

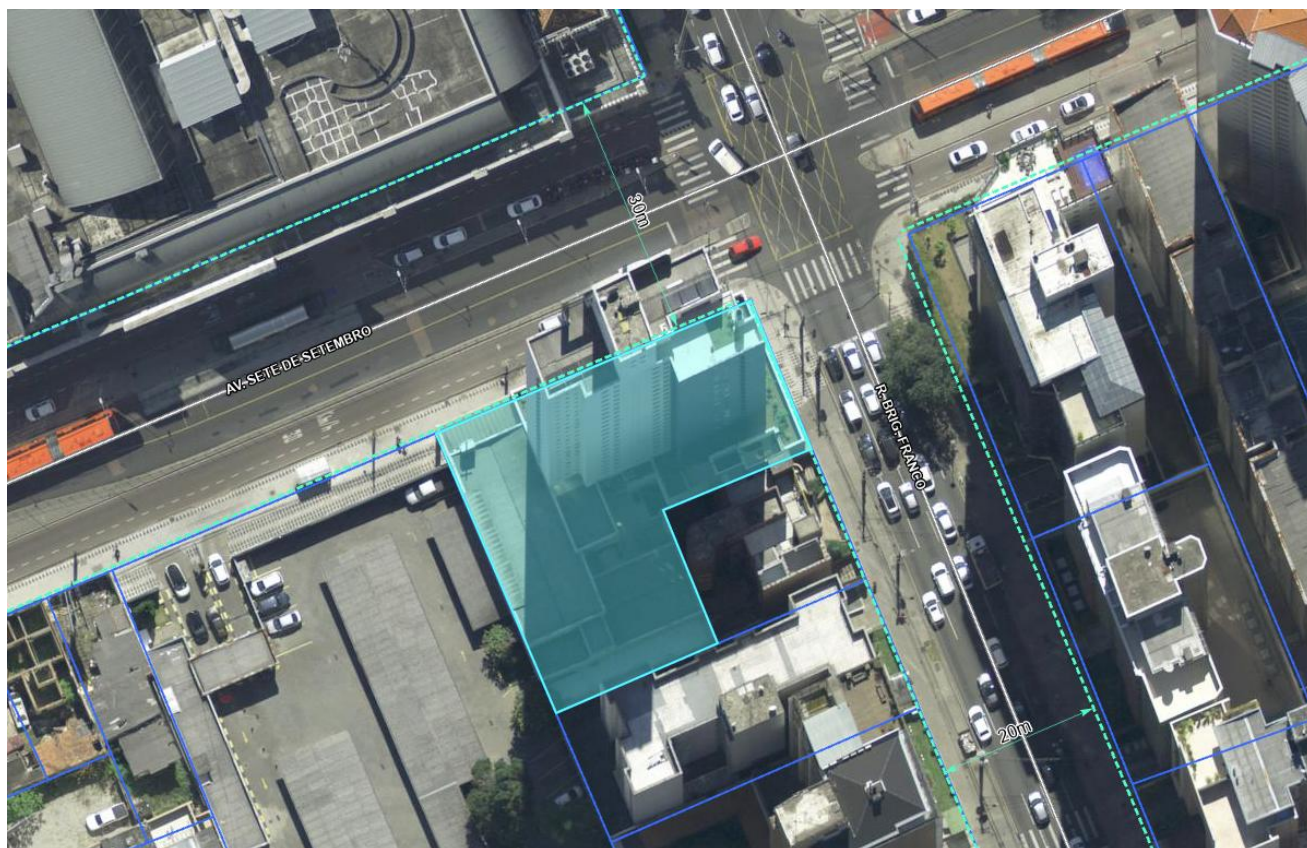


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010484-95.2014.816.0194

ESCRITÓRIO Nº 3 - EDIFÍCIO MADSON SQUARE

Avenida Sete de Setembro, 3927, Batel, Curitiba/PR.



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Sala Comercial.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): MainHouse Construção Civil Ltda

OBJETO: Escritório nº 3, Edifício Madson Square, Avenida Sete de Setembro, 3927, Batel, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/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 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: Escritório nº 3, localizado na sobreloja ou 4º pavimento do Edifício Madson Square, com a área privativa coberta de 44,77m², área construída de uso comum coberta de 8,11m², área construída total de 52,88m², fração ideal do solo de 0,0053071 ou quota ideal do terreno de 6,36m², com demais características contantes na Matrícula Mãe nº 48.387, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 21.038.008.006-4.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro, 3927, Escritório 3, Edifício Madson Square, Batel, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Batel, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de alto tráfego, com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Brigadeiro Franco, Rua Desembargador Motta, Av. Silva Jardim, Av. Iguaçu, entre outras, estando cercado pelos bairros Bigorrilho, Centro, Água Verde, Seminário e Campina do Siqueira.

O imóvel ora avaliado, está próximo a shoppings, farmácia, restaurantes, hospitais, mercados, praças, postos de combustíveis, 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	48.387	5° R.I de Curitiba/PR.
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
21.038.008.006-4	09.0.0024.0132.00-6	K-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro	Central / Prioritária	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Batel	42,20 x 20,10	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DA SALA COMERCIAL.

