

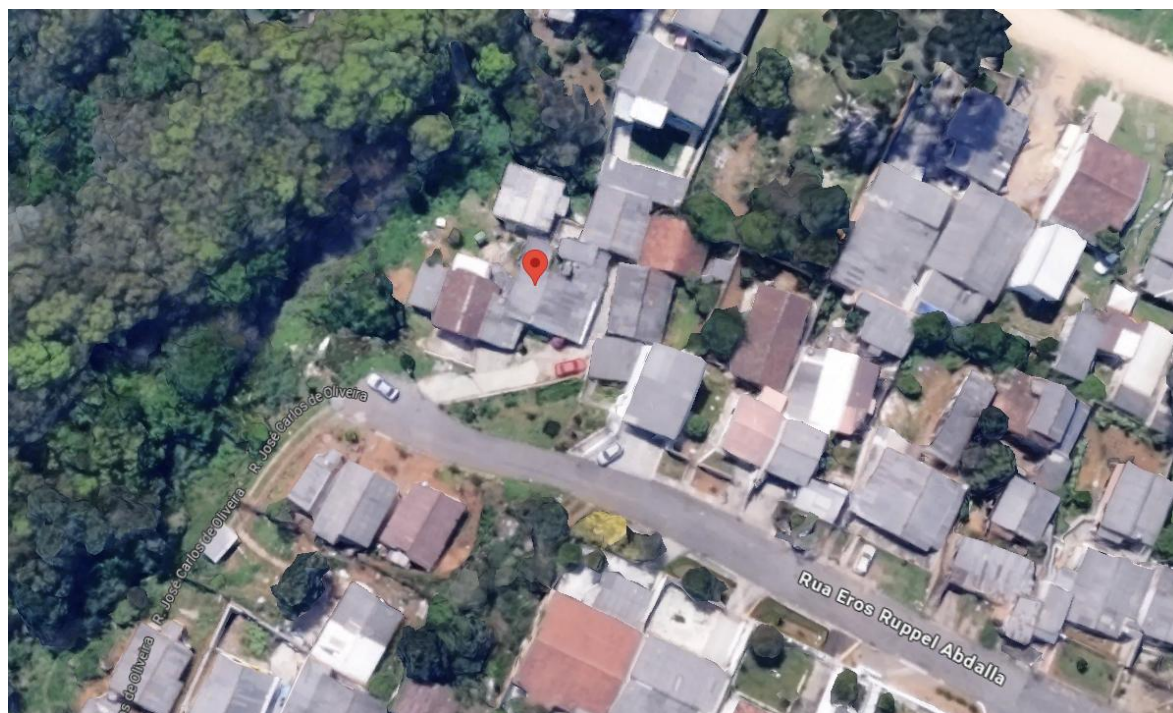


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0002815-51.2020.8.16.0194

LOTE DE TERRENO

Rua Eros Ruppel Abdalla, 186, Taboão, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Medalhão Persa Comércio de Joias e Tapetes Eireli.

REQUERIDO(S): Eva Sirlei Dias Fontes.

OBJETO: Lote de terreno urbano, sito na Rua Eros Ruppel Abdalla, 186, Taboão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2025.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno sob n.º 66 (sessenta e seis) da quadra n.º 01 (hum) da planta Vila Suíça, com a indicação fiscal n.º 91-099-001.000-9 do Cadastro Municipal, situado no lugar Cachoeira, nesta Capital, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente para a rua n.º 01 daquela planta, por 30,00m (trinta metros) de extensão da frente aos fundos pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote n.º 67, pela lateral esquerda mede 32,30m (trinta e dois metros e trinta centímetros) de extensão e faz esquina com a Avenida Marginal, tendo de largura na linha de fundos 8,00m (oito metros), onde confronta com José Gasparim, com área de 418,50m². Matrícula n.º 13.315, 1º do Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal n.º 91.099.001.000-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Eros Ruppel Abdalla, 186, Taboão, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Taboão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rodovia dos Minérios, Rua José Bajerski, Rua Mateus Leme, entre outras, estando cercado pelos bairros Abranches e Pilarzinho, e com o Município de Almirante Tamandaré.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégios e escolas, mercados, academias, 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	13.315	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
91.099.001.000-9	49.0.0001.0616.00-1	C-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Taboão	22,00 x 32,30 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

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.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$250.000,00	378,00	R\$661,38	R\$595,24
AMOSTRA 2	R\$422.505,00	563,00	R\$750,45	R\$675,41
AMOSTRA 3	R\$303.750,00	406,00	R\$748,15	R\$673,34
AMOSTRA 4	R\$350.000,00	360,00	R\$972,22	R\$875,00
AMOSTRA 5	R\$299.000,00	371,00	R\$805,93	R\$725,34

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 das amostras obtidas (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 5 = R\$3.544,32 / 5 = R\$708,86.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$708,86m²) pela área do lote de terreno (418,50m²), obtendo o valor de R\$296.659,59.

