



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0020018.13.2013.8.16.0019

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Saturno 299, Sitio Cercado, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Itaú Unibanco S/A.

REQUERIDO(S): DLM Inspeção e Segurança Veicular Ltda - ME, e Outros.

OBJETO: Rua Saturno, 299, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2025.

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 apartaria 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: Constituído pelo lote de terreno 21 da quadra 23 do "NÚCLEO HABITACIONAL PROFESSOR PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA", sito no lugar "Cercado", no distrito de Umbará, nesta capital, medindo 10,00 metros de frente para Rua 06, por 20,00 metros do lado direito, onde confronta com lote 20, por 20,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com lote 22, e 10,00 metros na linha de fundos, onde confronta com lote 04, com demais características constantes na Matrícula nº 15447, do 8ª Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 82.445.021.000-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saturno, 299, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma construção residencial em alvenaria, com aproximadamente 107,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando entre reparos simples e importantes.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Sitio Cercado, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Rua dos Pioneiros, Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua Tijucas do Sul, Rua Ricardo Gasparin Machado, entre outras, estando cercado pelos bairros Pinheirinho, Xaxim, Alto Boqueirão, Ganchinho, Umbará e Tatuquara.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégios e escolas, mercados, terminal de ônibus, serviço distrital, UPA, Universidade, 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	15.447	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
82.445.021.000-1	65.1.0067.0164.00-1	U-13
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%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Sítio Cercado	10,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos 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 cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$190.000,00	130,00	R\$1.461,54	R\$1.315,38
AMOSTRA 2	R\$285.000,00	150,00	R\$1.900,00	R\$1.710,00
AMOSTRA 3	R\$180.000,00	180,00	R\$1.000,00	R\$900,00
AMOSTRA 4	R\$315.000,00	200,00	R\$1.575,00	R\$1.417,50
AMOSTRA 5	R\$329.000,00	262,00	R\$1.255,73	R\$1.130,15
AMOSTRA 6	R\$190.000,00	130,00	R\$1.461,54	R\$1.315,38

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$6.473,04 / 5 = R\$1.294,61.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.294,61/m²) pela área do lote de terreno (200,00m²), obtendo o valor de R\$258.921,49.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial em alvenaria, com aproximadamente 107,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando entre reparos simples e importantes.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em dezembro de 2024, é de R\$2.390,09/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

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

76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 69,23% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 71,40%.

Multiplicando-se a área total construída (107,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.390,09), menos taxa de depreciação (71,40%), avalio a benfeitoria em R\$73.141,53.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$258.921,49

ITEM 7.3: R\$73.141,53

TOTAL: R\$332.063,03

9 - 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.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais).

11 - ANEXOS.

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

Curitiba/PR, 23 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Socha, 1049, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-130m2-venda-RS190000-id-2722913476/>