6.1 - VALOR VENAL

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$211.147,72 (duzentos e onze mil, cento e quarenta e sete reais e setenta dois centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para salas comerciais 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 5% (cinco 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 (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-5%)
AMOSTRA 1	R\$210.000,00	35,00	R\$6.000,00	R\$5.400,00
AMOSTRA 2	R\$245.000,00	36,00	R\$6.805,56	R\$6.125,00
AMOSTRA 3	R\$250.000,00	40,00	R\$6.250,00	R\$5.625,00
AMOSTRA 4	R\$220.000,00	32,00	R\$6.875,00	R\$6.187,50
AMOSTRA 5	R\$250.000,00	35,00	R\$7.142,86	R\$6.428,57
AMOSTRA 6	R\$295.000,00	42,00	R\$7.023,81	R\$6.321,43

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA SALA COMERCIAL.

Para chegarmos ao valor médio do m² para a sala comercial avaliada, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$36.087,50 / 6 = R\$6.014,58.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$6.014,58/m²) pela área da sala comercial (44,77m²), obtendo o valor de R\$269.272,90.

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\$270.000,00 (duzentos e setenta 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.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

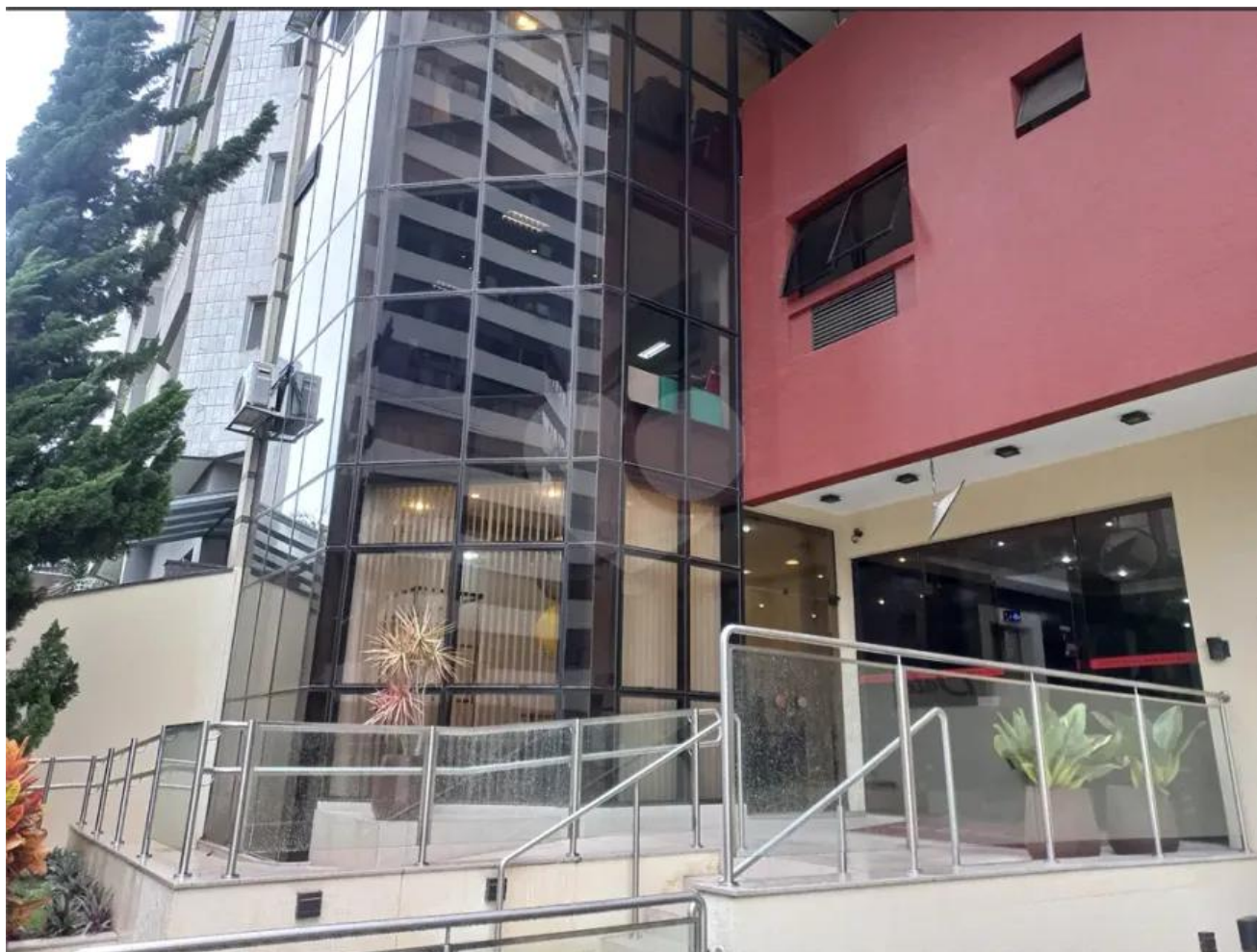
Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Sala Comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bueno Aires, 466, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-35m2-venda-RS210000-id-2834275621/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Sala Comercial.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro, 4214, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-36m2-venda-RS245000-id-2671221422/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Sala Comercial.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Sete de Setembro, 4214, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2781722444/?source=ranking%2Crp>

