\$ 369.000,00	7	R\$ (18.450,00)	R\$ 7.790,00
R6	Rua João Zaniolo, 87	73	Anúncio	R\$ 315.000,00	50	R\$ (15.750,00)	R\$ 4.099,32
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

17.2. Quanto à idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$Valor\ depreciado = Valor\ do\ Imóvel - \left(\frac{Valor\ do\ Imóvel \times fator\ RossHeidecke}{100} \right)$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{Valor\ do\ Imóvel}{\left(\frac{100 - fator\ RossHeidecke}{100} \right)}$$

A Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Idade\ percentual\ de\ vida\ do\ imóvel = \frac{Idade\ do\ imóvel}{Vida\ útil} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.



PTAM 109/2024



A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
30	70	44	Regular	4	33,4000	R\$ 4.067,36
39	70	56	Regular	4	45,1000	R\$ 3.790,97
44	70	64	Regular	4	53,7000	R\$ 2.706,77
20	70	30	Regular	4	21,5000	R\$ 3.480,17
43	70	62	Regular	4	51,5000	R\$ 3.778,15
0	70	0	Regular	4		R\$ 4.099,32
50		0				R\$ -
50		0				R\$ -
50		0				R\$ -
50		0				R\$ -
Total:						R\$ 21.922,73
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 3.653,79

17.3. Resultado auferido

O valor final homogeneizado do Imóvel Avaliando resultou em: **R\$ 277.687,86**.

18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



PTAM 109/2024

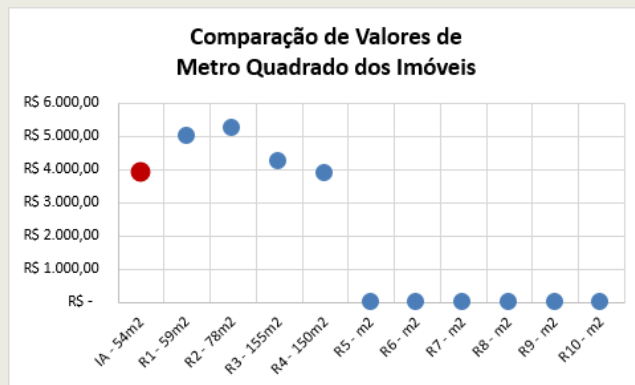
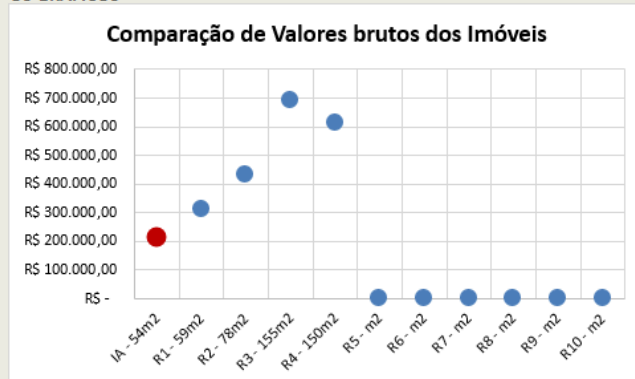


DADOS PARA O GRÁFICO

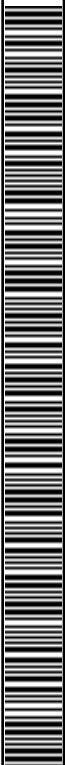
Imóveis	Valor
IA - 54m2	R\$ 211.595,66
R1 - 59m2	R\$ 310.000,00
R2 - 78m2	R\$ 430.000,00
R3 - 155m2	R\$ 690.000,00
R4 - 150m2	R\$ 610.000,00
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Imóveis	Valor do m2
IA - 54m2	R\$ 3.918,44
R1 - 59m2	R\$ 4.991,53
R2 - 78m2	R\$ 5.237,18
R3 - 155m2	R\$ 4.229,03
R4 - 150m2	R\$ 3.863,33
R5 - m2	
R6 - m2	
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	

OS GRÁFICOS



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:J67T-J4KPN-S9KCE-ZN93A



PTAM 109/2024



19. NOTAS

A definição do valor mercadológico de um imóvel pode ser afetado por diversos elementos valorizantes ou desvalorizantes, seja a inclinação do imóvel, orientação cardeal, área de alagamento, melhorias públicas em sua região, posição em relação à rua, bem como outros fatores. Para o referido imóvel, tais itens foram desconsiderados, haja vista que seus imóveis referenciais se encontram na mesma região e com elementos comparáveis entre si. Devido tal semelhança, foram também desconsiderados cálculos matemáticos relativos a esses fatores, visto que os Referenciais estão em condições semelhantes às do imóvel Avaliado.