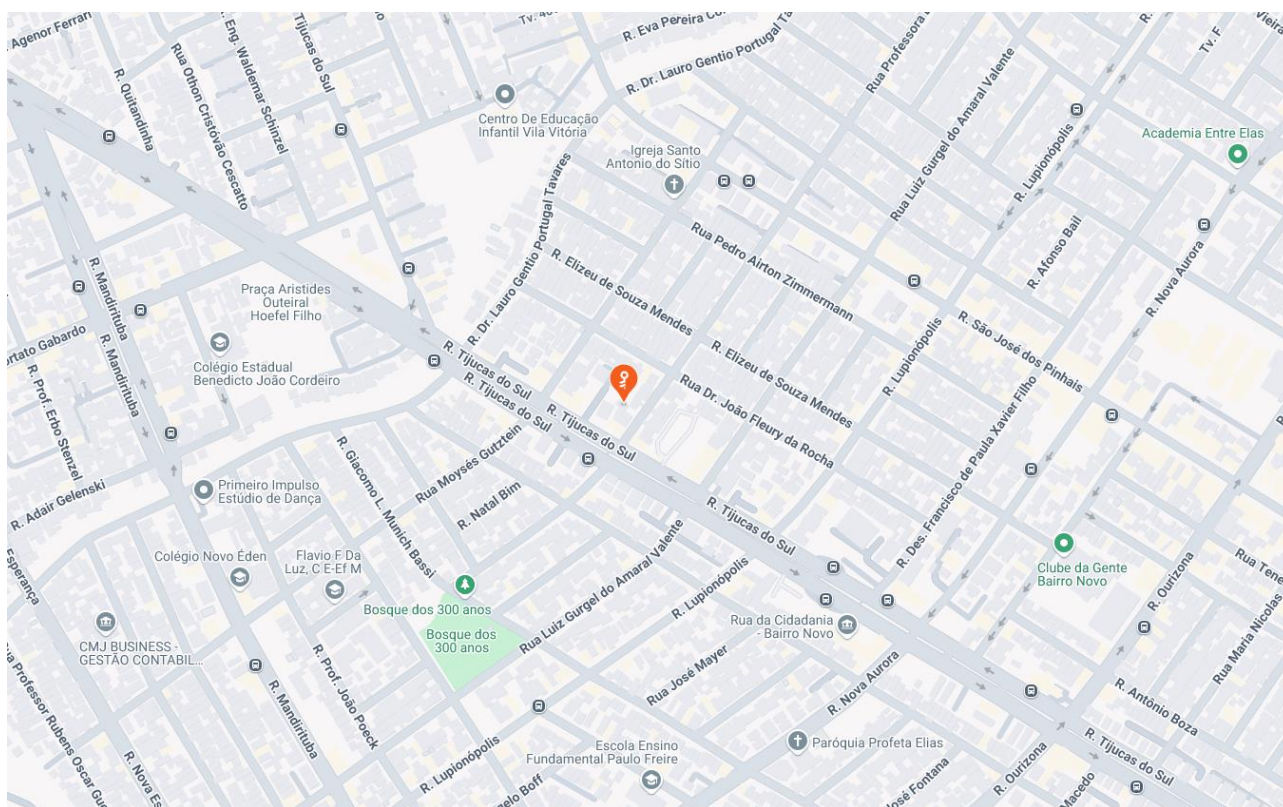


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiza Birges Fanini, 297, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sitio-cercado-3005123796.html>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nova Aurorinha, 140, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-sitio-cercado-curitiba-pr-3004450971.html>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alziro Zarur, 626, Sitio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-sitio-cercado-RS315000/id-26460402/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Mass, 341, Sitio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-262m2-venda-RS329000-id-2771792934/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 65.1.0067.0164.00-1	Indicacao Fiscal 82.445.021.000-1	Sublote 0000
Planta de Loteamento NÚCLEO HABITACIONAL PROFESSOR PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA	Lote na Planta 21	Quadra na Planta 23
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 015447 REG: 0R7 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 200,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1

Logradouro S.459.B R. SATURNO	Número 299	Lado Ímpar	Testada 10,00
Histórico de Denominação RUA 103 - NUCLEO HABITACIONAL DOS SALGUEIROS RUA 06 - NUCLEO HABITACIONAL PROFESSOR PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários	
Endereço S.459.B R. SATURNO	Número 000299
Bairro SÍTIO CERCADO	CEP 81910320

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
0000	Principal	214,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1979	2001	2002	19/01/2002	
Área Total do Sublote: 214,40											
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
0000	Principal	107,20	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1979	2001	2002	01/01/2023	
Área Total do Sublote: 107,20											
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	
0000	Principal	107,20	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1979	2002	2001	
Área Total do Sublote: 107,20										
Total de Sublotes: 0001										

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício

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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
11592/2025

81.364.031	0
81.364.032	0
81.364.033	0

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

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.390,09	0,19%
PP-4	2.196,29	0,24%
R-8	2.086,48	0,26%
PIS	1.656,57	0,19%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.981,11	0,14%
PP-4	2.792,85	0,21%
R-8	2.435,03	0,20%
R-16	2.361,52	0,25%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.636,77	0,18%
R-8	2.957,40	0,21%
R-16	3.004,94	0,20%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.750,83	0,28%
CSL-8	2.385,09	0,24%
CSL-16	3.185,90	0,24%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.955,93	0,27%
CSL-8	2.654,94	0,24%
CSL-16	3.542,17	0,24%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.573,47	0,14%
GI	1.325,44	0,14%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 65.1.0067.0164.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.445.021	Nº da Consulta / Ano 23696/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: SÍTIO CERCADO Quadrícula: U-13 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Bairro Novo
---	-------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. SATURNO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S459B

Tipo: Principal

Nº Predial: 299

Testada (m): 10,00

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	200	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	2	200	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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 65.1.0067.0164.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.445.021	Nº da Consulta / Ano 23696/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

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.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

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

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.	04/07/2016





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 65.1.0067.0164.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.445.021	Nº da Consulta / Ano 23696/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
		Para regulariza?Ao procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Ao dos efluentes gerados na edifica?Ao. Para maiores informa?ões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgAeos - Meio Ambiente - conteEdo esgoto.	

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 009449C Número Novo:8701 Finalidade:MURO FRONTAL

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 24,90 Área Total (m²): 70,27

Número Antigo: 066726A Número Novo:102699 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):45,37 Área Liberada (m²): 45,37 Área Total (m²): 45,37

Número Antigo: 066726A Número Novo:102699 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):45,37 Área Liberada (m²): 36,45 Área Total (m²): 36,45

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.01617-	23	21	01-011956/2015

Nome da Planta: NÚCLEO HABITACIONAL PROFESSOR PEDRO VIRIATO PARIGOT DE SOUZA

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.**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
65.1.0067.0164.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
82.445.021

Nº da Consulta / Ano
23696/2025

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 200,00 m²

Área Total Construída: 107,20 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
107,20 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

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

23/01/2025

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.