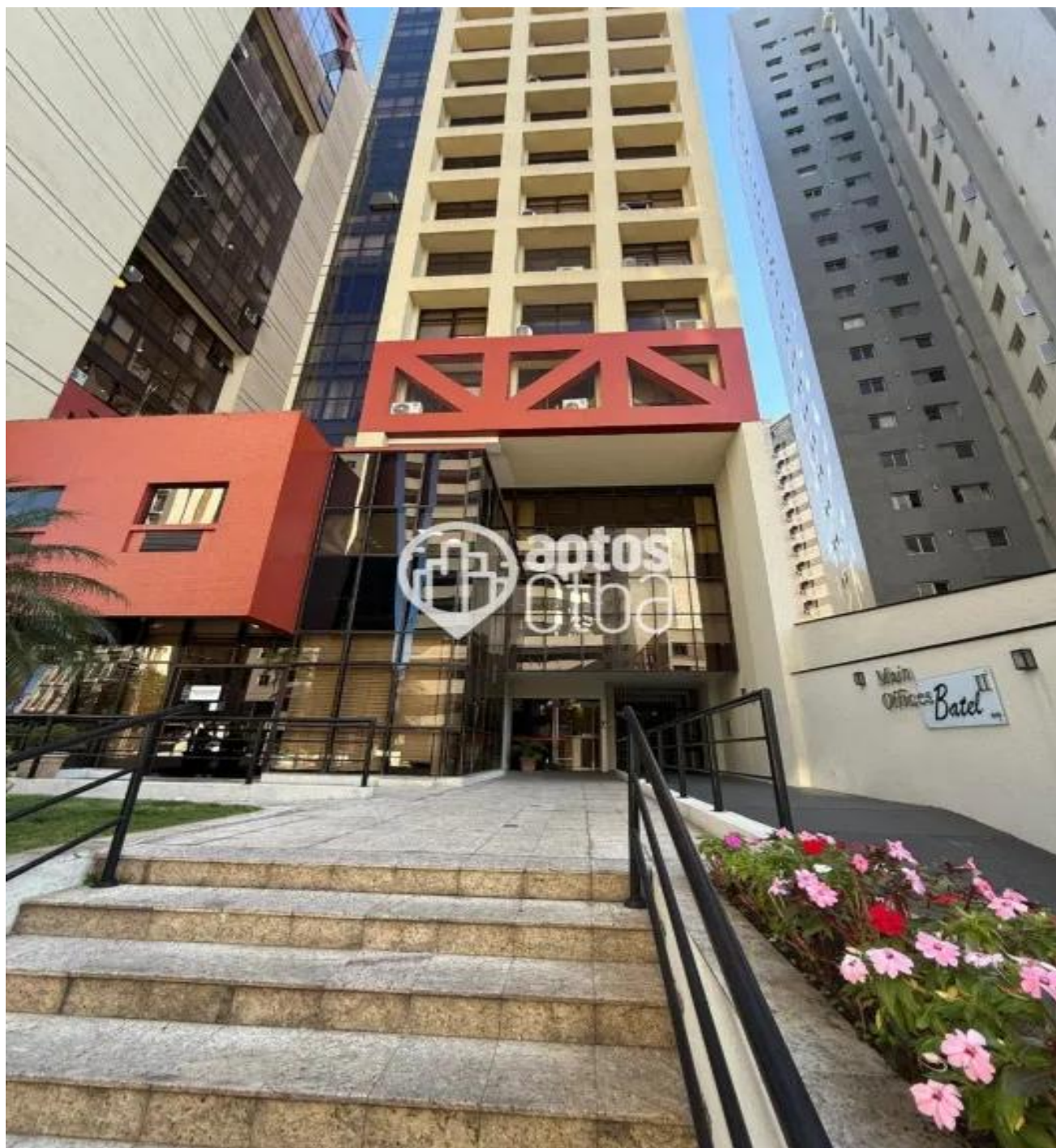


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Sala Comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bueno Aires, 444, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-32m2-venda-RS220000-id-2814580539/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Sala Comercial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Emiliano Pernetá, 466, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-35m2-venda-RS250000-id-2487201686/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Sala Comercial.