20. CONCLUSÃO

Após a pesquisa de imóveis a serem utilizados como referência para a pesquisa de mercado, estes com características comparáveis e ao imóvel avaliando, sendo levado em conta a região e o padrão de edificação do imóvel, bem como demais fatores quando forem necessários, conseguinte à utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicadas as técnicas de homogeneização e o devido tratamento técnico quanto aos dados e fatores apresentados, conclui-se que o valor mercadológico do imóvel avaliando assim o resulta:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 275.000,00
(Duzentos e setenta e cinco mil reais)

Por este Parecer Técnico ser resultado de uma pesquisa comercial junto ao mercado imobiliário, deve-se prever e ser levada em consideração uma variação de 5% perante os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Atenciosamente,

JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 38693/PR

CNAI 37365



Selo Certificador

Curitiba, 30 de julho de 2024.



PTAM 109/2024



21. ANEXOS

21.1. *Currículo do Corretor de Imóveis deste parecer*

- **NOME PROFISSIONAL:** JOÃO ELIAS CORRETOR DE IMÓVEIS
- **QUALIFICAÇÃO:** CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- **CRECI:** 38693/PR
- **CNAI:** 37365
- **TELEFONE:** (41) 99699-0893

Habilidades Profissionais:

- Corretor de imóveis formado no **Curso Técnico em Transações Imobiliárias** pela Escola Democrata (Democrata Centro de Educação);
- Avaliador de Imóveis formado no **Curso de Avaliação de Imóveis** pelo IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional).
- Possui certificado do **WORKSHOP ONLINE MISSÕES IMOBILIÁRIAS INTERNACIONAIS** ministrado pela Solution Consultoria em 03 de agosto de 2021.
- **Curso de Inferência Estatística Para Avaliação Imobiliária**, em sua 127ª Edição, curso ministrado pelo sistema PROECCI (Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis) e certificado pelo Creci/PR - 6ª Região.
- **Curso de Avaliações Imobiliárias**, certificado pela 6ª Região do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná, cumprindo com as exigências do Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis - PROECCI, dentro das prerrogativas e portaria Cofeci 80/2021.



PTAM 109/2024



21.2. Tabela de Ross Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



PTAM 109/2024



21.3. Tabela de vida útil de imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50



PTAM 109/2024



21.4. Tabela de Estados de Conservação

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

21.5. Demais anexos, guia amarela, matrícula.



CNM 000075.2.0003852-28

NOVO ENDEREÇO: RUA 15 DE NOVEMBRO, 266 - 1.º ANDAR - CONJ. 11 e 12
FONE: 223-1881

REGISTRO DE IMÓVEIS

7.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná

~~Rua Dez. Westphalen, 15 - 5.º Andar~~
~~Conjunto 1 - Fone: 223-1881~~

Titular: IRANI SALGADO DE SOUZA VILLEN

C. P. F. n.º 005267119-49

Oficial Maior: PAULO HABITH

C. P. F. n.º 005920999-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA N.º -3.852-

RUBRICA

Paulo Habith

IMÓVEL: Lote de terreno foreiro nº 10-A/11-E, da Planta Schmidt, de forma retangular, medindo 11,50m de frente para a rua Mal. Floriano Peixoto, fazendo esquina com a rua Engenheiro Rebouças, onde mede 32,25m, confrontando pelo lado direito de quem da rua Mal. Floriano Peixoto olha o imóvel, com os lotes nºs. 10-B e 11-C onde medem 32,25m e pelo lado esquerdo de quem da rua Engenheiro Rebouças olha o imóvel, com o lote nº 11-B, onde mede 11,50m, todos da mesma quadra e planta, com tendo um prédio em alvenaria com 2 pavimentos, com os nºs. 1.622, 1.628 da rua Mal. Floriano Peixoto e nºs. 2.080, 2.098, 2.096, e 2.100, da rua Engenheiro Rebouças, com a indicação de fiscal de: 22-031-14.000 a 14.007, do Cadastro Municipal.