6.3 - DAS BENFEITORIAS.

Constam sobre o imóvel aproximadamente 170,00m², os quais estão irregulares, por não respeitar os impedimentos previstos na Guia Amarela, por isso não possuem valor comercial.

7 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 40% (quarenta por cento) pelo fato do imóvel ser atingido por área de preservação permanente, bem como faixa de drenagem não edificável, de 60,00 metros, sendo que sua área de utilização para fins de implementação de benfeitorias fica prejudicada, conforme informações do setor de cadastro da Prefeitura Municipal de Curitiba.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$296.659,59
ITEM 8: Depreciação (-40%)
TOTAL: R\$177.995,76

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 as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



11 - ANEXOS.

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

Curitiba, 31 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD

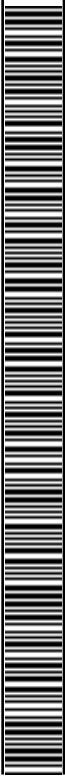


Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO I

Pesquisa de mercado



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Oswaldo Siqueira, 65, Taboão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-378m2-venda-RS250000-id-2651675765/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Antônio Machado de Souza, 296, Taboão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-563m2-venda-RS422505-id-2736055136/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Antônio Machado de Souza, 320, Taboão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-406m2-venda-RS303750-id-2736053737/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Assírio Gomes Martins, 248, Taboão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-taboao-curitiba-pr-2999710956.html>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Eleonora Branco Garcia, 371, Taboão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-abranches-de-371.00m-3004942555.html>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

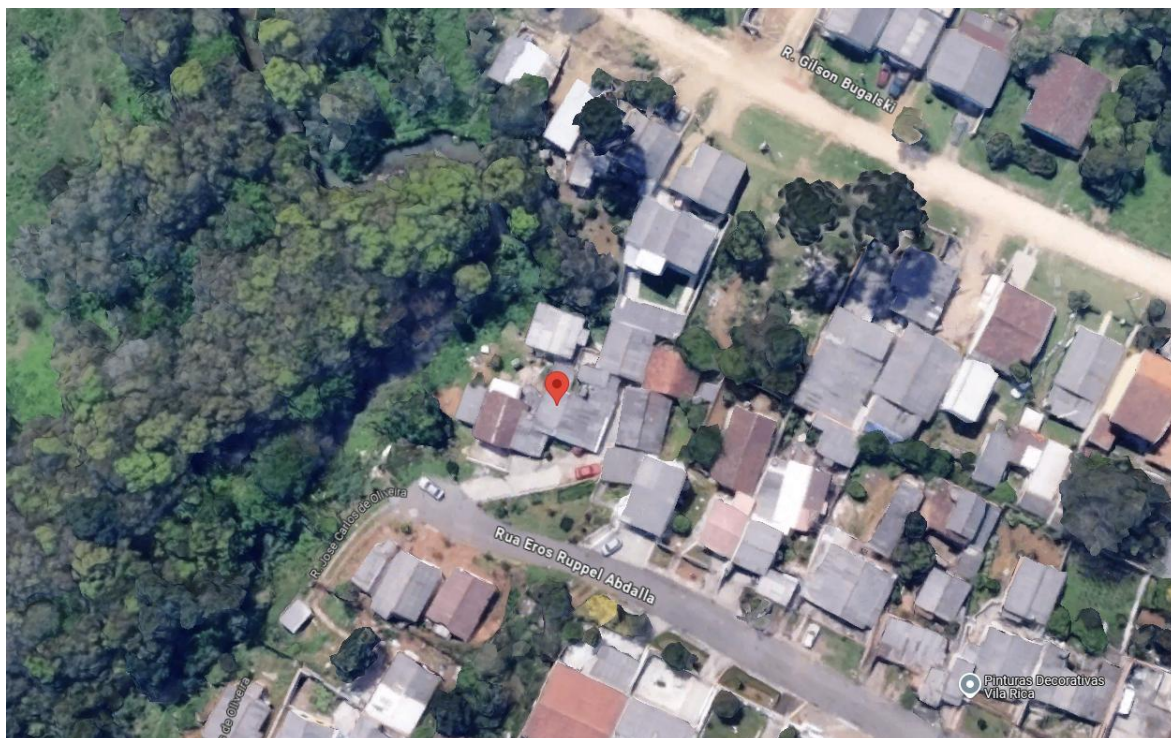


ANEXO II

Localização Google Earth



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE
contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br
📞 🌐 📍 topoleiloes