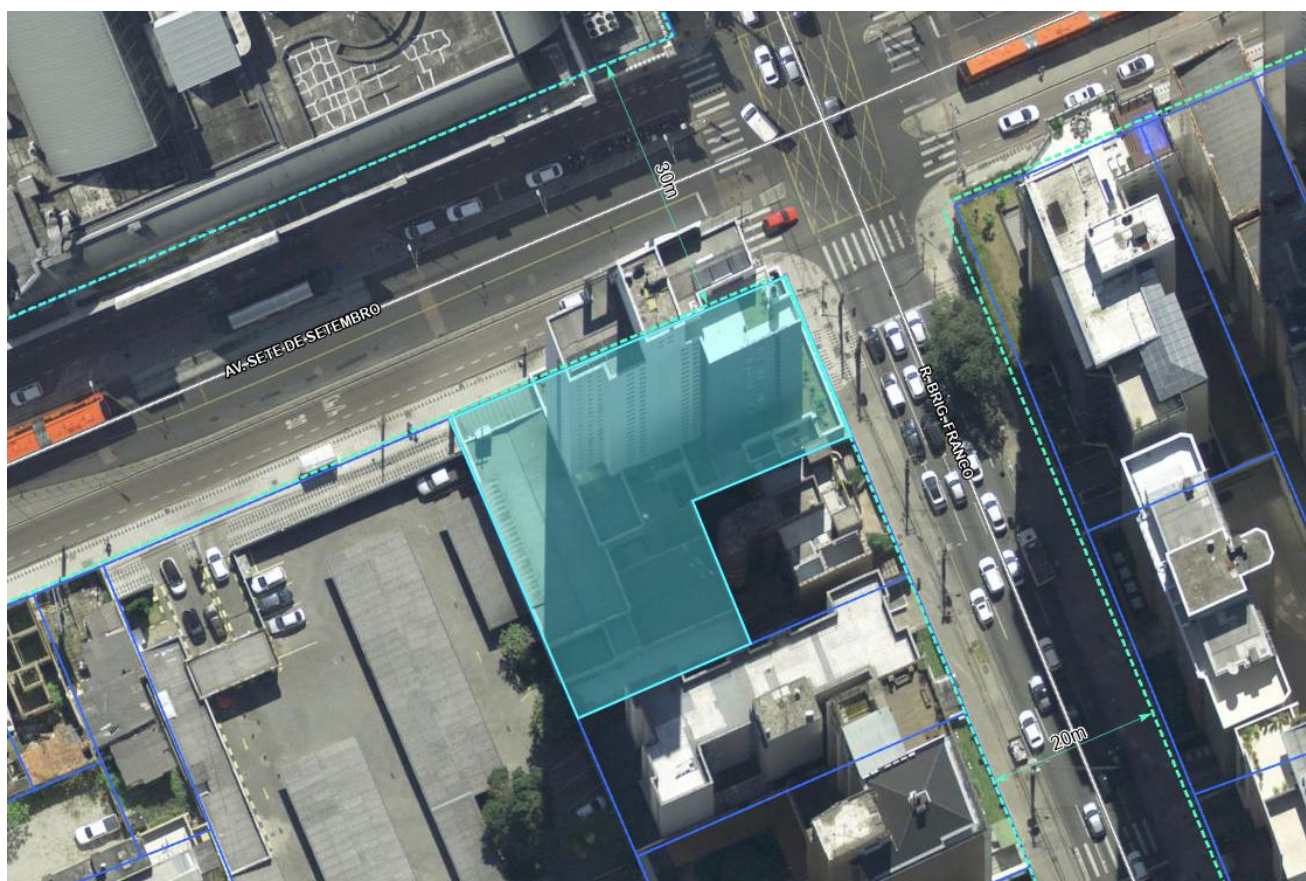
LOCALIZAÇÃO: Rua Bueno Aires, 457, Batel, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-batel-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-RS295000-id-2835066416/?source=ranking%2Crp>