Proprietários: Espólio de CHICRALLA KALIL SIMÃO, representado pela sua inventariante HELENA MATTAR SIMÃO, argentina, viúva, do lar, port.ident.nº 88.173 p/ estrangeiros, CPF nº 321.930.0769-87, residente nesta Capital, à rua Mauá, nº 1100.

Registro anterior: Nº 13.709, do Livro 3-E do 1º Ofício.

Cadastro Imobiliário: 7-22-011-012.

Obs: A inventariante assume integral responsabilidade pelo suprimento dos dados omissos no registro anterior e constantes desta matrícula.

Curitiba, 23 de outubro de 1.979.

Oficial.

Paulo Habith

R-1/3.852 De conformidade com o Formal de Partilha extraído dos Autos de Arrolamento nº 864/77, pelo Escrivão da 7ª Vara Cível desta Comarca, datado de 03 de maio de 1.979, distribuído sob nº 313/79 pelo 3º Distribuidor, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PARTILHADO** à viúva meeira e inventariante **HELENA MATTAR SIMÃO** acima qualificada, o qual foi avaliado em Cr\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil cruzeiros) cabendo-lhe igual quantia; partilha essa, homologada pela Respeitável Sentença datada de 27 de abril de 1.979, transitada em julgado e livre de quaisquer condições. Custas, Cr\$ 1.483,00. Curitiba, 23 de outubro de 1.979. Oficial. (PROT.Nº 4752).-

Paulo Habith

R-2/3.852 **Protocolo nº 34.700:** De conformidade com a Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto, lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Capital, às fls.200, do Livro 1532-N, aos 17 de julho de 2.000, a proprietária **HELENA MATTAR SIMÃO**, acima qualificada, **DOOU** o imóvel objeto desta matrícula, ao donatário **ELIAS SIMÃO**, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, port.ident.nº.172... 749-PR., inscrito no CPF/MF sob nº.034.710.639-00, residente e domiciliado na Rua Deputado Mario de Barros nº 1130, ap.62, nesta Capital; imóvel esse avaliado em R\$.60.200,00 (sessenta mil e duzentos reais); doação essa feita com Reserva do Usufruto, conforme registro subsequente e isenta de colação. GR-PR nº 1509, Exat. Capital, s/R\$.116.000,00. Funrejus s/R\$.232,00. Custas: 4.312 VRC = R\$.323,40. Curitiba, aos 23 de agosto de 2.000. Compareceram como Intervenientes Anuentes: Abib Simão e Aziz Simão. Oficial.- *Paulo Habith*

R-3/3.852 **Protocolo nº 34.700:** De conformidade com a Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto, lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Capital, às fls.200, do Livro 1532-N, aos 17 de julho de 2.000, fica **RESERVADO** o **USUFRUTO** sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor da usufrutuária **HELENA MATTAR SIMÃO**, acima qualificada, o qual foi avaliado em R\$.60.200,00 (sessenta mil e duzentos reais), cabendo ao donatário Elias Simão, a nua-propriedade. GR-PR nº.1509, Exat.Capital, s/R\$.116.000,00. Funrejus s/R\$.232,00. Custas: 2.156 VRC = R\$.161,70. Curitiba, aos 23 de agosto de 2.000. Oficial.- *Paulo Habith*