Paraná
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD



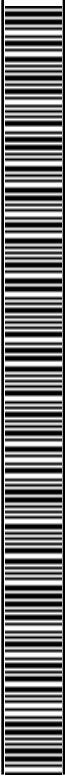
Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela





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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
16275/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 49.0.0001.0616.00-1	Indicacao Fiscal 91.099.001.000-9	Sublote 0000
Planta de Loteamento VILA SUIÇA	Lote na Planta 66	Quadra na Planta 1
Registro do Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 013315 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 418,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro N.355.B R. EROS RUPPEL ABDALLA	Número 186	Lado Par	Testada 22,00
Histórico de Denominação RUA 01 - PLANTA VILA SUIÇA			
Logradouro N.344.L R. JOSE CARLOS DE OLIVEIRA	Número 11	Lado Ímpar	Testada 32,30
Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.355.B R. EROS RUPPEL ABDALLA	Número 000186
Bairro TABOÃO	CEP 82130640

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	48,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1989		2004	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 48,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	94,00	Outros	Mista	MEDIA	1	2003		2004	15/11/2003	
0001	Principal	94,00	Outros	Mista	MEDIA	1	2003		2004	15/11/2003	12/02/2004

Área Total do Sublote: 188,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	32,40	Outros	Madeira	SIMPLES	1	2003		2004	15/11/2003	
0002	Principal	32,40	Outros	Madeira	SIMPLES	1	2003		2004	15/11/2003	12/02/2004

Área Total do Sublote: 64,80

Total de Sublotes: 0003

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	48,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1989		2004	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 48,00

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:
4D65.3B8F.6074.42E1-7 8521.ACA5.ABFD.1F03-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 31 de janeiro de 2025 - 10:46:36

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





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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
16275/2025

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	94,00	Convencional	Madeira, Alvenaria	Medio	1	2003		2004	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 94,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	32,40	Convencional	Madeira	Baixo	1	2003		2004	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 32,40

Total de Sublotes: 0003

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	48,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1989	2004	

Área Total do Sublote: 48,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	94,00	Convencional	Madeira, Alvenaria	Medio	1	2003	2004	

Área Total do Sublote: 94,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	32,40	Convencional	Madeira	Baixo	1	2003	2004	

Área Total do Sublote: 32,40

Total de Sublotes: 0003

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
91.049.002	0	

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:
4D65.3B8F.6074.42E1-7 8521.ACA5.ABFD.1F03-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 31 de janeiro de 2025 - 10:46:36

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 49.0.0001.0616.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 91.099.001	Nº da Consulta / Ano 34194/2025
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Bairro: TABOÃO	Rua da Cidadania: Boa Vista
Quadrícula: C-12	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. EROS RUPPEL ABDALLA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro:N355B Tipo: Principal Nº Predial: 186 Testada (m): 22,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

2- Denominação: **R. JOSE CARLOS DE OLIVEIRA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro:N344L Tipo: Secundária Nº Predial: 11 Testada (m): 32,30
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.082,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.Y**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO 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	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 12.00 X 360.00
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

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P38X3 WUH9L Q5LY9 T25XD

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
49.0.0001.0616.00-1	0000	91.099.001	34194/2025

unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

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 Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

**** 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

85 34144/06UFI57-EXECUTAR FOSSA BIOLÓGICA E SUMIDOURO.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 49.0-41-01

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>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
49.0.0001.0616.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
91.099.001

Nº da Consulta / Ano
34194/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- Acesso r pido: Secretaria e àrgÆeos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.01494-

Nº Quadra
1

Nº Lote
66

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: VILA SUIÇA

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 atingido no lado esquerdo

SIM

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 120,00 m sendo que 60,00 m para cada lado do eixo.
Área sujeita a inundação, consultar SABH!

** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
49.0.0001.0616.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
91.099.001

Nº da Consulta / Ano
34194/2025

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação

Faixa
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 418,00 m²

Área Total Construída: 174,40 m²

Qtde. de Sublotes: 3

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
48,00 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 BARIGUI

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

31/01/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
49.0.0001.0616.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
91.099.001

Nº da Consulta / Ano
34194/2025

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.