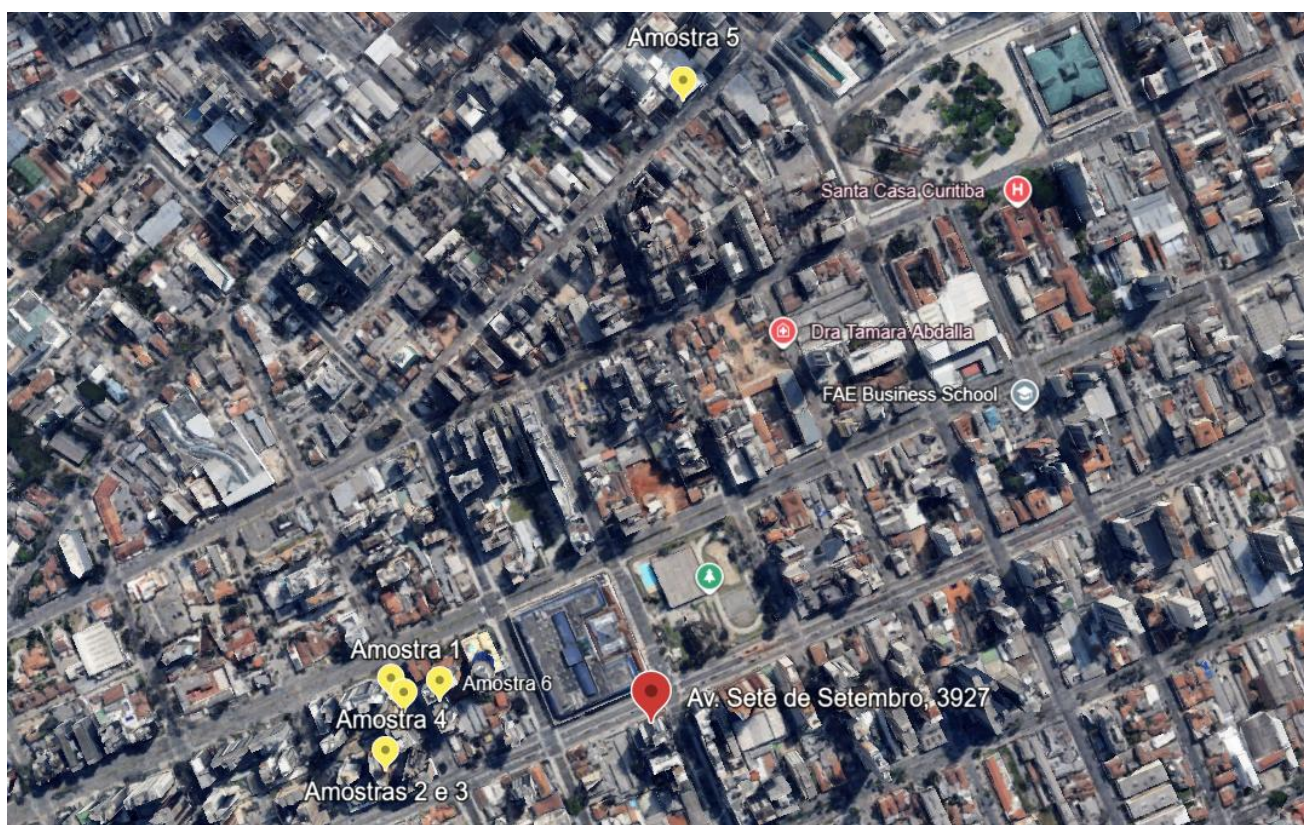
ANEXO II

Localização Google Earth