- 3.852 -

MATRÍCULA N.º

SEGUIE NO VERSO

CNM 000075.2.0003852-28

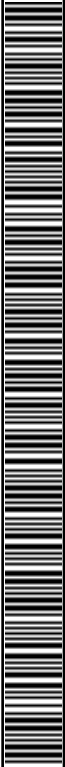
CONTINUAÇÃO

R-4/3.852 Protocolo nº 42.954 de 29.09.04: De conformidade com o Formal de Partilha, extraído dos Autos de Inventário sob nº .548/2003, expedido pela 17ª Vara Cível, desta Comarca, datado de 24 de novembro de 2.003, o imóvel objeto desta matrícula, dos bens deixados pelo Espólio de Elias Simão, foi **PARTILHADO** à herdeira **HELENA MATTAR SIMÃO**, brasileira, viúva, aposentada, port.ident.nº.1.023.086-PR, inscrita no CPF/MF sob nº.321.930.769-87, residente e domiciliada na Rua do Herval nº.190, ap.21, nesta Capital; imóvel esse avaliado em R\$.198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), cabendo-lhe igual quantia; partilha essa homologada pela Respeitável Sentença datada de 23 de outubro de 2.003, e livre de quaisquer condições. ITCMD nº.1994, Exat. Capital. Custas: 4312 VRC = R\$.452,76. Curitiba, aos 07 de outubro de 2.004. *William*

R-5/3.852 Protocolo nº.45.291 de 21.11.05: De conformidade com o Formal de Partilha, extraído dos Autos de Arrolamento sob nº.1324/2003, expedido pela 17ª Vara Cível, desta Comarca, datado de 28 de setembro de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, dos bens deixados pelo Espólio de Helena Mattar Simão, foi **PARTILHADO** ao herdeiro **AZIZ SIMÃO**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, port.ident.nº.267.004-PR, inscrito no CPF/MF sob nº.147.285.409-87, residente e domiciliado na Rua do Herval nº.190, ap.21, nesta Capital; imóvel esse avaliado em R\$.198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), cabendo-lhe igual quantia; partilha essa homologada pela Respeitável Sentença datada de 16 de março de 2.005, e livre de quaisquer condições. ITCMD nº.8.547.437-5, Exat. Capital. Custas: 4312 VRC = R\$.452,76. Curitiba, aos 21 de novembro de 2.005. Oficial.- *William*

AV-6/3.852 Protocolo nº.94.363 de 24/05/2023: De conformidade com o Ofício nº.1406/2023, datado de 22 de maio de 2.023, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº.0036195-72.2014.8.16.0001, expedido pelo Dr.Mauricio Doutor, MM.Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara Cível de Curitiba, o qual fica arquivado nesta Serventia, averbamos a existência da ação, em que é exequente Matheus Thiago Loch de Lima, inscrito no CPF/MF sob nº.042.014.649-03, e executado Aziz Simão Filho, inscrito no CPF/MF sob nº.447.597.629-49, sendo o valor da causa de R\$.147.798,19. Funrejus 25%, s/R\$.19,37. Fundep: R\$.3,87. Iss: R\$.3,09. Custas: 315,00 VRC = R\$.77,49. Curitiba, aos 21 de junho de 2023. Selo digital nº.SFRI2.o53Zv.mZsjQ-Gr49F.F396q. rlc. Registradora.- *William*

SEQUE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: REBOUÇAS Quadrícula: K-13 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: S026 Tipo: Principal Nº Predial: 1628 Testada (m): 11,70
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. ENGENHEIROS REBOUÇAS** Sistema Viário: **PRIORITÁRIA**
Cód. do Logradouro: S007 Tipo: Secundária Nº Predial: 2100 Testada (m): 32,10
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

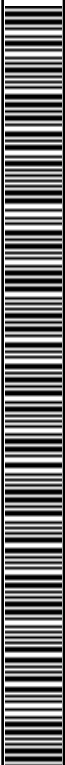
Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EMF.2 - EIXO MARECHAL FLORIANO**
Sistema Viário: **CENTRAL/PRIORITÁRIA**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EMF.EIXO MARECHAL FLORIANO 2.ET**

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	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Habitação Transitória 1	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 2 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 2 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Posto de Abastecimento e Serviços	1	2		75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Estacionamento Comercial	1	2		75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 2 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 2 - Ensino	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comércio e Serviço Setorial	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 3 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 3 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m
Comunitário 3 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto Demais vias - 5,00m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

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

ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

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 o uso de habitação unifamiliar em série acesso permitido apenas pelas vias coletoras, setoriais e prioritárias e transversal ao alinhamento predial.