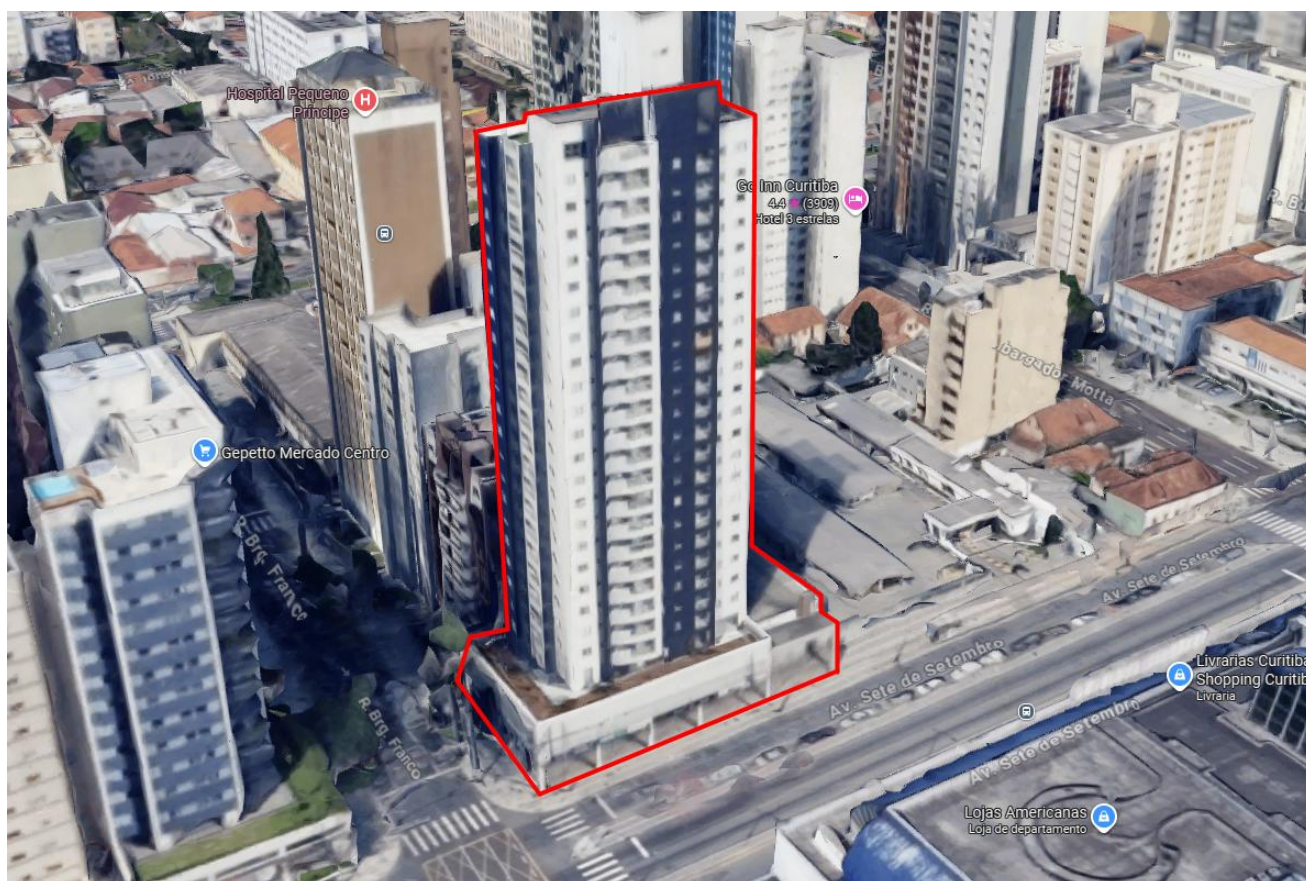
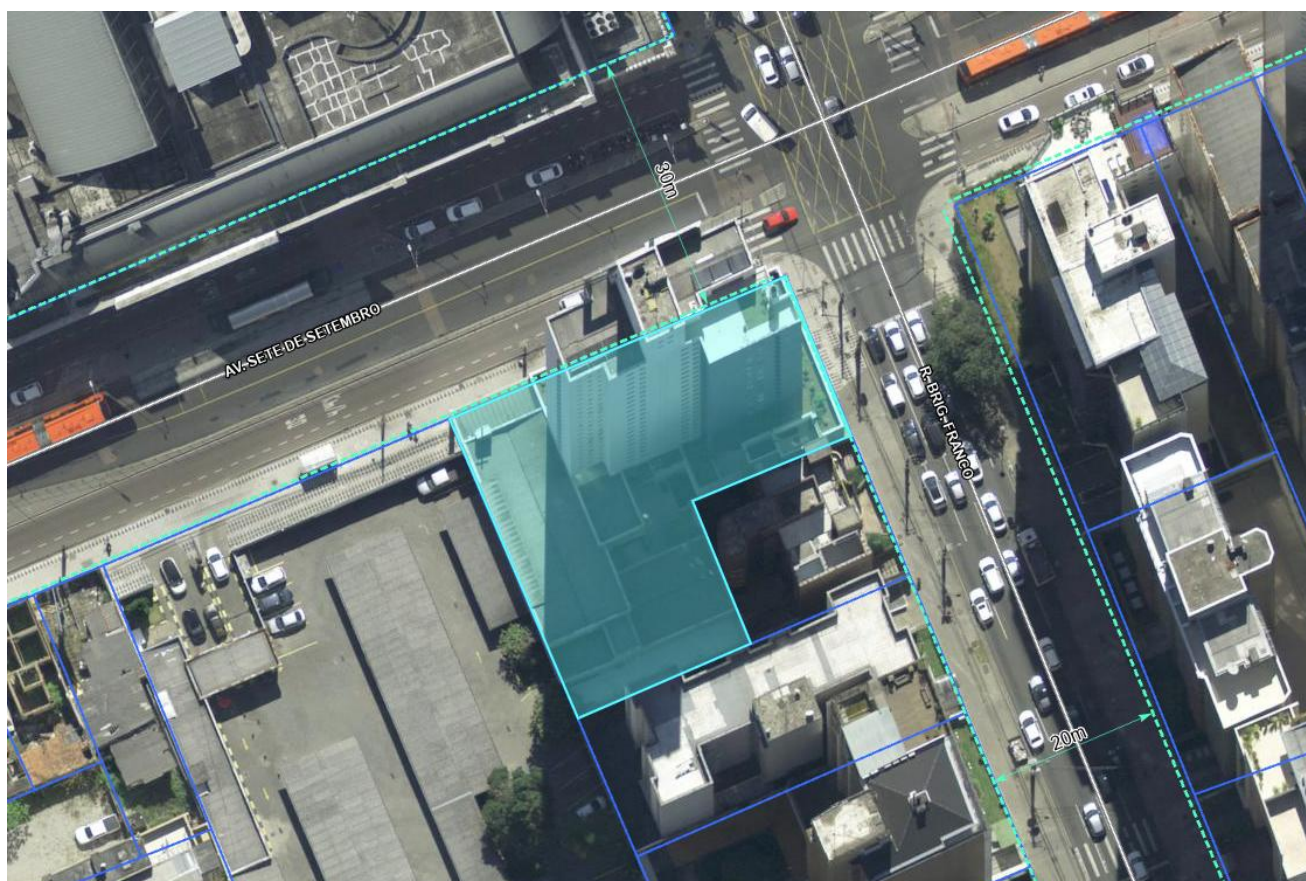
ANEXO III

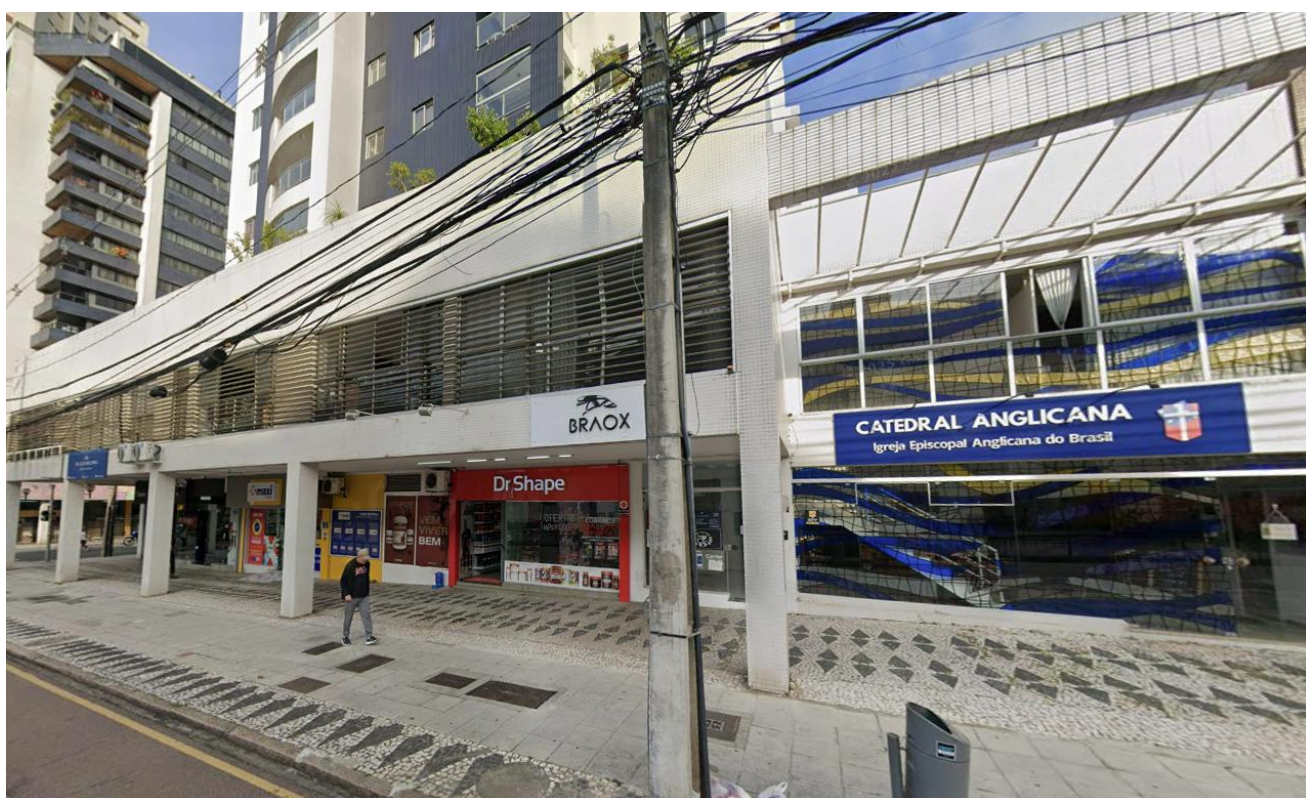
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Indicacao Fiscal 21.038.008.006-4	Sublote 0006
Planta de Loteamento CROQUI 02289	Lote na Planta G/6SOA69	Quadra na Planta SEM DENOMINAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 08288	Lote na Planta G/6SOA69	Quadra na Planta SEM DENOMINAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 07620	Lote na Planta G/6SOA69	Quadra na Planta SEM DENOMINAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 048387 REG: 001 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote			
Área do Lote 1199,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro C.003. R. BRIGADEIRO FRANCO	Número 2442	Lado Par	Testada 20,10
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES			
Logradouro C.250. AV. SETE DE SETEMBRO	Número 3927	Lado Ímpar	Testada 42,20
Histórico de Denominação RUAS IVAY , IGUASSU, SILVA JARDIM - PLANTAS BANCO UNIAO DE SAO PAULO - MURRAY - CORONEL JOAQUIM V DE A TORRES - POPLADE - MODESTO POLY'DORO e OUTROS.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço C.250. AV. SETE DE SETEMBRO	Número 003927	Complemento	
Bairro ÁGUA VERDE			CEP 80250205
Tipo de Unidade ESCRITORIO	Número da Unidade 03		Andar SB
Condomínio MADISON SQUARE ED	Bloco MADISON SQUARE 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
0006	Principal	52,88	Outros	Alvenaria	MEDIA	27	2003		2003	13/05/2003	
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
0006	Principal	89,08	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	27	2003		2003	13/01/2004	

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

0006	Principal	52,88	Outros	Alvenaria	MEDIA	27	2003	2003	13/09/2019
------	-----------	-------	--------	-----------	-------	----	------	------	------------

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
0006	Principal	52,88	Edifício	Alvenaria	Alto	27	2003		2003	01/01/2023	

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
0006	Principal	52,88	Edifício	Alvenaria	Alto	27	2003	2003	

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
21.038.009	0	
21.038.008.000	1954	

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:

C6ED.3ABE.4F1B.483D-5 9CEF.7ADE.536C.4922-8

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de setembro de 2025 - 10:52:26

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Sublote 0006	Indicação Fiscal 21.038.008	Nº da Consulta / Ano 336240/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ÁGUA VERDE Quadrícula: K-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. BRIGADEIRO FRANCO** Sistema Viário: **PRIORITÁRIA**
Cód. do Logradouro: C003 Tipo: Principal Nº Predial: 2442 Testada (m): 20,10
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **AV. SETE DE SETEMBRO** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: C250 Tipo: Secundária Nº Predial: 3927 Testada (m): 42,20
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: **EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **PRIORITÁRIA/CENTRAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-4.1.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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Via Central - 10,00m Via Prioritária - 5,00m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	Via Central - 10,00m Via Prioritária - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Sublote 0006	Indicação Fiscal 21.038.008	Nº da Consulta / Ano 336240/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Estacionamento Comercial	4	2		50		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - 10,00m até 200,00m², acima obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Posto de Abastecimento	4	2		50		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Sublote 0006	Indicação Fiscal 21.038.008	Nº da Consulta / Ano 336240/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 5,00m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Via Prioritária - 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: RECREAÇÃO: AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA PARA VIA CENTRAL - PARA O EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER PLANO MASSA PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	PARA VIA PRIORITÁRIA - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

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 200,00 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 posto de abastecimento.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 16.448/2024.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Sublote 0006	Indicação Fiscal 21.038.008	Nº da Consulta / Ano 336240/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

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.