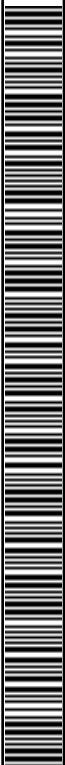
Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m². Para porte superior deverá ser consultado o Conselho Municipal do Urbanismo - CMU.

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 posto de abastecimento.

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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 de habitação coletiva nos Setores das Vias Prioritárias e Vias Externas é admitido o acréscimo, não oneroso, de 1 pavimento acima do estabelecido para a zona ou setor especial atravessado.

Para o uso não habitacional de Estacionamento Comercial, 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.

Para as vias prioritárias, será permitido o uso de comércio e serviço vicinal e de bairro com porte máximo de 200,00m² no pavimento térreo da edificação, vinculado à habitação coletiva e apart-hotel. A área destinada ao comércio e serviço deverá estar na porção frontal do imóvel. O acesso de veículos do uso habitacional deverá ser compartilhado com o acesso do uso não habitacional, sendo facultado o estacionamento de veículos destinado ao uso não habitacional. A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de estacionamento comercial.

Para as vias prioritárias e vias externas permitido habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Proibido acesso de veículos pela via externa/prioritária para o uso habitacional de Habitação Institucional e Empreendimento inclusivo de habitação de interesse social e para os usos não habitacionais, exceto posto de abastecimento e estacionamento comercial.

As atividades correspondentes ao Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro localizados nas Vias Prioritárias e Vias Externas deverão obedecer Decreto 1.008/2020. O Conselho Municipal de Urbanismo - CMU poderá admitir o licenciamento de atividades econômicas não elencadas no Decreto 1.008/2020.

Nos terrenos com frente para a Av. Marechal Floriano Peixoto é permitido padrão alinhamento, sendo proibido balanço sobre o passeio, permitida marquise com 1,20m.

Nos empreendimentos situados na testada da Av. Marechal Floriano Peixoto, será obrigatória a implantação de fruição pública de lotes privados, conforme projeto específico do instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC e parâmetros definidos na Lei Municipal nº 15.824/2021.

** 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

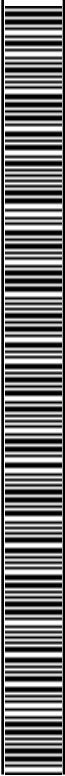
Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Sublote: 4

Código Observações
85 42537/05 UFI57 NOTIF.8673(05/05/05)
SANEAMENTO
(SEPARAR AGUAS PLUVIAIS DO ESGOTO SANITARIO)

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
08.0.0004.0176.00-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
22.031.014

Nº da Consulta / Ano
288625/2024

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
423 ESTRUTURA CICLOVIÁRIA sobre calçada: Deverá ser mantida a situação implantada no local. Para manutenção ou modificações consultar a Administração Regional de Abrangência.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 057677A

Número Novo:93131

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 0,00

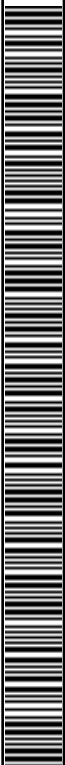
Área Total (m²):0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0001	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0002	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0003	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0004	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0005	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0006	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série
0007	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 2958/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00012-			01-002500/2008
Nome da Planta: JOÃO SCHMIDT			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.00026-		10A	01-001000/2010
Nome da Planta: CROQUI 00026			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

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: Subeconomia Mista
Área do Terreno: 374,00 m² Área Total Construída: 564,00 m² Qtde. de Sublotes: 8

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1940	40,00 m ²
0001	Residencial	1940	76,00 m ²
0002	Residencial	1940	76,00 m ²
0003	Residencial	1940	76,00 m ²
0004	Residencial	1940	76,00 m ²
0005	Residencial	1940	104,00 m ²
0006	Residencial	1940	104,00 m ²
0007	Comercial	1940	12,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S007	A	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
S026	B	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.
- 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.

Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 08.0.0004.0176.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 22.031.014	Nº da Consulta / Ano 288625/2024
---	--------------	---------------------------------------	--

6 -

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 29/07/2024
---	----------------------------------

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.