Nos terrenos de esquina de Via Prioritária x Via Prioritária e Via Prioritária x Via Externa não serão permitidos nem permissíveis o uso habitacional de Habitação Transitória 1 e os usos não habitacionais, à exceção do uso posto de abastecimento. Conforme Art. 153º e Quadro XLVIII da Lei 15.511/2019.

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 onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

Proibidos usos não habitacionais de Posto de Abastecimento e Estacionamento Comercial em via central.

Em caso de lote com testadas para vias opostas: verificar a área de influência de cada sistema viário, para uso e ocupação do solo.

Deverá ser implantado o Plano Massa conforme Decreto nº1.731/2020.

Dispensada a implantação de Plano Massa para comércio e serviço vicinal até 200,00m² e uma habitação unifamiliar.

Para usos de comércio e serviço vicinal até 200,00m² sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.

Para o uso não habitacional de Posto de abastecimento sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.

Para os usos não habitacionais de estacionamento comercial: sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 1 pavimento, taxa de permeabilidade de 25%.

**** 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

9 79281/99 PROV CMU LIBERACAO P/CONSTR DE EDIFICACAO COM USO DE HABITACAO COLETIVA IGREJA E LOJAS COMERCIAIS ATENDER LEGISLACAO VIGENTE Processo 01-117443/2006 liberação de consulta amarela, parametros construtivos, decisão Negado Processo 01-125062/2006 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições Processo





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
09.0.0024.0132.00-6

Sublote
0006

Indicação Fiscal
21.038.008

Nº da Consulta / Ano
336240/2025

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

01-043142/2007 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições Processo

01-020683/2021 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

217 111399/09UFI3-NOTIF. 61385 (25.08.2009)
COMÉRCIO IRREGULAR
(ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES RELIGIOSAS).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

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

Para regularizar é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.

Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

418 OUVIR O IPPUC QUANTO AO PROGRAMA DE TRANSPORTE URBANO.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	14/08/2014
	119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	14/08/2014
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente -	04/07/2016





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
09.0.0024.0132.00-6	0006	21.038.008	336240/2025

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

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	017241B	Número Novo:21228	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	031351B	Número Novo:43800	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 426,00
Número Antigo:	044060A	Número Novo:66904	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Cancelado		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 346,00	Área Total (m²): 426,00
Número Antigo:	053882B	Número Novo:85789	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	117636A	Número Novo:153341	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	9.964,07	Área Liberada (m²): 9.964,07	Área Total (m²): 9.964,07

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0006	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Termo 18673/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.02289-	SEM DENOMI	G/6SOA69	
Nome da Planta: CROQUI 02289			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.07620-	SEM DENOMI	G/6SOA69	01-001000/2010
Nome da Planta: CROQUI 07620			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.08288-	SEM DENOMI	G/6SOA69	01-001000/2009
Nome da Planta: CROQUI 08288			





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
09.0.0024.0132.00-6

Sublote
0006

Indicação Fiscal
21.038.008

Nº da Consulta / Ano
336240/2025

Planta/Croqui

Nº Quadra

Nº Lote

Protocolo

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

Lote não Atingido

Faixa

Sujeito à Inundação

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: 1.199,00 m²

Área Total Construída: 9.961,07 m²

Qtde. de Sublotes: 148

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0006 Comercial

Área Construída
52,88 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)

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.
- 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 ***





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0024.0132.00-6	Sublote 0006	Indicação Fiscal 21.038.008	Nº da Consulta / Ano 336240/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 12/09/2025
---	----------------------------------

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.





Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
21-038-008.006-4	09.0.0024.0132.00-6	1- Condomínio Vertical / 1
Endereço		
C0250 AV. SETE DE SETEMBRO 003927 ES 03 Andar SB		
Condomínio / Planta / Croqui		
MADISON SQUARE ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
1.199,00	EE-4	EE-09.0-0	1954

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
B	20,10	PRIORITÁRIA
C	42,20	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 211.147,72

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
211.147,72		(VVI x 0,0064) - 421,55		929,80

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 929,80
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 418,41
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.348,21

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.213,38

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
6	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0006	Principal	52,88	Edifício	Alvenaria	Alto	27	1	2003	2003	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: MAINHOUSE CONSTRUCAO CIVIL LTDA

Endereço Particular: AV. SETE DE SETEMBRO 003927, ESCRITORIO ,03

Data para impugnação: 20/03/2025

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024*2023*2022 2021 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2007 2006 2005 2004